Výroční zpráva fondu

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

Za období od 01.01.2021 do 31.12.2021

Neoficiální verze

Obsah

1. Základní údaje o Fondu 7
a) Základní kapitál Fondu 8
b) Údaje o cenných papírech 8

2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období 10
a) Přehled investičních činností 10
b) Finanční přehled 13
c) Přehled portfolia 13
d) Významné majetkové účasti Fondu 14
e) Nemovitosti 14
f) Přehled výsledků Fondu 14
g) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů 15
h) Zdroje kapitálu 16
i) Za individuální část: 17
j) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) 17
k) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ) 18
l) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst.2 písm. b) ZoÚ) 18
m) Vliv pandemie COVID-19 19

3. Textová část Výroční zprávy 22
a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ) 22
b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ) 22
c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ) 22
d) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF) 22
e) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP) 22
f) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2písm.b) VoBÚP) 22
g) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP) 23

Neoficiální verze

h) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm.d) VoBÚP) 23
i) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF aPřílohou 2 písm. e) VoBÚP) 23
j) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§291 odst. 1 ZISIF ve spojení s §234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP) 23
k) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s§ 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP) 23
l) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP) 23
m) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF) 24
n) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF) 24
o) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF) 25

4. Další informace o emitentovi 26
a) Členové správních, řídicícha dozorčích orgánů a vrcholové vedení Statutární orgán 26
b) Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvlášť za Fond a zvlášť za konsolidovaný celek (§ 118 odst. 4 písm. k) ZPKT) 28
c) Organizační struktura: 28

Neoficiální verze

e) Popis práv a povinností spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu, a to alespoň odkazem na zákon upravující právní poměry obchodních společností a družstev a stanovy Fondu, pokud se jedná o druh akcie, nebo na srovnatelný zahraniční právní předpis a stanovám obdobný dokument Fondu, pokud se jedná o druh obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT) 29
f) Dividendová politika 31
g) Regulační prostředí 31
h) Zaměstnanci 31
i) Významné smlouvy 31
j) Regulované trhy 32
k) Rating 32
l) Alternativní výkonnostní ukazatele 32

5. Samostatná část Výroční zprávy 33
a) Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Fondu a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Fond a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. b) ZPKT) 33
b) Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčí rady či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu Fondu a, jsou-li zřízeny, také jejich výborů (§118 odst. 4 písm. c) ZPKT) 34
c) Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT) 34
d) Zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT) 35
e) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu nebo obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT) 35
f) Informace o kodexech řízení a správy Fondu, které jsou pro něj závazné, nebo které dobrovolně dodržuje (§ 118 odst. 4 písm. j) ZPKT) 36
g) Popis, jak Fond naplňuje kodex řízení a správy společnosti, který je pro něj závazný nebo který dobrovolně dodržuje, a to zejména ve vztahu k tématům, která mají podle jeho odůvodněné úvahy pro společníky největší význam (§ 118 odst. 6 ZPKT) 36
h) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. l) ZPKT) 36
i) Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT) 36
j) Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT) .. 37
k) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT) 37
l) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT) 38
m) Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT) 38

Neoficiální verze

o) 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 účinky z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro Fond vážně poškozující (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT) 38
p) 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 (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT) 38
q) 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 (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT) 39

6. Prohlášení oprávněných osob Fondu 40

7. Přílohy 41
Příloha č.1 - Samotná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem a Konsolidovaná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem 42
Příloha č.2 - Zpráva o vztazích za Účetní období 144
Příloha č.3 - Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP) 148
Příloha č.4 - Informace o společnostech, ve kterých byly členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu či vrcholového vedení Fondu, kteří byli členy orgánů Fondu alespoň po určitou část Účetního období 155
Příloha č.5 - Zpráva nezávislého auditora o ověření samostatné i konsolidované účetní závěrky k 31. prosinci 2021 158

Neoficiální verze

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 23 013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 247 88 759, se sídlem Jiřího ze Vtelna 1731/11, Horní Počernice, 193 00 Praha 9
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (blíže viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entityidentifier/prideleni-lei)
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů

Neoficiální verze

Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

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

Samotná i konsolidovaná

Fondu byla sestavena k 31. prosinci 2021 a za účetní období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021. Jako srovnatelné údaje pro výkaz o finanční pozici Fond uvádí údaje k 31. prosinci 2020. Ve výkazu o úplném výsledku, výkazu o změnách vlastního kapitálu, výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií a výkazu o peněžních tocích pak Fond uvádí srovnatelné údaje za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020.

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

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.

Neoficiální verze

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu:	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	Jiřího ze Vtelna 1731/11, Horní Počernice, 193 00 Praha 9
IČO:	247 88 759
LEI:	3157005UOZ4KOJ2CFL06
Místo registrace:	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 16814
Vznik Fondu:	28.12.2010 0:00:00
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma:	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem

Právní režim:	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu:	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky:	+420 284 093 407, www.puif.cz
Obhospodařovatel:	Dne 2. 4. 2015 získal Fond od ČNB povolení k činnosti samosprávného investičního fondu Čj.: 2015/037199/CNB/570, S-Sp-2014/000936/CNB/570, které nabylo právní moci dne 4. 4. 2015 a na základě kterého se od tohoto dne obhospodařuje samostatně.
Administrátor:	AVANT IS
Poznámka:	Administrátor je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Administrátor vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	2 622 994 tis. Kč
- Z toho neinvestiční fondový kapitál:	579 tis. Kč (z toho 500 tis. Kč zapisovaný základní kapitál) z toho Investiční fondový kapitál: 2 622 415 tis. Kč

b) Údaje o cenných papírech

Forma na jméno Jmenovitá hodnota kusové Obchodovatelnost nejsou veřejně obchodovatelné Převoditelnost převoditelnost je omezena ISIN nebylo přiděleno

Zakladatelské akcie:	
Podoba:	listinný cenný papír
Forma:	na jméno
Jmenovitá hodnota:	kusové
Obchodovatelnost :	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost:	převoditelnost je omezena
ISIN:	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období:	5 ks
Změny v Účetním období:	
Nově vydané:	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené:	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Výkonnostní investiční akcie:	
Podoba:	listinný cenný papír
Forma:	na jméno
Jmenovitá hodnota:	kusové
Obchodovatelnost :	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost:	volně převoditelné
ISIN:	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období:	1 060 779 876 ks

Neoficiální verze

Změny v Účetním období:	
Nově vydané:	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené:	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Prioritní investiční akcie:	
Podoba:	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma:	na jméno
Jmenovitá hodnota:	kusové
Obchodovatelnost:	od 4. 1. 2016 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením PRAGORENT PIA
Převoditelnost:	volně převoditelné
ISIN:	CZ0008041837
Počet akcií ke konci Účetního období:	42 841 369 ks
Změny v Účetním období:	
Nově vydané:	1 260 694 ks v objemu 1 999 999 Kč
Odkoupené:	0 ks v objemu 0 Kč

Neoficiální verze

2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

a) Přehled investičních činností

Hospodaření s Ostatním jměním spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie.

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 Kč před zdaněním.

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

Investiční činnost Fondu je zaměřená zejména na nemovitosti, tj. zejména pozemky, stavby (v jakémkoli stádiu rozestavěnosti) a jejich součásti a příslušenství, včetně staveb spojených se zemí pevným základem, nespojených se zemí pevným základem a podzemních staveb, byty a nebytové prostory (v jakémkoli stádiu rozestavěnosti) vymezené jako jednotky ve stavbách podle občanského zákoníku, včetně jejich příslušenství; za příslušenství sepovažuje zejména mobiliář, zařízení technického zázemí (klimatizace, síťová vedení), vnitřní vybavení, práva k cizím nemovitostem zřízená za účelem zajištění nebo zvýšení provozuschopnosti nemovitosti, kterou má Fond v majetku nebo kterou je Fond oprávněn užívat.

Fond může též nabývat nemovitosti výstavbou. Výstavba samotná je v takovém případě realizována na účet Fondu třetí osobou k takové činnosti oprávněnou. Fond může rovněž za účelem dalšího zhodnocení nemovitostí v majetku Fondu umožnit na takových nemovitostech výstavbu.

Při výběru vhodných nemovitostí nabývaných do majetku Fondu zohlední Fond zejména polohu nabývaných nemovitostí v oblastech České republiky nebo na území jiného státu, kde lze důvodně předpokládat, že v krátkodobém nebo střednědobém horizontu dojde k pozitivnímu cenovému vývoji.

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.

Hlavní investiční činností emitenta je poskytování služeb v podobě pronájmu a rozvoje 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, Praha 9 - Čakovicích. Jedná se o soubory nemovitostí, ve kterých se nachází sklady, obchody, výrobní prostory nebo logistická centra. V souvislosti s pronájmem jsou poskytovány nájemcům související služby, které navyšují celkový příjem z pronájmu. V roce 2021 nebyly zavedeny žádné nové kategorie služeb.

Neoficiální verze

86 % výnosů Fondu za rok 2021 představovaly výnosy z pronájmu nemovitostí a souvisejících služeb k pronájmům. Veškeré příjmy Fondu plynoucí z pronájmu nemovitostí byly realizovány na území České republiky. Fond eviduje za rok 2021 příjmy je dle jednotlivých segmentů v poměru 80 % příjmů plynoucích z pronájmu skladových a logistických prostor (oblast Horní Počernice, Hostivař, Satalice), 15 % příjmů plynoucích z pronájmu obchodních prostor (v oblastech Česká Lípa, Novosedlice, Dalovice, Plzeň, Praha-Čakovice) a 5 % příjmů plynoucích z pronájmu výrobních prostor (oblast Horní Počernice).

Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období byly příjmy z pronájmu nemovitého majetku.

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

Fond uzavřel dne 31.8.2021 jako prodávající se společností Ústí Towers II za prodejní cenu 52 mil. Kč smlouvu na prodej nemovitostí - činžovního domu a souvisejících pozemků v katastrálním území Trmice.

Na vývoj podnikatelské činnosti a hospodářské výsledky Fondu v tomto účetním období měl vliv průběh pandemie COVID-19. Dopady pandemie jsou detailněji popsány v písm. m) této části výroční zprávy. Vzhledem ke struktuře a zaměření nájemců se Fond domnívá, že problémy s placením nájemného nájemníky jsou pouze dočasné a nepovedou k významným ztrátám pro Fond.

Emitent i přes současnou ekonomickou situaci eviduje 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 působí na trhu s hutním materiálem, mezi který patří: profilová ocel, betonářská ocel, sítě do betonu KARI, plechy, ocelové nosníky, trubky, jäkly, druhovýrobky a svařovací materiály. Většina nabízeného zboží je skladována v halách vybavených mostovými jeřáby. Skladové prostory jsou pronajaty od vlastnicky spřízněné společnosti.

  TECHNIMAT s.r.o. disponuje velkoobchodní sítí skladů v Teplicích, Plzni, Karlových Varech, Praze a Ústí nad Labem. Sklady jsou pronajaty od vlastnicky spřízněné společnosti PRAGORENT SICAV stejně jako administrativní prostory sídla společnosti v Teplicích. Přímými obchodními partnery dodavateli materiálů jsou např. Celsa Group, AFV Acciaierie Beltrame S.p.A., Ferriere Nord S.p.A, Valsabia, a.s., Elbe-Stahlwerke Feralpi GmbH, Železárny Annahütte Prostějov a další producenti z EU, jako Ferona a.s., Britterm a.s., Feralpi a.s., Ferrum a.s., Arcelor a.s., Nypro a.s., Raven a.s.

- Obchodní firma PRAGORENT s.r.o., IČO: 247 05 136, sídlo: Jiřího ze Vtelna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice

Neoficiální verze

- 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 2021 pro společnost pracovalo 10 zaměstnanců (roční průměr).

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

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

Fond v podobě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, jehož investiční akcie jsou veřejně obchodovatelné, představuje vhodný nástroj pro shromažďování finančních prostředků od třetích osob, a to prostřednictvím jednorázového veřejného úpisu investičních akcií na regulovaném trhu nebo kontinuálním úpisem investičních akcií u samotného Fondu. Právo akcionářů na odkup investičních akcií v určitých termínech a splatnostech ze zdrojů Fondu však představuje u investic nemovitostí, které jsou obvykle realizovány s delším investičním horizontem, a tudíž nejsou rychle likvidní, potencionální riziko nedostatečné likvidity Fondu, pokud právo na odkup využije větší akcionář nebo větší skupina akcionářů vjednom okamžiku. Stanovy a statut sice lze upravit tak, aby využití práva na odkup bylo časově a finančně motivováno k dodržení delšího investičního horizontu (např. obdobím bez odkupu na 5 let, splatností odkupu do 2 let a výstupními srážkami), ale na druhou stranu, takto nastavená investiční akcie by nemusela být dostatečně atraktivní pro potenciální investory.

V případě, kdy by z jakéhokoliv důvodu v průběhu životní cyklu investice nemělo dojít k dokončení jednotlivého nemovitostního projektu vč. rozprodeje na koncové zákazníky, nebo by se vzhledem k výrazné změně parametrů vnějšího ekonomického prostřední ukázalo další investování Fondu do dokončení projektů jako neekonomické, může Fond jednotlivý projekt, držený buď přímo nebo prostřednictvím projektového společnosti (nemovitostní SPV), prodat jako celek jinému strategickému investorovi (Exitová strategie).

Nepřijatá verze

Přehled trhů, na kterých emitent soutěží

Činnost Fondu za prezentovaná období roku 2020 a 2021 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. 2021 Fond identifikuje dva vykazatelné provozní segmenty:

1. 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.

2. 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 vybudovánu moderní velkoobchodní síť tvořenou pěti prodejními sklady. Přímými obchodními partnery dodavateli materiálů jsou např. Celsa Group, AFV Acciaierie Beltrame S.p.A., Ferriere Nord S.p.A, Valsabia, a.s., Elbe-Stahlwerke Feralpi GmbH, Železárny Annahütte Prostějov a další producenti z EU, například Ferona a.s., Britterm a.s., Feralpi a.s., Ferrum a.s., Arcelor a.s., Nypro a.s. a Raven, a.s.

b) Finanční přehled

Ze zveřejněného Výkazu o finanční pozici (rozvaha), viz příloha č. 1 této Výroční zprávy lze definovat finanční pozici Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Dlouhodobá aktiva	2 404 080	0
Krátkodobá aktiva	458 201	579
Aktiva celkem	**2 862 281**	**579**

Ukazatel	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Vlastní kapitál (čistá aktiva)	2 622 415	579
Dlouhodobé závazky	144 798	0
Krátkodobé závazky	95 068	0
Pasiva celkem	**2 862 281**	**579**

Neoficiální verze

c) Přehled portfolia

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu Fondu a jeho výsledcích za Účetní období v tis. Kč. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 1 Výroční zprávy.

Ukazatel	Stav k 31.12.2021 Individuální	Stav k 31.12.2021 Konsolidovaná	Stav k 31.12.2020 Individuální	Stav k 31.12.2020 Konsolidovaná	% podíl (individuální)	změna v % (individuální)
Celková investiční aktiva Fondu	2 862 281	2 927 589	2 446 909	2 489 778	100,0	17,0
Peněžní prostředky investiční	405 596	563 460	209 832	287 385	14,2	93,3

Ostatní podíly	237 000	-	156 700	-	8,3	51,2
Investice do nemovitostí	2 166 900	2 038 443	2 021 975	1 911 221	75,7	7,2
Ostatní investiční majetek	52 785	325 686	58 402	291 172	1,8	-9,6

Komentář k přehledu portfolia

Významná hmotná dlouhodobá aktiva Fondu jsou uvedena v příloze č. 1 Výroční zprávy.

Fond zaznamenal v tomto účetním období nárůst v objemu aktiv a došlo k přesažení rozhodného limitu (k tomu dochází, jakmile hodnota majetku fondu právně nebo fakticky obhospodařovaného či spravovaného jednou osobou překročí částku odpovídající 100 mil. EUR). Proto byla dne 25.11.2021 byla na ČNB podána Žádost o změnu povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, kde Fond žádá o povolení opravňující přesáhnout rozhodný limit s tím, že se stane tzv. nadlimitním obhospodařovatelem.

Fond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a všechny peněžní prostředky jsou drženy převážně na bankovních účtech. Fond nevyužívá bankovní přečerpání. K 31. 12. 2021 však eviduje sjednané úvěrové rámce až do výše 375 000 tis. Kč.

V průběhu roku 2021 nebyly realizovány nové investice do majetkových účastí a zvýšení oproti roku 2020 představuje zhodnocení.

V roce 2021 Fond své stávající investice do nemovitostí rozšířil, resp. zhodnotil, což je zobrazeno v hodnotě přírůstků.

d) Významné majetkové účasti Fondu

Uvedeno v části 2) a) a v samotné účetní závěrce

e) Nemovitosti

Uvedeno v Příloze č. 3 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku Fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

f) Přehled výsledků Fondu

Ze zveřejněného výkazu Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku (příloha č. 1 Výroční zprávy) lze definovat finanční výkonnost Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k 31.12.2021 Individuální	Stav k 31.12.2021 Konsolidovaná	Stav k 31.12.2020 Individuální	Stav k 31.12.2020 Konsolidovaná	% podíl (individuální)	změna v % (individuální)
Běžné výnosy z inv. činnosti (inkasa dividend, úroků atd.)	232 199	1 124 920	213 030	718 309	47,3	9,0
Nerealizované výnosy (z přecenění majetku)	253 597	161 329	172 052	163 728	51,6	47,4
Ostatní výnosy	5 416	12 511	2 827	7 788	1,1	91,6
Výnosy celkem	**491 212**	**1 298 760**	**387 909**	**889 825**	**100,0**	**26,6**
Ostatní náklady	-65 144	-901 192	-79 453	-594 088	100,0	-18,0
Náklady celkem	**-65 144**	**-901 192**	**-79 453**	**-594 088**	**100,0**	**-18,0**

Neoficiální verze

Za individuální část:

Nejvýznamnějším zdrojem výnosů Fondu jsou příjmy z pronájmu nemovitých věcí. Celkové roční tržby z nájmů a z provozní činnosti společností v majetku Fondu činí 232 mil. Kč. 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 zpronájmu. Všechny tržby jsou realizovány na území České republiky.

g) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatelé

Následující údaje jsou uvedeny v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
Celkové NAV Fondu z investiční činnosti	2 194 347	2 622 415	19,5
Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv	102 %	94%	-8 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	115 %	109 %	-5 %
Nové investice (úpisy)	17 000	2 000	-88,2
Ukončené investice (odkupy)	-7 418	-	-100,0
Čistý zisk	308 456	426 068	38,1
Hodnota investiční akcie VIA	2,0060	2,4040	19,8
Hodnota investiční akcie PIA	1,5973	1,6864	5,6

Neoficiální verze

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 Komentáři k účetním výkazům společnosti se jedná o položku 6.11 „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií správem na odkup".

Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 7 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí fondu a celkovým NAV fondu 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 se oproti minulému účetnímu období zvýšilo. Tento růst byl způsoben zejména transakcemi s vlastníky investičních akcií a generovaným čistým ziskem v roce 2021. 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 nájmů a z provozní činnosti společností v majetku Fondu činí 232 mil. Kč. Tržby z pronájmu jsou výnosem generovaným zpřímých 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.

Zdroje kapitálu

Následující přehled údajů v tis. Kč vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k poslednímu dni Účetního období. Informace o struktuře vlastního kapitálu Fondu jsou uvedeny v příloze č. 1 Výroční zprávy.

h) Zdroje kapitálu

Následující přehled údajů v tis. Kč vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k poslednímu dni Účetního období. Informace o struktuře vlastního kapitálu Fondu podle IFRS jsou uvedeny v příloze č. 1 této Výroční zprávy.

	Předchozí účetní období Individuální	Předchozí účetní období Konsolidovaný	Účetní období Individuální	Účetní období Konsolidovaný	% podíl(indiv.)	Změna v % (indiv.)
Fondový kapitál z investiční činnosti	2 194 347	2 179 733	2 622 415	2 579 301	91,6	19,5
Cizí zdroje financující investiční činnost celkem	252 562	309 466	239 866	347 709	8,4	-5,0
- dlouhodobé	151 167	150 678	144 798	150 247	5,1	-4,2
- krátkodobé	101 395	158 788	95 068	197 462	3,3	-6,2

Neoficiální verze

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména závazky z nebankovních úvěrů, dále pak ostatními závazky a závazky z obchodního styku. 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 vlastních, případně externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv.

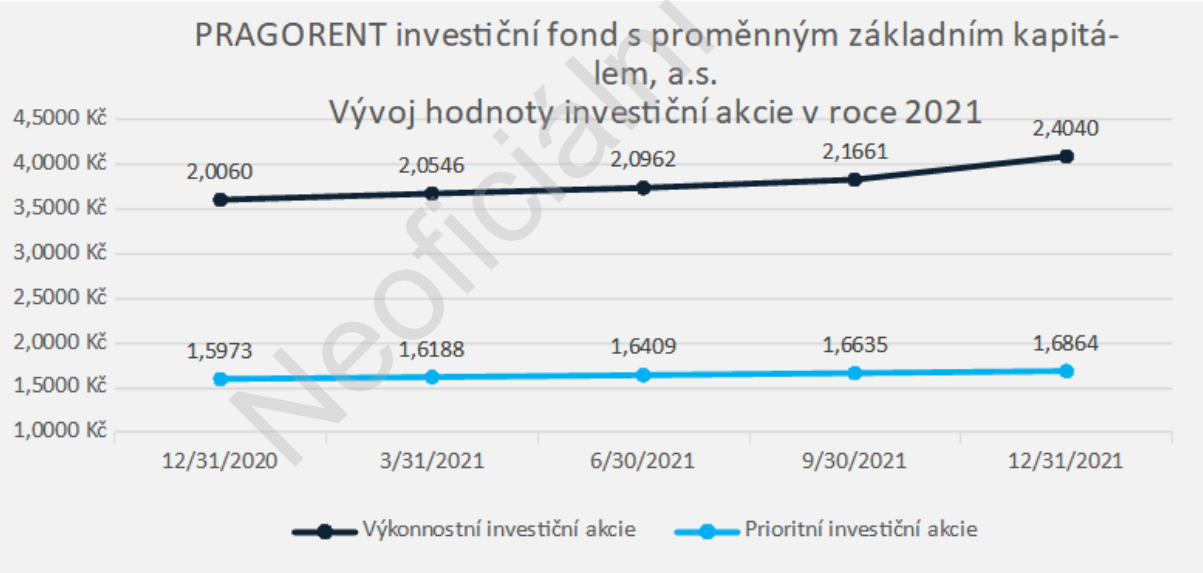
Vysvětlení a rozbor peněžních toků

Více podrobností je uvedeno v auditovaných účetních závěrkách v příloze č. 1 Výroční zprávy.

Peníze a peněžní ekvivalenty (pohledávky za bankami) – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu. Peněžní prostředky v hotovosti Fond nemá.

Fondu není známo žádné omezení využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnilo nebo mohlo podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to i nepřímo.

Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)



Neoficiální verze

i) Za individuální část:

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

j) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)

Ke konci Účetního období nedržel Fond, jeho dceřiná společnost ani nikdo jiný jménem Fondu akcie, které by představovaly podíl na základním kapitálu Fondu.

k) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

Administrátor posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku Fondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na účetní závěrku Fondu. Výše uvedená situace může ovlivnit v průběhu účetního období roku 2022 reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

Vliv ruské agrese vůči Ukrajině

V návaznosti na válečný konflikt mezi Ukrajinou a Ruskou federací Fond identifikoval a vyhodnotil hlavní rizika, kterým může v této souvislosti čelit. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku, Bělorusku či na Ukrajině a ani nemá investory z těchto destinací, není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Fond také nemá žádná depozita u Sberbank CZ, u které ČNB na konci února zahájila kroky k odnětí bankovní licence.

Hlavní zdroje rizik způsobené válečným konfliktem:
- velké výkyvy na finančních trzích,
- zvýšení inflace,
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem může být silná recese.

Dle informací České národní banky (tisková zpráva ČNB ze dne 24.2.2022; „Vyjádření ČNB k dopadům aktuální situace na Ukrajině“) lze však již nyní očekávat, že přímý dopad na domácí ekonomický růst, který vyplývá z obchodních vazeb na Rusko a Ukrajinu, bude omezený. Důvodem je jejich velmi nízký podíl na vývozu zboží a služeb z ČR (v případě Ruska 2,3 % a v případě Ukrajiny 1 %). Krátkodobě lze nicméně předpokládat celkově proinflační dopady konfliktu zejména prostřednictvím vyšších cen ropy, zemního plynu a zprostředkovaně i dalších energií. Stejným směrem bude na cenovou hladinu krátkodobě působit kurz koruny, který je ve srovnání s předpoklady zimní prognózy aktuálně slabší.

Neoficiální verze

l) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst.2 písm. b) ZoÚ)

V průběhu roku 2022 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 řídícího 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.

Fond dlouhodobě dosahuje pozitivních ekonomických výsledků, nečerpá bankovní úvěry a k financování své činnosti využívá zejména vlastní zdroje, resp. zápůjčky od akcionářů. Obchodní činnost Fondu spočívá v pronájmu nemovitostí, a to zejména komerčně využívané legality, které po celé mezitímní období nebyly uzavírány ani když nastal lock down. V roce 2021 byla poptávka po skladových prostorách tažena rozvojem e-commerce, tuto poptávku Fond využil. V období celého roku 2021 docházelo k průběžné modernizaci skladových objektů a současně doplňování volných prostor vhodnými nájemníky.

S ohledem na vládní opatření v oblasti zamezení šíření COVID-19 tak byl nejvíce zasažen pronájem nemovitosti obchodního centra Paráda Shopping v České Lípě, kde byla pozastavena obchodní aktivita některých nájemců a výpadek jejich příjmů byl přenášen i na příjmy Fondu z pronájmu. Pokles příjmů z pronájmu této nemovitosti byl v roce 2021 maximálně do výše 10 %, přičemž na celkových příjmech Fondu se nemovitost obchodního centra podílí cca 10 %. Jeho hlavní příčinou byla účast Fondu na vládním programu COVID nájemné, kdy jsme u některých nejvíce zasažených nájemníků přistoupili na slevu z nájmu. K 1. 1. 2021 došlo k výměně nájemníka SPORTISSIMO za nového nájemníka SUPER ZOO, který přispěje ke stabilnější struktuře, protože tento sektor obchodu nebyl restriktivními opatřeními státu nijak zasažen. V současné době je obchodní centrum stále ze 100 % obsazeno nájemníky.

Do data vydání výroční zprávy nedošlo k žádným zásadním negativním skutečnostem, které by měly vliv na hospodaření Fondu ve významném rozsahu.

m) Vliv pandemie COVID-19

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

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

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

Neautorizovaná verze

Charakter Fondu

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

V průběhu následujícího účetního období budou významným rizikovým faktorem možné dopady mimořádných opatření spojených s rozšířením viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a možné dopady válečného konfliktu na Ukrajině na českou ekonomiku a potažmo činnost Fondu. V případě naplnění rizikových faktorů může v těchto souvislostech dojít k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Ke dni vyhotovení Výroční zprávy však existuje značná míra nejistoty ohledně intenzity a doby mimořádných vlivů a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji v této oblasti. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do nemovitostí.

Objem portfolia umístěný v sektorech, na které budou mít bezprostřední významný dopad epidemiologická opatření, nepřesahuje 10 % aktiv Fondu. Fond proto neočekává významný negativní dopad na hodnotu portfolia z důvodů přímého dopadu karanténních opatření.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně lze očekávat, že v souvislosti s negativním výhledem ekonomiky dojde ke zvýšení požadovaných úrokových sazeb u dluhových nástrojů, což může vést k dočasnému snížení reálné hodnoty dluhových nástrojů v portfoliu Fondu, pokud je bude vlastnit.

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

Investice Fondu jsou dostatečně diverzifikovány. Diverzifikací je zajištěna vyšší ochrana hodnoty majetku Fondu v případě selhání jednotlivých investic. Lze očekávat nižší absolutní ztrátu celkové hodnoty investic v portfoliu.

Fond drží část portfolia v hotovosti nebo v nástrojích, které lze ve velmi krátké době přeměnit na peněžní prostředky, aniž by Fond realizoval ztrátu.

Fond je připraven na vyšší nároky na likvidní zdroje v následujícím období.

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

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

Neoficiální verze

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

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

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů a z příjmů ukončených investičních příležitostí. Fond nemá závazky k pokračujícímu financování investic, a proto významné potíže s likviditou při realizaci investiční strategie.

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

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

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

Neoficiální verze

Provozní rizika

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

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

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

3. Textová část Výroční zprávy

a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Fond v oblasti pracovně právních vztahů má minimum závazků s ohledem na počet uzavřených pracovních smluv.

c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

d) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)

Fond je samosprávným investičním fondem ve smyslu § 8 odst. 1 ZISIF. Obhospodařování majetku Fondu je prováděno pouze Fondem jakožto samosprávným investičním fondem a není svěřeno jiné osobě, a to ani z části.

e) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)

Jméno a příjmení:	Jaroslav Přibyl
Další identifikační údaje:	datum narození: 12. 05. 1950 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 školyv Děčíně, studijní obor: pozemní stavby, ukončené maturitní zkouškou v roce 1983. Více než 20 let zkušeností s obhospodařováním nemovitostí, majetkových účastí as poskytováním korporátních úvěrů pro podnikatelské subjekty.

f) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2písm.b) VoBÚP)

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

Neoficiální verze

g) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

h) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm.d) VoBÚP)

V Účetním období Fond nevyužíval služeb hlavního podpůrce.

i) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF aPřílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 2 výroční zprávy.

j) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§291 odst. 1 ZISIF ve spojení s §234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)

V Účetním období nebyl Fond 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 nebyl Fond účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu.

Neoficiální verze

k) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s§ 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

l) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

Úplata administrátora	1 310 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	420 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	72 tis. Kč

Úplata hlavního podpůrce	0 tis. Kč
Úplata auditora	340 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Právní a notářské služby	6 tis. Kč
Daňové poradenství	161 tis. Kč
Účtovaná odměna auditora ve smyslu § 118 odst. 4 písm. k) ZPKT:	
Statutární audit individuální účetní závěrky	160 tis. Kč
Statutární audit konsolidované účetní závěrky	70 tis. Kč

Úplaty jsou hrazeny na vrub Investičního fondového kapitálu. Náklady Fondu, které nevznikají nebo nemohou vznikat v souvislosti s investiční činností Fondu, lze hradit pouze na vrub Ostatního jmění.

m) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)

V průběhu Účetního období nedošlo ke změně statutu Fondu.

n) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)

Pracovníci Fondu (včetně portfolio manažera Fondu) jsou odměňováni Fondem v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR.

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

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

Neoficiální verze

o) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)

Fond uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven Fond. 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 jejich strategií a zahrnují postupy k zamezování střetu zájmů.

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

- Předseda představenstva, zastává zároveň funkci Portfolio manažer (ředitel správy majetku);
- Místopředseda představenstva, zastává zároveň funkci Ředitel řízení rizik (finanční ředitel);
- 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.

Odměny vedoucích osob	80 tis. Kč
Počet příjemců	2
Odměny ostatních pracovníků	40 tis. Kč
Počet příjemců	1

Neoficiální verze

4. Další informace o emitentovi

a) Členové správních, řídicícha dozorčích orgánů a vrcholové vedení Statutární orgán

Statutárním orgánem Fondu je představenstvo, jehož členové disponují oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti vedoucí osoby samosprávného fondu.

Členové statutárního orgánu Fondu vprůběhu Účetního období

Jméno a příjmení:	Jaroslav Přibyl, předseda představenstva
Další identifikační údaje:	datum narození: 12. 5. 1950 bytem: Žižkova 305/22a, 417 02 Dubí, Bystřice
Období výkonu funkce:	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.

Jméno a příjmení:	Ing. Vladimír Mikeš, místopředseda představenstva
Další identifikační údaje:	datum narození: 29. 7. 1966 bytem: Potěminova 1082/1, 415 01 Teplice
Období výkonu funkce:	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 as poskytováním korporátních úvěrů pro podnikatelské subjekty.

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Funkční období statutárního orgánu je 10 let.

Výkon funkce člena statutárního orgánu je úplatný na základě smlouvy o výkonu funkce předsedy představenstva a ředitele správy majetku a smlouvy o výkonu funkce místopředsedy představenstva a finančního ředitele.

Členové kontrolního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení:	Zdeněk Přibyl, předseda dozorčí rady
Další identifikační údaje:	datum narození: 21. 9. 1964 bytem: Borská 215/7, 362 63 Dalovice
Období výkonu funkce:	celé Účetní období

Neoficiální verze

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.

Jméno a příjmení:	Eliška Mikešová, člen dozorčí rady
Další identifikační údaje:	datum narození: 28. 5. 2000 bytem: Potěminova 1082/1, 415 01 Teplice
Období výkonu funkce:	od 7. 9. 2021

Znalosti a zkušenosti:

Absolventka Gymnasia Teplice, maturitní zkouška 2019. V současnosti student Právnické fakulty UK Praha. Zkušenosti z pracovní pozice - právní asistent u advokátní kanceláře.

Jméno a příjmení:	Zdeněk Přibyl, ml., člen dozorčí rady
Další identifikační údaje:	datum narození: 31. 1. 1988 bytem Heřmánková 306, 360 01 Jenišov
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 obchodního managera. Od 1. 1. 2017 vykonává funkci člena dozorčí rady společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Funkční období statutárního orgánu je 10 let.

Výkon funkce člena kontrolního orgánu není odměňován.

Členové výboru pro audit vprůběhu Účetního období

Jméno a příjmení:	Ing. Václav Urban
Jméno a příjmení:	Mgr. Ing. Jiří Viktorin, MBA
Jméno a příjmení:	Bc. Vladimír John

Prohlášení

Nikdo z členů správních, řídicích a dozorčích orgánů ani vrcholového vedení nebyl za předešlých pět let odsouzen za podvodný trestný čin a není ani nebyl v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací. Vůči žádnému z členů správních, řídicích a dozorčích orgánů ani vrcholového vedení nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů. Mezi členy správních, řídicích a dozorčích orgánů ani vrcholového vedení a Fondem v Účetním období nenastaly žádné střety zájmů.

Neoficiální verze

b) Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvlášť za Fond a zvlášť za konsolidovaný celek (§ 118 odst. 4 písm. k) ZPKT)

Za Účetní období byly auditorem za povinný audit roční účetní závěrky účtovány následující odměny:

Účtovaná odměna auditora:	230 tis. Kč
Odměna za povinný audit konsolidované účetní závěrky	70 tis. Kč
Odměna za povinný audit individuální účetní závěrky	160 tis. Kč
Odměna za jiné ověřovací služby	0 tis. Kč
Odměna za daňové poradenství	0 tis. Kč
Odměna za jiné neauditorské služby	0 tis. Kč

Výkon vnitřního auditu Fondu vykonává AVANT IS v rámci činnosti administrace, přičemž odměna za výkon vnitřního auditu je zahrnuta do fixní měsíční odměny, kterou Fond vyplácí společnosti AVANT IS na základě smlouvy o administraci.

c) Organizační struktura:

Dceřiné společnosti

Jméno/Název	PRAGORENT s.r.o.
Další identifikační údaje:	IČO: 24705136 se sídlem: Praha 9 - Horní Počernice, Jiřího ze Vtelna 1731, PSČ 19300
Účast na kapitálu /hlasovacíchprávech	100 %

Jméno/Název	TECHNIMAT s.r.o.
Další identifikační údaje:	IČO: 48268127 se sídlem: Teplice, Mrštíkova 2003, PSČ 415 01
Účast na kapitálu /hlasovacíchprávech	100 %

Další informace jsou uvedeny v příloze č. 2 Výroční zprávy.

d) Hlavní akcionáři:

Jméno/Obchodní firma:	Jaroslav Přibyl
Další identifikační údaje:	datum narození/IČO: 12. 5. 1950 bytem/se sídlem: Žižkova 305/22a, 41702 Dubí
Výše podílu k posledním dni Účetního období	40 %
Účast na kapitálu/hlasovacích právech Fondu:	podíl účasti na kapitálu připadajícího na příslušný druh akcií odpovídá výši podílu akcionáře/ANO

Neoficiální verze

Typ účasti:	přímá
Jméno/Obchodní firma:	Ing. Vladimír Mikeš
Další identifikační údaje:	datum narození/IČO: 29. 7. 1966 bytem/se sídlem: Poděminova 1082/1, 41501 Teplice
Výše podílu k posledním dni Účetního období	40 %
Účast na kapitálu/hlasovacích právech Fondu:	podíl účasti na kapitálu připadajícího na příslušný druh akcií odpovídá výši podílu akcionáře/ANO
Typ účasti:	přímá
Jméno/Obchodní firma:	Zdeněk Přibyl
Další identifikační údaje:	datum narození/IČO: 21. 9. 1964 bytem/se sídlem: Borská 215/7, 36263 Dalovice
Výše podílu k posledním dni Účetního období	20 %
Účast na kapitálu/hlasovacích právech Fondu:	podíl účasti na kapitálu připadajícího na příslušný druh akcií odpovídá výši podílu akcionáře/ANO
Typ účasti:	přímá

Hlavní akcionáři nemají odlišná hlasovací práva.

Další informace jsou uvedeny v příloze č. 2 Výroční zprávy.

e) Popis práv a povinností spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu, a to alespoň odkazem na zákon upravující právní poměry obchodních společností a družstev a stanovy Fondu, pokud se jedná o druh akcie, nebo na srovnatelný zahraniční právní předpis a stanovám obdobný dokument Fondu, pokud se jedná o druh obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)

Fond vydává druhy cenných papírů uvedené v části 1 písm. b) Výroční zprávy.

Zakladatelské akcie

Tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskou akcií je spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK, ZISIF a stanov Fondu na řízení Fondu, jeho zisku a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací.

Neoficiální verze

Akcionáři držící zakladatelské akcie se na fondovém kapitálu Fondu ve vztahu k těmto akciím podílejí zcela a výlučně v rozsahu Ostatního jmění.

Podíl na zisku a podíl na likvidačním zůstatku včetně záloh lze akcionářům držícím zakladatelské akcie vyplácet na tyto akcie výlučně na vrub Ostatního jmění.

Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

Investiční akcie

Jedná se o akcie vydávané Fondem, které nejsou zakladatelskými akciemi. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu.

Práva spojená s investičními akciemi

Investoři do investičních akcií se na fondovém kapitálu Fondu podílejí zcela a výlučně v rozsahu Investičního fondového kapitálu.

Investoři do všech investičních akcií jedné třídy se na Investičním fondovém kapitálu podílejí zcela a výlučně v rozsahu části Investičního fondového kapitálu připadající na tuto třídu na základě distribučního poměru uvedeného ve stanovách a statutu Fondu. Investoři do investičních akcií jedné třídy se pak na části Investičního fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu podílejí poměrně podle počtu investičních akcií ve svém majetku. Třída investičních akcií znamená druh investičních akcií ve smyslu §276 ZOK, resp. § 163 odst. 3 ZISIF, tj. investiční akcie, se kterými jsou spojena stejná práva. Podíl na zisku a podíl na likvidačním zůstatku včetně záloh na tyto výplaty lze vlastníkům investičních akcií určité třídy vyplácet výlučně na vrub části Investičního fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu.

Neoficiální verze

S investiční akcií je spojeno zejména:

1. právo na její odkoupení na účet Fondu;
2. právo na podíl na zisku; a
3. právo na podíl na likvidačním zůstatku.

S investičními akciemi není spojeno zejména:

1. hlasovací právo, nestanoví-li právní předpis, stanovy Fondu nebo jeho statut něco jiného; a
2. právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK a stanov na řízení Fondu.

f) Dividendová politika

Valná hromada Fondu může rozhodnout o tom, že akcionářům bude vyplacen podíl na zisku. Podílem na zisku akcionářů Fondu 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. Fond nesmí vyplatit zisk nebo prostředky z jiných vlastních zdrojů, ani na ně vyplácet zálohy, pokud by si tím přivodil úpadek.

Fond nemá stanoveny pevné zásady dividendové politiky.

g) Regulační prostředí

Regulace kapitálového trhu stanoví rámec pro podnikání Fondu na kapitálovém trhu, přičemž tato činnost je upravena zejména ZPKT a ZISIF. ČNB na základě těchto zákonů upravuje pravidla pro vstup na kapitálový trh, pravidla jednání s investory a klienty a pravidla tržní transparence. ČNB se tak významně podílí na přípravě řady právních předpisů týkajících se tuzemského finančního trhu. Regulace zahrnuje zpravidla činnosti tuzemských investičních fondů a jejich obhospodařovatelů, administrátorů a depozitářů.

Fond podléhá regulaci ČNB, která plní úlohu integrovaného orgánu dohledu nad finančním trhem v České republice. ČNB vykonává dohled nad subjekty a nad infrastrukturou kapitálového trhu. Při výkonu dohledu nad finančním trhem posiluje ČNB důvěru investorů a emitentů především tím, že přispívá k ochraně investorů a podporuje transparentnost finančního trhu a tržní disciplínu. V rámci výkonu dohledu nad investičními společnostmi a fondy se ČNB zaměřuje zejména na fondy s potenciálně významným systémovým dopadem, což jsou především fondy kolektivního investování spravující finanční prostředky veřejnosti. Dohled ČNB nad kapitálovým trhem zahrnuje mimo jiné také licenční, schvalovací a povolovací činnosti, kontrolu dodržování zákonů a přímo použitelných předpisů Evropské unie (v případě, že je k této kontrole ČNB zmocněna), vyhlášek a opatření vydaných ČNB, ukládání nápravných opatření, řízení o přestupcích a zajišťování činnosti regulace a aktivity v oblasti mezinárodní spolupráce.

Dohled nad kapitálovým trhem ČNB provádí následnou kontrolní činností, která je zaměřena na dodržování stanovené regulace, dodržování pravidel odborné péče při správě fondů a nastavení řídicích a kontrolních systémů.

Fond uvádí, že neeviduje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou ani obecnou politiku, která by významně ovlivnila nebo by mohla ovlivnit provoz Fondu, a to ať už přímo, nebo nepřímo.

h) Zaměstnanci

Ke konci Účetního období měl Fond jednoho zaměstnance v pracovněprávním poměru na zkrácený pracovní úvazek.

i) Významné smlouvy

Významné smlouvy uzavřené Fondem v průběhu Účetního období, mimo smluv uzavřených v rámci běžného podnikání Fondu, jsou uvedeny v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Neoficiální verze

j) Regulované trhy

Cenné papíry vydané Fondem uvedené v části 1 písm. b) Výroční zprávy jsou přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu BCPP.

k) Rating

Fond nepožádal o přidělení ratingu, žádný rating Fondu nebyl přidělen.

l) Alternativní výkonnostní ukazatele

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. V příloze účetní závěrky Fondu se jedná o položku Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií na str. 7 Samostatné účetní závěrky sestavené ka za rok končící 31. prosince 2021.

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

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

Neoficiální verze

5. Samostatná část Výroční zprávy

a) Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Fondu a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Fond a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. b) ZPKT)

Účetnictví Fondu je vedeno v souladu se ZoÚ/IFRS. Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované ve Fondu jsou stanoveny při plném respektování všeobecně závazných účetních předpisů a platných účetních standardů v rámci interních směrnic investiční společnosti, která je administrátorem 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 administrátora Fondu a vychází též z jeho aktuálního složení statutárního orgánu.

Účetnictví je zajišťováno administrátorem Fondu, přičemž samotný výkon této činnosti je delegován na společnost Pragorent s.r.o.

Zpracování účetnictví je tak odděleno od správy majetku Fondu a dceřiných společností Fondu, včetně správy bankovního spojení, a od provádění úhrad plateb zběžných a z dalších účtů Fondu. Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem Fondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob 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 pracovníci oddělení účetnictví administrátora, resp. zaměstnanci osoby, na které byla tato činnost delegována. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat.

Výkon vnitřní kontroly je zajišťován vnitřním auditorem administrátora Fondu a pracovníkem administrátora Fondu pověřeným výkonem compliance, jejichž činnosti, povinnosti a pravomoci jsou popsány v organizačním řádu administrátora Fondu a v jeho platných a aktualizovaných interních směrnicích. V rámci vnitřní kontroly je pravidelně kontrolováno a vyhodnocováno dodržování všeobecně závazných právních předpisů a vnitřních řádů, příkazů, pokynů, směrnic a limitů, kontrolováno schvalování a autorizaci transakcí nad stanovené limity, kontrolován průběh činností a transakcí, ověřovány výstupy používaných systémů, jejich rizikovost a metody řízení rizik. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření.

Nostrifikační verze

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 odráží jejich reálnou hodnotu. Účetnictví Fondu je pravidelně podrobováno kontrole též v rámci činností vnitřníhoauditu, který zjišťuje soulad užívaných postupů splatnou legislativou a příslušnými řídícími 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.

b) Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčí rady či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu Fondu a, jsou-li zřízeny, také jejich výborů (§118 odst. 4 písm. c) ZPKT)

Statutárním orgánem Fondu je představenstvo, které se skládá ze dvou členů disponujících oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti vedoucí osoby samosprávného Fondu. Představenstvo je oprávněno obhospodařovat Fond jako investiční fond v souladu se ZISIF. Fond navenek zastupuje předseda představenstva nebo místopředseda představenstva samostatně.

Člena představenstva volí a odvolává valná hromada Fondu.

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 Fondu.

Kontrolním orgánem Fondu je dozorčí rada, která se skládá ze tří členů volených a odvolávaných valnou hromadou. Dozorčí rada je usnášení schopná, 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 jednotlivých pracovníků Fondu a administrátora Fondu při administraci majetku Fondu.

Fond nezřizuje investiční výbor.

Fond zřídil výbor pro audit, který se skládá ze tří členů volených valnou hromadou, přičemž dva z těchto členů jsou z řad osob nezávislých na Fondu, a to minimálně s tříletou praxí z oblasti účetnictví nebo povinného auditu. Pravomoci výboru pro audit se řídí ust. §44a ZoA.

c) Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)

Žádná zvláštní pravidla určující volbu nebo odvolání členů statutárního orgánu nejsou stanovena.

Neoficiální verze

O změně stanov Fondu rozhoduje valná hromada Fondu v souladu se stanovami a ZOK. Stanovy nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich schválení valnou hromadou s výjimkou případů, kdy z rozhodnutí valné hromady vyplývá, že stanovy nabývají platnosti a účinnosti pozdějším dnem. Ty části stanov, kde zápis do obchodního rejstříku má konstitutivní charakter, nabývají účinnosti dnem zápisu do obchodního rejstříku. Statutární orgán rozhodne o změně stanov tehdy, přijme-li valná hromada rozhodnutí, jehož důsledkem je změna obsahu stanov a zrozhodnutí valné hromady neplyne, zda popř. jakým způsobem se stanovy mění.

O změnách statutu Fondu rozhoduje statutární orgán jako obhospodařovatel Fondu, pokud se takové změny netýkají investičních cílů. Změna statutu týkající se investičních cílů Fondu je podmíněna předchozím souhlasem alespoň 3/5 (slovy: tří pětin) hlasů všech vlastníků zakladatelských akcií učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným statutárnímu orgánu Fondu. Změna statutu, která by ve svém důsledku znamenala změnu pravidel výpočtu hodnoty podílu třídy investičních akcií na Investičním fondovém kapitálu, je podmíněna předchozím souhlasem akcionářů vlastnících investiční akcie, kterých se taková změna dotýká, učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným obhospodařovateli. Pro souhlas akcionářů učiněný na valné hromadě se použije § 417 ZOK obdobně. Souhlas akcionářů učiněný mimo valnou hromadu vyžaduje tříčtvrtinovou většinu hlasů všech akcionářů držících investiční akcie dotčené změnou parametrů.

d) Zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)

Představenstvo nemá zvláštní působnost dle ZOK. Dozorčí rada nemá zvláštní působnost dle ZOK kromě oprávnění volit a odvolávat.

e) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu nebo obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)

Nejvyšším orgánem Fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působností svěřuje ZOK, ZISIF, stanovy Fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastnící zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 2/3 (dvě třetiny) zapisovaného základního kapitálu společnosti. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastnících zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy Fondu nevyžadují většinu jinou. Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech akcionářů vlastnících 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.

Neoficiální verze

f) Informace o kodexech řízení a správy Fondu, které jsou pro něj závazné, nebo které dobrovolně dodržuje (§ 118 odst. 4 písm. j) ZPKT)

Při obhospodařování svého majetku je Fond povinen se řídit celou řadou všeobecně závazných právních předpisů, včetně právních předpisů Evropské unie (ZISIF, ZOK, AIFMR atd.), z jejichž požadavků vychází i soubor vnitřních norem, které přijal statutární orgán Fondu. Vnitřní normy jsou pravidelně aktualizovány a předkládány ČNB ke schválení. Rovněž podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu. Obsahují řadu interních pravidel Fondu (např. organizační řád, který je základní normou řízení a správy Fondu, 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 navíc vůči svým investorům zavázán dodržovat při správě majetku standard tzv. odborné péče. Tímto je zajištěna vysoká úroveň odbornosti poskytovaných služeb se současným důrazem na etiku, transparentnost a spravedlivý přístup vůči všem zainteresovaným subjektům. Dohled nad uplatňováním výše uvedené politiky řízení a správy zajišťuje stálá funkce vnitřního auditu, oddělení compliance, management a kontrolní orgán Fondu.

Mimo výše uvedené neexistují žádné kodexy řízení a správy Fondu, které by byly pro Fond závazné nebo které by dobrovolně dodržoval.

g) Popis, jak Fond naplňuje kodex řízení a správy společnosti, který je pro něj závazný nebo který dobrovolně dodržuje, a to zejména ve vztahu k tématům, která mají podle jeho odůvodněné úvahy pro společníky největší význam (§ 118 odst. 6 ZPKT)

Fond nemá žádný kodex řízení a správy, který by pro něj byl závazný nebo který by dobrovolně dodržoval.

h) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. l) ZPKT)

Jelikož je volba členů statutárního orgánu, kontrolního orgánu i výboru pro audit v působnosti valné hromady, neuplatňuje na ně Fond žádnou politiku rozmanitosti. Při obsazování orgánů Fond principiálně akcentuje výběr osob, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce, při dodržení zásad nediskriminace a rovného zacházení.

i) Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT)

Struktura vlastního (fondového) kapitálu Fondu v tis. Kč

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období v tis. Kč	Stav k poslednímu dni Účetního období v tis. Kč
Vlastní (fondový) kapitál celkem	2 194 926	2 622 994
Základní zapisovaný kapitál	500	500
Kapitálové fondy	-22 484	-20 484
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta za účetní období	1 908 454	2 216 910
Zisk nebo ztráta za účetní období	308 456	426 068

Neoficiální verze

Části fondového kapitálu Fondu připadající na jednotlivé druhy cenných papírů v tis. Kč

Cenný papír	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období v tis. Kč	Stav k poslednímu dni Účetního období v tis. Kč
Vlastní (fondový) kapitál celkem	2 194 926	2 622 994
Zakladatelské akcie	579	579
Výkonnostní investiční akcie	2 127 927	2 550 167
Prioritní investiční akcie	66 420	72 248

Ke konci Účetního období Fond neevidoval žádné emitované ani upsané akcie Fondu, které by nebyly splaceny.

Akcie Fondu může smluvně nabývat osoba nejméně ve výši ekvivalentu částky 125 tis. EUR nebo osoba uvedené v ust. §272 ZISIF.

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Fondu. Za peněžní částku došlou na účet Fondu je upisovateli upsán nejbližší nižší celý počet investičních akcií Fondu, vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky a hodnoty investiční akcie platné k rozhodnému dni.

j) Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT)

Investiční akcie jsou převoditelné bez omezení. Převod zakladatelských akcií je omezen způsobem stanoveným ve stanovách Fondu, a to tak, že hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím po dobu šesti měsíců ode dne, kdy jim tuto skutečnost oznámil, předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

k) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT)

Hlasovací práva na valné hromadě Fondu jsou spojena pouze se zakladatelskými akciemi, nestanoví-li zákon jinak. Významnými přímými podíly na hlasovacích právech Fondu tak disponují pouze vlastníci zakladatelských akcií Fondu, pokud zákon nestanoví něco jiného.

Vlastník podílu	Výše podílu k poslednímu dni Účetního období
Jaroslav Přibyl	40 %
Ing. Vladimír Mikeš	40 %
Zdeněk Přibyl	20 %

Neoficiální výpis

l) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)

Práva spojená s cennými papíry jsou popsána v části 4 písm. e) Výroční zprávy. Fond emitoval cenné papíry se zvláštními právy. Cenné papíry s totožnými právy tvoří jeden druh. Druhy cenných papírů vydávaných Fondem jsou uvedeny v části 1 Výroční zprávy.

Se všemi investičními akciemi, tzn. kótovanými akciemi, vydanými Fondem, jsou spojena stejná práva. Se všemi investičními akciemi vydanými Fondem je spojeno zvláštní právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu v souladu se statutem a stanovami Fondu. Z výše uvedeného vyplývá, že žádný z vlastníků investičních akcií vydaných Fondem nemá žádná zvláštní práva, kterými by nedisponovali ostatní vlastníci investičních akcií vydaných Fondem.

m) Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT)

Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;
- změně druhu nebo formy investičních akcií;
- další záležitosti, pro kterou zákon vyžaduje hlasování podle druhu akcií;

hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie.

V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo.

n) Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující 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 (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT)

Fondu není známo, že by byly v Účetním období uzavřeny smlouvy mezi akcionáři, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv.

o) 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 účinky z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro Fond vážně poškozující (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)

V průběhu Účetního období nebyly uzavřeny žádné významné smlouvy, ve kterých by byl Fond smluvní stranou, a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Fondu v důsledku nabídky převzetí, a tedy nenastaly žádné účinky z těchto smluv vyplývající.

p) Smlouvy mezi Fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v

Neoficiální verze

0) souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT)

V průběhu Účetního období nebyly uzavřeny žádné 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.

q) 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 (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)

Fondem nejsou nastaveny žádné programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

Neoficiální verze

6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval:	Jaroslav Přibyl
Funkce:	předseda představenstva společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Dne:	26. 4. 2022
Podpis:	

.....

Neoficiální verze

Přílohy

Příloha č.1 - Samotná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem a Konsolidovaná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem
Příloha č.2 - Zpráva o vztazích za Účetní období
Příloha č.3 - Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)
Příloha č.4 - Informace o společnostech, ve kterých byly členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu či vrcholového vedení Fondu, kteří byli členy orgánů Fondu alespoň po určitou část Účetního období
Příloha č.5 - Zpráva nezávislého auditora o ověření samostatné i konsolidované účetní závěrky k 31. prosinci 2021

Neoficiální verze

Příloha č.1 - Samotná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem a Konsolidovaná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

PRAGORENT INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

K A ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

Neoficiální verze

Obsah účetní závěrky

Obsah účetní závěrky
Konsolidovaný výkaz finanční situace (rozvaha)
Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku
Konsolidovaný výkaz peněžních toků
Konsolidovaný výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií
Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu
Komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům
1 Obecné informace
2 Prohlášení o shodě s účetním pravidly a východiska sestavení účetní závěrky
3 Podstatná účetní pravidla
3.1 Konsolidační postupy
3.2 Goodwill
3.3 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty
3.4 Investice do nemovitostí
3.5 Pozemky, budovy a zařízení
3.6 Zásoby
3.7 Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky)
3.8 Finanční závazky
3.9 Derivátové nástroje
3.10 Zakladatelské a investiční akcie
3.11 Výpůjční náklady
3.12 Leasingy
3.13 Rezervy
3.14 Uznání výnosů
3.15 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí
3.16 Zisky / Ztráty z finančních investic
3.17 Osobní náklady (zaměstnanecké požitky)
3.18 Daně a poplatky
3.19 Finanční výnosy a náklady
3.20 Daně ze zisku
3.21 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech
5 Provozní segmenty
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům
6.1 Investice do nemovitostí
6.2 Pozemky budovy a zařízení
6.3 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu
6.4 Goodwill
6.5 Zásoby
6.6 Obchodní pohledávky
6.7 Peníze a nepeněžní transakce
6.8 Vlastní kapitál
6.9 Obchodní a jiné závazky

Neoficiální verze

6.10 Závazky z derivátových nástrojů
6.11 Přijaté zálohy a ostatní závazky
6.12 Rezervy
6.13 Zápůjčky od akcionářů
6.14 Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií
6.15 Vývoj dluhů z financování
6.16 Tržby
6.17 Zisk z finančních investic
6.18 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek
6.19 Osobní náklady
6.20 Vedení podniku a poradenské služby
6.21 Finanční výnosy
6.22 Finanční náklady
6.23 Daně ze zisku
7 Transakce se spřízněnými stranami
7.1 Osoba ovládající
7.2 Dceřiné společnosti
7.3 Vlastní transakce se spřízněnými stranami
7.4 Odměny klíčového vedení
8 Řízení finančního rizika
8.1 Úvěrové (kreditní) riziko
8.2 Riziko likvidity
8.3 Měnové riziko
8.4 Úrokové riziko
8.5 Oceňování reálnou hodnotou
9 Náklady na ověření účetní závěrky
10 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky
11 Čistá hodnota aktiv
12 Události po rozvahovém dni
13 Schválení účetní závěrky

Neoficiální verze

Konsolidovaný výkaz finanční situace (rozvaha)

k 31. prosinci 2021

v tis. Kč

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

	Poznámka	31.12.2021	31.12.2020
AKTIVA			
Investice do nemovitostí	6.1	2 038 443	1 911 221
Pozemky, budovy a zařízení	6.2	105 588	108 961
Práva k užívání aktiv	6.3	181	1 311
Goodwill	6.4 /7.2	1 339	1 709
Odložená daňová pohledávka	6.23	0	32
Dlouhodobá aktiva celkem		**2 145 551**	**2 023 234**
Zásoby	6.5	86 211	85 625
Obchodní pohledávky	6.6	123 832	82 907
Pohledávky z titulu daně z příjmu		0	531
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva		8 535	10 096
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6.7	563 460	287 385
Krátkodobá aktiva celkem		**782 038**	**466 544**
AKTIVA celkem		**2 927 589**	**2 489 778**
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	6.8	500	500
Nerozdělené výsledky		79	79
Vlastní kapitál celkem		**579**	**579**
Zápůjčky od akcionářů	6.13	89 851	96 405
Závazky z leasingu	6.3	170	1 228
Odložený daňový závazek	6.23	60 226	53 045
Dlouhodobé závazky celkem		**150 247**	**150 678**
Obchodní a jiné závazky	6.9	98 203	72 996
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		19 741	1 687
Zápůjčky od akcionářů	6.13	8 031	14 706
Závazky z leasingu	6.3	24	144
Závazky z derivátových nástrojů	6.10	288	769
Přijaté zálohy a ostatní závazky	6.11	68 558	65 869
Rezervy	6.12	2 617	2 617
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	6.14	2 579 301	2 179 733
Krátkodobé závazky celkem		**2 776 763**	
Závazky celkem		**2 927 010**	

Neoficiální verze

VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem	2 927 589	2 489 778

Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2021

v tis. Kč

	Poznámky	Rok končící 31.12.2021	Rok končící 31.12.2020
Tržby z pronájmu a ze smluv se zákazníky	6.16	1 124 920	718 309
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	6.1	161 329	159 911
Zisk z finančních investic	6.17	0	3 817
Ostatní výnosy		8 394	4 779
Prodané zboží		-736 538	-444 130
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	6.18	-43 162	-48 485
Osobní náklady	6.19	-48 658	-42 613
Odpisy	6.2 / 6.3	-11 859	-12 589
Vedení podniku a poradenské služby	6.20	-3 789	-3 568
Daně a poplatky		-5 368	-5 594
Zrušení (Ztráty ze) snížení hodnoty pohledávek	6.6	624	-3 641
Ztráty ze snížení hodnoty goodwillu	6.4	-370	-2 473
Ostatní náklady		-5 538	-7 770
Finanční výnosy	6.21	4 117	3 009
Finanční náklady	6.22	-10 850	-7 153
Výsledek před zdaněním		**433 252**	**311 809**
Daň ze zisku	6.23	-35 684	-16 072
Výsledek po zdanění za období(Zvýšení závazku vůči držitelům vyplatitelných investičních akcií)		**397 568**	**295 737**
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		**0**	**0**
Celkový úplný výsledek za období(Zvýšení závazku vůči držitelůmvyplatitelných investičních akcií)		**397 568**	**295 737**

Konsolidovaný výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2021

v tis. Kč

	Poznámky	Rok končící 31.12.2021	Rok končící
Peněžní toky z provozních činností			

Neoficiální verze

Výsledek za rok po zdanění		**397 568**	**295 737**
Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.23	35 684	16 072
Úrokové výnosy	6.21	-2 572	-788
Úrokové náklady	6.22	4 880	4 518
Zisk z investic do nemovitostí	6.1	-161 329	-159 911
Zisk z finančních investic	6.17	0	-3 817
Odpisy	6.2 / 6.3	11 859	12 589
Snížení hodnoty goodwillu	6.4	370	2 473
Ostatní nepeněžní dopady		407	2 252
Snížení (zvýšení) zásob		-586	-27 353
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek		-39 364	27 171
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		25 207	2 367
Zvýšení (snížení) přijatých záloh a ostatních závazků		2 689	973
		274 813	172 282
Přijaté úroky	6.21	2 572	788
Placené daně ze zisku		-9 886	-7 654
Čisté peníze z provozní činnosti Fondu		**267 499**	**165 416**
<u>Peněžní toky z investiční činnosti</u>			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	6.1 / 6.2	-18 012	-30 863
Výdaje spojené s pořízením ostatních dlouhodobých aktiv	6.2	-8 603	0
Výdaje spojené s pořízením finančních investic		0	-15 787
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí		52 000	0
Příjmy z prodeje ostatních dlouhodobých aktiv		1 511	0
Příjmy z prodeje finančních investic		0	23 820
Čisté peníze z investiční činnosti Fondu		**26 896**	**-22 830**
<u>Peněžní toky z financování</u>			
Splátky úvěrů a zápůjček	6.15	-20 000	

Neoficiální verze

Platby závazků z leasingu	6.3 / 6.15	-113	-137
Placené úroky	6.3 / 6.15	-51	-71
Příjem spojený s emisí investičních akcií	6.15	2 000	17 000
Odkup investičních akcií	6.15	0	-7 418
Čisté peníze použité při financování		**-18 164**	**-5 625**
Čisté zvýšení (snížení) peněz		**276 231**	**136 960**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na počátku období	6.7	287 385	150 510
Dopad změny měnového kurzu na peněžní prostředky		-156	-85
Peněžní prostředky a peněžní ekvivaletny na konci období	**6.7**	**563 460**	**287 385**

Konsolidovaný výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií

za rok končící 31. prosince 2021

(v tisících Kč)

	2021	2020
Zůstatek k 1. lednu	**2 179 733**	**1 874 427**
Emise investičních akcií (pozn. 6.14)	2 000	17 000
Odkoupení vyplatitelných investičních akcií (pozn. 6.14)	-	-7 418
Podíl na čistých aktivech připadající na nevydané investiční akcie	-	-13
Přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	397 568	295 737
Zůstatek k 31. prosinci (pozn. 6.14)	**2 759 301**	**2 179 733**
Počet investičních akcií – Prioritní investiční akcie (v ks)	42 841 369	41 580 675
Počet investičních akcií – Výkonnostní investiční akcie (v ks)	1 060 799 876	1 060 779 876

Neoficiální verze

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosince 2021

(v tisících Kč)

	2021	2020
Zůstatek k 1. lednu	**579**	**579**
Změny s dopadem na vlastní kapitál	0	0
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 Vtelna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice, Česká republika a jeho plně ovládané dceřiných společností PRAGORENT s.r.o. se sídlem Jiřího ze Vtelna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice, Česká republika a TECHNIMAT s.r.o. se sídlem Mrštíkova 2003, 415 01 Teplice, Česká republika (dále též „Skupina“).

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 jsou 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 unii. 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 pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Fond je samosprávným fondem, jehož obhospodařování zajišťuje předseda představenstva. Administrátorem Fondu je společnost AVANT investiční společnost, a.s. se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 - Nusle. Depozitářem Fondu je Česká spořitelna, a.s., se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4.

Za účelem naplnění požadavku §19a, odst. (1) zákona č. 563/199[illegible] sestavena též samostatná účetní závěrka Fondu.

Neoficiální verze

Název vykazující účetní jednotky:	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Vysvětlení změny názvu vykazující účetní jednotky nebo jiných způsobů identifikace od konce předchozího účetního období:	N/A
Země, ve které má účetní jednotka sídlo:	Česká republika
Právní forma účetní jednotky:	Akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Země založení:	Česká republika
Adresa sídla účetní jednotky:	Jiřího ze Vtelna 1731/11, Horní Počernice, 193 00 Praha 9
Hlavní místo podnikání:	Praha
Popis povahy činností účetní jednotky a jejích základních činností:	kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory
Název mateřské účetní jednotky:	N/A
Název nejvyššího ovládajícího podniku ve skupině:	N/A

2. Prohlášení o shodě s účetním 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.

A) Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Skupinou

Skupina uvážila při sestavování této konsolidované mezitímní účetní závěrky všechny novelizace IFRS s účinností od 1. 1. 2021, přičemž žádná z přijatých novelizací neměla významný vliv na zůstatky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou sestavenou za rok 2020:

Neoficiální verze

- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje*, IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování*, IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování*, IFRS 4 *Pojistné smlouvy* a IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2* upravuje postupy, jak v účetní závěrce reagovat na případné změny ve výši smluvních peněžních toků finančních nástrojů a v zajišťovacím účetnictví v důsledku změn IBOR sazeb. Diskutované změny referenčních úrokových sazeb v důsledku tzv. IBOR reformy nemají žádný vliv na výsledky a zůstatky Skupiny prezentované v této účetní závěrce, ani není očekáván dopad do účetní závěrky pro nadcházející účetní období, neboť Skupina nevykazuje žádné variabilně úročené finanční nástroje.

B) Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Skupinou 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 Skupina je nepoužila 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. 2023 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejní) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Skupina působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Skupiny neovlivní.
- 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 jejích výši nebo okamžik jejích 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. Skupina posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití). Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Skupina neočekává významný dopad této novelizace.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlou
  zdali je smlouvy ztrátová. Skupina neočekává zásadní dopad do
- V květnu 2020 byl vydán Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 201
  roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), který zah

Konsolidovaná verze

- následujících standardů: novelizace IFRS 9 Finanční nástroje vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10% testu). Novelizace IFRS 1 První přijetí IFRS zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatelem později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 Zemědělství odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Skupina neočekává žádný významný dopad z nově vydaných novelizací.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky Skupiny.
- V červnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která s cílem pomoci společnostem s implementací IFRS 17 v období zasaženém pandemií Covid-19 a usnadnit objasnění dopadu IFRS 17 na finanční výkonnost dotčených společností odkládá účinnost IFRS 17 na 1. 1. 2023 a později. Skupina nespadá do rozsahu IFRS 17 a novelizace tak nebude mít žádný dopad na jeho konsolidovanou účetní závěrku.
- V červenci 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. 1. 2023 nebo později), která odkládá účinnost novelizace z původního termínu 1. 1. 2022 na 1. 1. 2023 a později.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky nazvaná Zveřejnění účetních pravidel (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy vyžadují, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. material) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. significant) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Skupina posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby nazvaná Definice účetních odhadů (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy se zaměřují na účetní odhady a poskytují pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Skupina neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V březnu 2021 byla vydána novelizace IFRS 16 Leasingy nazvaná Úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19 po 30. červnu 2021 (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. dubna 2021 a později). Novelizace pouze o jeden rok prodlužuje úpravy přijaté v květnu 2020, které nájemcům poskytují výjimku při posuzování, zda úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 představují modifikaci leasingu. Skupina neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V květnu 2021 byla vydána novelizace IAS 12 Daně ze zisku nazvaná Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která zúží rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Důvodem isou rozdílné přístupy k uznání odložené daně u leasingových kontraktů. Skupi
úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad d

Nepodepsáno verze

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

K datu schválení této konsolidované účetní závěrky nebyly dosud následující standardy a novelizace, 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
- Novelizace IAS 1 Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023),
- Novelizace IAS 12 Daně ze zisku: Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce (vydaná v květnu 2021 s účinností 1. 1. 2023)

3. Podstatná účetní pravidla

Zásadní účetní pravidla použitá při sestavení konsolidované účetní závěrky 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 Konsolidační postupy

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje účetní závěrku Fondu a jeho dceřiných společností, které jsou jím ovládány. 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 v konsolidované účetní závěrce.

3.2 Goodwill

Goodwill vzniká při podnikové kombinaci, jiné než pod společným ovládáním, 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 nabývaném podniku a reálná hodnota již nabyvatelem drženého majetkového podílu v nabývaném podniku (ii) reálnou hodnotu identifikovaných nabývaných aktiv a převzatých závazků oceněných k datu akvizice. Je-li rozdíl záporný, je po opětovném posouzení uznán ve výsledku hospodaření zisk z výhodné koupě.

Neoficiální verze

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 jakéhokoli 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.

3.3 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 v rámci finančních výnosů nebo finančních nákladů.

3.4 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 budou
Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do výs období, ve kterém je nemovitost vyřazena.

Neoficiální verze

3.5 Pozemky, budovy a zařízení

Pozemky, budovy a zařízení zahrnují aktiva držená za účelem výkonu činnosti Skupiny. Všechny položky zahrnuté do této kategorie jsou oceňovány ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávky 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.

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

3.6 Zásoby

Zásoby – zboží jsou oceněny v hodnotě nižší z pořizovacích nákladů a čisté realizovatelné hodnoty, kterou je odhad prodejní ceny v běžných obchodních podmínkách snížený o odhad nákladů na uskutečnění prodeje. Pořizovací náklady zahrnují cenu pořízení a všechny vedlejší náklady vynaložené nutně v souvislosti s pořízením zásob. K vyčíslení výše pořizovacích nákladů a pro následné vyřazení zásob je využívána metoda FIFO.

3.7 Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky)

S ohledem na klasifikaci finančních aktiv Skupina 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.

A) 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.

Skupina posuzuje úvěrové riziko obchodní pohledávek s uvážením modelu očekávaných ztrát (ECL), přičemž je uvážen pohled celkové očekávané ztráty. Výš
ztráty je tak stanovena jako účetní hodnota nesplacených
pravděpodobnosti úvěrového selhání, přičemž je zohledněné stáří pc
pohledávka, tím vyšší pravděpodobnosti úvěrového selhání.

Neoficiální verze

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

Skupina 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.

B) 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.

3.8 Finanční závazky

Skupina prezentuje pouze „finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou" zahrnující obchodní závazky, přijaté zápůjčky a závazky z leasingu. 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.

3.9 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. Skupina všechny své smluvně sjednané derivátové nástroje vykazuje jako deriváty držené k obchodování, tj. nezajišťovací.

Neoficiální verze

3.10 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.

A) 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.

B) 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.

3.11 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 Skupiny a způsobu pořízení jeho investic není případná aktivace výpůjčních nákladů pravděpodobná.

Neoficiální verze

3.12 Leasingy

A) Skupina jako pronajímatel

V rámci Skupiny Fond zaměřuje svoji činnost na pronájem nemovitostí prezentovaných ve výkazu finanční situace jako investice do nemovitostí. Související leasingové smlouvy 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 smluveného 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.

B) Skupina jako nájemce

Skupina v postavení nájemce používá jednotný model k účetnímu zachycení leasingů a ve výkazu finanční situace vykazuje práva k užívání, která reprezentují práva k užití aktiv, která jsou předmětem leasingových ujednání. Zároveň Skupina prezentuje závazky představující povinnost hradit leasingové platby. Práva k užívání a související závazky jsou zachyceny k počátku trvání leasingu.

Skupina rozlišuje mezi leasingem a servisní smlouvou dle toho, zdali je ve smlouvě předmět leasingu identifikován a je ovládán Skupinou. Ovládání aktiva existuje tehdy, pokud má nájemce 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 Skupiny, 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.

Skupina stanoví dobu trvání některých leasingů na bázi kval
Přehodnocení doby trvání vede k přehodnocení výše závazku z leasin
změně ocenění práva k užívání aktiva.

Neoficiální verze

Skupina 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.

Skupina 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.

3.13 Rezervy

Rezerva je zachycena ve výkazu finanční situace, pokud Skupině 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 časového 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 Skupina náhradu obdrží, pokud vypořádá závazek, a částka nároku je spolehlivě ocenitelná.

3.14 Uznání výnosů

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a představují částky nárokované Skupinou za prodej zboží a služby poskytnuté v běžné činnosti. Výnosy jsou sníženy o odhadované slevy, daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně. Předchází-li peněžní příjem prodeji zboží či poskytnutí služby, uzná Skupina přijatou částku jako smluvní závazek, který je ve výkazu finanční situace prezentován v rámci položky „Kauce a ostatní závazky“.

A) Výnosy z prodeje zboží

Skupina prostřednictvím dceřiné společnosti v rámci své činnosti prodává zboží – hutní materiál. Výnos z prodeje zboží je uznán ve výsledku hospodaření k časovému okamžiku jeho převodu na zákazníka.

B) Výnosy z nájemného

Skupině prostřednictvím mateřské společnosti plynou výnosy z pronájmu investic do nemovitostí, které jsou uznány do výsledku hospodaření rovnoměrně
(viz 3.15).

Neoficiální verze

C) Výnosy z poskytovaných služeb

V souvislosti s prodejem zboží i pronájmem nemovitostí Skupina poskytuje související služby. Výnosy z poskytnutých služeb jsou uznány ve výsledku hospodaření v okamžiku poskytnutí služby (mohou být jednorázové i během určitého (krátkodobého) období).

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

3.15 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 nemovitosti k rozvahovému dni předcházejícího účetního období upraveném o výši nových investic nebo jejich vyřazení.

3.16 Zisky / Ztráty z finančních investic

Zisky / ztráty plynoucí z finančních investic zahrnují (i) čistý výsledek z prodeje finančních investic a (ii) dopad meziročního přecenění držených investic, tj. rozdíl reálné hodnoty stanovené k rozvahovému dni s oceněním účasti k rozvahovému dni předcházejícího účetního období.

3.17 Osobní náklady (zaměstnanecké požitky)

A) Krátkodobé zaměstnanecké požitky

Závazky z titulu mezd a dovolené jsou zachyceny v období, kdy zaměstnanci poskytují Skupině své služby. Současně je zaúčtován zaměstnanecký požitek jako náklad snižující výsledek hospodaření. Závazky jsou oceněny v nediskontované částce přislíbené platby.

B) Náklady na důchodové požitky

Skupina přispívá do státního důchodového systému částky kalkulované v procentuální výši z hrubé mzdy zaměstnanců. Zároveň vybraným zaměstnancům Skupina přispívá fixními částkami do nestátních penzijních plánů. V obou případech se jedná o platby poskytované v rámci penzijních plánů definovaných příspěvků a Skupina platby vykazuje jako náklad snižující výsledek hospodaření v období, kdy zaměstnanec poskytuje službu, na jejímž základě Společnost platbu poskytuje.

3.18 Daně a poplatky

Skupina vzhledem k držbě nemovitostí je povinna hradit daň z nemovitých věcí, která je zachycena ve výsledku hospodaření k počátku kalendářního roku, neb
ve vlastnictví – platný k tomuto datu je rozhodující pro výši daňov
hrazena následně v průběhu kalendářního roku. Součástí položky jsou
zachycené v okamžiku jejich uhrazení, resp. poskytnutí související služ

Neoficiální verze

3.19 Finanční výnosy a náklady

Finanční výnosy a náklady Skupiny zahrnují úrokové výnosy, úrokové náklady včetně dopadu zajišťovacích derivátů, kurzové zisky a ztráty a bankovní poplatky.

Úrokové výnosy / náklady jsou uznány v čase a jejich výše je stanovena z nesplacené jistiny pomocí efektivní úrokové míry, kterou je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy / výdaje po očekávanou dobu trvání finančního aktiva / závazku k jeho čisté účetní hodnotě

3.20 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

A) 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 výsledku hospodaření a ostatního výsledku z důvodu odlišného pohledu na daňově uznatelné náklady a výnosy, které jsou od účetního výsledku hospodaření odečteny nebo naopak k němu přičteny. Splatná daň je kalkulována individuálně u jednotlivých společností zahrnutých do Skupiny.

B) 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 kombinaci, 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 Skupina k rozvahovému dni očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

Neoficiální verze

C) 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.

3.21 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. Skupina nedrží a nevykazuje žádné peněží ekvivalenty. Skupina za prezentovaná období nevyužívala bankovní přečerpání, a proto pohled na peníze a peněžní ekvivalenty pro účely výkazu finanční situace a výkazu cash flow je stejný.

Výkaz peněžních toků, v části peněžního toku z provozních činností, byl sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření 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 investičních činností nebo financování.

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

Placené úroky Skupina vykazuje v rámci peněžních toků z financování, zatímco přijaté úroky v rámci peněžních toků z provozních činností.

4. Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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.

A) Investiční akcie Fondu

Fond vydává 2 druhy investičních akcií – Prioritní investiční akcie a Výkonnostní investiční akcie. Prioritní investiční akcie mají podobu zaknihovaných akcií, jsou vydávány ve formě na jméno a byl jim přidělen ISIN CZ0008041837. Výkonnostní investiční akcie mají podobu listinných cenných papírů a jsou vydány ve formě na jméno. Prioritní
přijaty k obchodování na regulovaném trhu – kótovány na Burze cenný

Neoficiální verze

Prostřednictvím emise investičních akcií 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.

B) Ukazatel zisku na akcii

S ohledem na výše uvedené v bodu „Investiční akcie Fondu" Skupina 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

Skupina 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 Skupina bude nucen přistoupit v příštím účetním období k zásadním změnám v účetních hodnotách prezentovaných aktiv a závazků, jsou zmíněny níže:

A) Reálná hodnota

Fond oceňuje investice do nemovitostí s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá k 31. 12. 2021 činila 2 038 443 tis. Kč (2020: 1 911 221 tis. Kč). Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku aktiv, která ovlivňuje hodnotu závazku k držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 31. 12. 2021 představují investice do nemovitostí přibližně 70 % (2020: 77 %) 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 2021 činí zisk 161 329 tis. Kč (2020: zisk 159 911 tis. Kč)

Bližší informace k reálným hodnotám a jejich určení jsou poskytnuty v

Neoficiální verze

B) Obchodní pohledávky

Skupina oceňuje obchodní k pohledávky v zůstatkové hodnotě (2021: 123 832 tis. Kč; 2020: 82 907 tis. Kč) snížené o očekávané úvěrové ztráty (2021: 3 409 tis. Kč; 2020: 5 766 tis. Kč). Skupina 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 konsolidované účetní závěrce.

C) 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 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 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 Skupiny. 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 přepočet odloženého daňového závazku v účetní závěrce o 166 999 tis. Kč (2020: 147 991 tis. Kč).

5. Provozní segmenty

Vykazovatelné provozní segmenty

V rámci Skupiny byly identifikovány dva vykazovatelné provozní segmenty:

(i) pronájem nemovitostí třetím stranám. Jedná se 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 vybudovánu 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.

<u>Výnosy a náklady dle segmentů</u>

Za rok 2021 lze výnosy, náklady a výsledek hospodaření rozdělit dle segmentů takto:

Neoficiální verze

v tis. Kč	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
Tržby			
Tržby ze smluv se zákazníky	21 023	909 785	930 808
Tržby z pronájmu	223 548	-	223 548
Vnitroskupinové tržby	-28 217	-1 219	-29 436
Tržby celkem od externích zákazníků	**216 354**	**908 566**	**1 124 920**
Přecenění investic do nemovitostí	161 329	-	161 329
Odpisy	-1 048	-10 811	-11 859
Snížení hodnoty goodwillu	-	-370	-370
Ostatní provozní výnosy a náklady	-39 059	-794 976	-834 035
Výsledek hospodaření před zdaněním a úroky	**337 576**	**102 409**	**439 985**
Finanční výnosy	-	-	4 117
Finanční náklady	-	-	-10 850
Výsledek hospodaření před zdaněním	**-**	**-**	**433 252**

Za rok 2020 lze výnosy, náklady a výsledek hospodaření rozdělit dle segmentů takto:

v tis. Kč	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
Tržby			
Tržby ze smluv se zákazníky	16 587	525 710	542 296
Tržby z pronájmu	208 437	-	208 437
Vnitroskupinové tržby	-31 391	-1 034	-32 425
Tržby celkem od externích zákazníků	**193 633**	**524 676**	**718 309**
Přecenění investic do nemovitostí	159 911	-	159 911
Přecenění finančních investic	3 817	-	3 817
Odpisy	-1 278	-11 311	-12 589
Snížení hodnoty goodwillu	-101	-2 372	-2 473
Ostatní provozní výnosy a náklady	-53 501	-497 521	-551 022
Výsledek hospodaření před zdaněním a úroky	**302 481**	**13 472**	**315 953**
Finanční výnosy	-	-	3 009
Finanční náklady	-	-	-7 153
Výsledek hospodaření před zdaněním	**-**		

Neoficiální verze

Aktiva a závazky dle segmentů

K 31. 12. 2021 Skupina vykazuje následující aktiva a závazky v rozlišení na vykazované provozní segmenty:

v tis. Kč	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
Aktiva dle segmentu			
Investice do nemovitostí	2 038 443	-	2 038 443
Pozemky, budovy a zařízení	1 881	103 707	105 588
Práva k užívání aktiv	181	-	181
Goodwill	1 339	-	1 339
Zásoby	-	86 211	86 211
Obchodní a jiné pohledávky	26 870	96 962	123 832
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	7 379	1 156	8 535
Peněžní prostředky	426 818	136 642	563 460
Aktiva dle segmentů celkem	**2 502 911**	**424 678**	**2 927 589**
Nealokovaná aktiva			
Odložená daňová pohledávka	-	-	-
Aktiva celkem	**-**	**-**	**2 927 589**

v tis. Kč	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
Zápůjčky od akcionářů	97 882	-	97 882
Závazky z leasingu	194	-	194
Obchodní a jiné závazky	13 713	84 490	98 203
Ostatní finanční závazky	288	-	288
Rezervy	2 617	-	2 617
Závazek ze splatné daně	3 529	16 212	19 741
Kauce a ostatní závazky	67 499	1 059	68 558
Závazky dle segmentu celkem	**185 722**	**101 761**	**287 483**
Nealokované závazky			
Odložený daňový závazek	-	-	60 226
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	-	2 579 301
Závazky celkem	**-**		

Neoficiální verze

K 31. 12. 2020 Skupina vykazuje následující aktiva a závazky v rozlišení na vykazované provozní segmenty:

v tis. Kč	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
Aktiva dle segmentu			
Investice do nemovitostí	1 911 221	-	1 911 221
Pozemky, budovy a zařízení	2 799	106 161	108 961
Práva k užívání aktiv	1 311	-	1 311
Goodwill	1 339	370	1 709
Zásoby	-	85 625	85 625
Obchodní a jiné pohledávky	26 680	56 227	82 907
Pohledávka z titulu daně z příjmu	-	531	531
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	7 858	2 238	10 096
Peněžní prostředky	227 584	59 801	287 385
Aktiva dle segmentů celkem	**2 178 793**	**310 953**	**2 489 746**
Nealokovaná aktiva			
Odložená daňová pohledávka	-	-	32
Aktiva celkem	**-**	**-**	**2 489 778**

v tis. Kč	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
Zápůjčky od akcionářů	111 111	-	111 111
Závazky z leasingu	1 372	-	1 372
Obchodní a jiné závazky	15 576	57 420	72 996
Ostatní finanční závazky	769	-	769
Rezervy	2 617	-	2 617
Závazek ze splatné daně	1 687	-	1 687
Kauce a ostatní závazky	65 580	289	65 869
Závazky dle segmentu celkem	**198 712**	**57 709**	**256 421**
Nealokované závazky			
Odložený daňový závazek	-	-	53 045
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	-	2 179 733
Závazky celkem	**-**		

Neoficiální verze

6. Dodatečné poznámky k účetním výkazům

6.1 Investice do nemovitostí

Skupina prostřednictvím mateřské společnosti – Fondu vlastní nemovitosti, které v minulosti pořídila 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 2021 a 2020 v členění na pozemky a stavby zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Pozemky	Stavby	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2020	**1 164 090**	**567 116**	**1 731 206**
přírůstky nových nemovitostí	-	26 486	26 486
vyřazení v důsledku prodeje	-1 851	-441	-2 292
zisk / ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-26 816	182 637	155 821
Reálná hodnota k 31. 12. 2020	**1 135 423**	**775 798**	**1 911 221**
přírůstky k existujícím nemovitostem	192	5 813	6 005
přírůstky nových nemovitostí	12 007	-	12 007
vyřazení v důsledku prodeje	-9 748	-25 635	-35 383
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	71 667	72 926	144 593
Reálná hodnota k 31. 12. 2021	**1 209 541**	**828 902**	**2 038 443**

K 31. 12. 2021 došlo k ocenění držených investic reálnou hodnotou za využití služeb externího znalce a došlo tak k aktualizaci jejich reálných hodnot vůči předchozímu ocenění k 31. 12. 2020. Blíže k jednotlivým investicím a jejich ocenění reálnou hodnotou v části 8.5.

Ve výsledku hospodaření jsou v souvislosti s investicemi do nemovitostí uznány následující položky:

v tis. Kč	Rok končící 31.12.2021	Rok končící 31.12.2020
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	207 079	188 714
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-26 602	-35 111

Za rok 2021 činí celkový dopad do výsledku hospodaření z titulu investic do nemovitostí 161 329 tis. Kč (2020: 159 911 tis. Kč), přičemž 144 593 tis. Kč (2020: 155 821 tis. Kč) plyne z přecenění nemovitostí k 31. 12. 2021 a 16 736 tis. Kč (2020: 4 090 tis. Kč) je dopad z prodeje nemovitostí.

Neoficiální verze

6.2 Pozemky budovy a zařízení

v tis. Kč	Pozemky	Stavby	Stroje a zařízení	Celkem
Pořizovací náklady				
Zůstatek k 31. 12. 2019	**48 930**	**56 000**	**12 079**	**117 009**
pořízení	-	-	4 377	4 377
Zůstatek k 31. 12. 2020	**48 930**	**56 000**	**16 456**	**121 386**
pořízení	5 736	-	2 867	8 603
vyřazení	-	-	-4 375	-4 375
Zůstatek k 31. 12. 2021	**54 666**	**56 000**	**14 948**	**125 614**
Oprávky				
Zůstatek k 31. 12. 2019	**-**	**-**	**-**	**-**
odpisy	-	-7 779	-4 646	-12 425
Zůstatek k 31. 12. 2020	**-**	**-7 779**	**-4 646**	**-12 425**
odpisy	-	-7 779	-3 951	-11 730
vyřazení	-	-	4 129	4 129
Zůstatek k 31. 12. 2021	**-**	**-15 558**	**-4 468**	**-20 026**
Zůstatková hodnota				
K 31. 12. 2020	48 930	48 221	11 810	108 961
K 31. 12. 2021	**54 666**	**40 442**	**10 480**	**105 588**

Neoficiální verze

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

6.3 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu

Skupina si najímá pozemky, u nichž je uvážena k 31. 12. 2021 zbývající doba trvání leasingu v délce 7 let (2020: 8 let). Závazky vyplývající z leasingových smluv jsou zajištěné aktivy, které jsou předmětem leasingu.

A) Práva k užívání aktiv

v tis. Kč	Nemovitostní prostory
Zůstatková hodnota k 1.1.2020	**1 475**
odpisy	-164
Zůstatková hodnota k 31.12.2020	**1 311**
odpisy	-129
ukončení leasingu	-1 001
Zůstatková hodnota k 31.12.2021	**181**

B) Závazky z leasingu

v tis. Kč	31.12.2021	31.12.2020
Dlouhodobě splatný zůstatek	170	1 228
Krátkodobě splatný zůstatek	24	144
Závazky z leasingu celkem	**194**	**1 372**

Úrokové náklady uznané v souvislosti se závazky z leasingy ve výsledku hospodaření za rok 2021 činí 51 tis. Kč (2020: 71 tis. Kč). V roce 2021 došlo k předčasnému ukončení jednoho leasingu pozemku, který vedl k odúčtování závazku z leasingu ve výši 1 065 tis. Kč a současně práva k užívání aktiva ve výši 1 001 tis. Kč. Detailní sesouhlasení meziročního vývoje závazku z leasingu je v části 6.15.

Reálná hodnota závazku z leasingu není s ohledem na velikost závazku z leasingu významně odchýlena a je k 31. 12. 2021 odhadnuta na částku 181 tis. Kč. Reálná hodnota je stanovena jako současná hodnota zbývajících leasingových plateb za použití tržní úrokové sazby k rozvahovému dni.

Neoficiální verze

C) Částky uznané ve výsledku hospodaření

v tis. Kč	Rok končící 31.12.2021	Rok končící 31.12.2020
Odpisy práv k užívání aktiv	129	164
Úrokové náklady k závazkům z leasing	51	71
Nájemné vyplývající z krátkodobých leasingů	244	404
Celkem	**424**	**639**

Skupina uhradila v souvislosti s leasingy v průběhu roku 2021 celkem 408 tis. Kč (2020: 612 tis. Kč).

D) Analýza splatnosti

Budoucí minimální leasingové platby související se závazky z leasingu činí:

v tis. Kč	31.12.2021	31.12.2020
Splatné do jednoho roku	33	207
Splatné v období mezi jedním a pěti roky	131	829
Splatné v období delším jak pět let	65	622
Celkem budoucí minimální leasingové platby	**229**	**1 658**

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

6.4 Goodwill

v tis. Kč	31.12.2021	31.12.2020
Goodwill, pořizovací cena	4 182	4 182
Goodwill, kumulované snížení hodnoty	-2 843	-2 473
Goodwill, netto	**1 339**	**1 709**

K 31. 12. 2019 přestal Fond naplňovat znaky investiční společnosti v rozsahu úpravy IFRS a důsledkem tak bylo zahrnutí metodou akvizice do konsolidované účetní závěrky dceřiné společnosti TECHNIMAT s.r.o. a PRAGORENT s.r.o., které za předcházející účetní období byly Fondem vykazovány pouze jako majetkové účasti v reálném ocenění. K datu akvizice vznikl rozdíl mezi reálným oceněním nabývaných čistých aktiv dceřiných společností a reálným oceněním majetkových účastí držených Fondem, což vedlo k uznání goodwillu. Důsledkem byl odlišný přístup k reálnému ocenění majetkových účastí ve Fondu před akvizicí, které bylo postaveno na výnosové metodě vyjadřuje budoucí očekávání, zatímco reálné ocenění čistých aktiv bylo dáno oceněním jednotlivých aktiv a závazků uvnitř dceřiných společností.

Goodwill byl k datu akvizice oceněn ve výši 4 182 tis. Kč. Ve výši 2 742 tis. Kč byl goodwill alokován na penězotvornou jednotku Technimat – prodej hutního materiálu a ve zbývající výši 1 440 tis. Kč došlo k alokaci na penězotvornou jednotku Pragorent – pronájem nemovitostí a související služby.

Neoficiální verze

Posouzení účetní hodnoty goodwillu k 31. 12. 2021

Bez ohledu na možné indikace snížení hodnoty došlo k 31. 12. 2021 k posouzení účetní hodnoty goodwillu, resp. účetní hodnoty peněžotvorných jednotek, k nimž byl goodwill alokován, tj. dceřiná společnost Technimat s.r.o. a PRAGORENT s.r.o. Účetní hodnota čistých aktiv včetně alokovaného goodwillu byla porovnána s výnosovým oceněním jednotlivých společností, které bylo stanoveno externím znalcem. Zpětně získatelná částka byla vyčíslena jako hodnota z užití na bázi metody diskontovaného cash flow (roky 2022–2024) s uvážením diskontní sazby 15,4 % p.a. pro Technimat s.r.o. a 10,4 % p.a. pro PRAGORENT s.r.o. Výsledkem testu je uznání ztráty ze snížení hodnoty goodwillu ve výši 370 tis. Kč u goodwillu alokovaného na peněžotvornou jednotku Technimat, čímž se zůstatková hodnota tohoto goodwillu dostala na nulovou hodnotu. Zbývající prezentovaný goodwill se plně váže k peněžotvorné jednotce Pragorent.

Posouzení účetní hodnoty goodwillu k 31. 12. 2020

K 31. 12. 2020 došlo k posouzení účetní hodnoty goodwillu, resp. účetní hodnoty peněžotvorných jednotek, k nimž byl goodwill alokován, tj. dceřiná společnost Technimat s.r.o. a PRAGORENT s.r.o. Účetní hodnota čistých aktiv včetně alokovaného goodwillu byla porovnána s výnosovým oceněním jednotlivých společností, které bylo stanoveno externím znalcem. Zpětně získatelná částka byla vyčíslena jako hodnota z užití na bázi metody diskontovaného cash flow (roky 2021–2023) s uvážením diskontní sazby 12,2 % p.a. pro Technimat s.r.o. a 10,6 % p.a. pro PRAGORENT s.r.o. Výsledkem testu bylo uznání ztráty ze snížení hodnoty goodwillu ve výši 2 473 tis. Kč (2 371 tis. Kč u goodwillu alokovaného na peněžotvornou jednotku Technimat a 101 tis. Kč u goodwillu alokovaného na peněžotvornou jednotku Pragorent).

6.5 Zásoby

K 31. 12. 2021 Skupina vykazuje v rámci zásob zboží v celkové hodnotě 86 211 tis. Kč (2020: 85 625 tis. Kč). Za rok 2021, ani 2020 nedošlo k žádnému snížení hodnoty zásob a ocenění odpovídá výši pořizovací ceny.

6.6 Obchodní pohledávky

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

v tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Obchodní pohledávky, brutto	127 261	88 673
Odhad očekávaných úvěrových ztrát	-3 429	-5 766
Obchodní pohledávky, netto	**123 832**	**82 907**

V průběhu roku 2021 došlo k odpisu pohledávek ve výši 1 713 tis. Kč (2020: 959 tis. Kč), což představuje zanedbatelnou hodnotu vůči celkovému objemu obchodních pohledávek. U obchodních pohledávek, u nichž nedošlo ke zvýšení úvěrového rizika, je odhadovaná očekávaná úvěrová ztráta s uvážením pravděpodobnosti úvěrového sel

Neoficiální verze

Vývoj opravných položek k obchodním pohledávkám:

v tis. Kč	Rok končící 31.12.2021	Rok končící 31.12.2020
Počáteční zůstatek	-5 766	-3 084
odpis pohledávek	1 713	959
zúčtování nevyužitých opravných položek	2 044	387
tvorba nových opravných položek uznaná ve výsledku hospodaření	-1 420	-4 028
Končený zůstatek	-3 429	-5 766

Reálná hodnota obchodních pohledávek je blízká jejich účetnímu ocenění, zejména s ohledem na splatnost v krátkém období po rozvahovém dni.

Neoficiální verze

6.7 Peníze a nepeněžní transakce

A) Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Skupina drží všechny peněžní prostředky na bankovních účtech, přičemž celkový zůstatek peněz s ohledem na volnost užití prostředků je následující:

v tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Peněžní prostředky volně disponibilní	54 381	286 806
Peněžní prostředky omezené ve využití	579	579
Peněžní prostředky celkem	**54 960**	**287 385**
Peněžní ekvivalenty	508 500	-
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	**563 460**	**287 385**

V prosinci 2021 Skupina uložila peněžní prostředky v celkové výši 508 500 tis. Kč na termínové vklady u České spořitelny a.s. Vklady jsou úročeny 3% p.a. úrokovou sazbou a jsou splatné včetně naběhlého úroku k 7. 1. 2022, resp. k 14. 1. 2022.

Peněžní prostředky omezené ve využití se vztahují k zakladatelské části Fondu (viz 6.8).

Skupina nevyužívá bankovní přečerpání, které by bylo zahrnuto mezi „Peněžní prostředky" pro účely sestavení výkazu peněžních toků. K 31. 12. 2021 i 31. 12. 2020 však evidovala sjednaný úvěrový rámec až do výše 375 000 tis. Kč.

Reálná hodnota peněžních prostředků včetně peněžní ekvivalentů je blízká naběhlé hodnotě, zejména s ohledem na krátkodobou splatnost termínovaných vkladů.

B) Nepeněžní transakce

V průběhu roku 2021 nedošlo k významným nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojevily se ve výkazu peněžních toků.

V průběhu roku 2020 nedošlo k významným nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojevily se ve výkazu peněžních toků.

6.8 Vlastní kapitál

v tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Základní kapitál	500	500
Nerozdělené výsledky	79	79
Vlastní kapitál celkem	**579**	**579**

Vlastní kapitál společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným
a.s. je tvořen základním kapitálem, který je dán hodnotou 5 ks za
nerozdělenými zisky vytvořenými v minulosti. Nominální hodnota zakla
12. 2021 i 2020 činí 100 tis. Kč a celková výše základního kapitálu je ta

Neoficiální verze

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 regulatorními 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

v tis. Kč	31.12.2021	31.12.2020
Obchodní závazky	85 453	60 037
Závazky vůči státu	9 917	8 971
Zaměstnanci	2 773	1 958
Ostatní závazky	60	2 030
Obchodní a jiné závazky celkem	**98 203**	**72 996**
z toho finanční závazky	85 513	62 067
z toho nefinanční závazky	12 690	10 929

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

6.10 Závazky z derivátových nástrojů

Skupina uzavřela sérii (pro období až do roku 2026) derivátových obchodů – měnové forwardy – na směnu EUR na CZK, v rámci nichž si zafixovala do budoucna směnný kurz. Deriváty jsou oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření a Fond je neklasifikoval jako zajišťovací nástroje:

v tis. Kč	31.12.2021	31.12.2020
Měnové forwardy	288	769

Ve výsledku hospodaření za rok 2021 je uznán zisk z derivátových operací 1 545 tis. Kč (2020: ztráta 801 tis. Kč), přičemž 1 065 tis. Kč je zisk z vypořádání derivátů (2020: ztráta 116 tis. Kč) a 480 tis. Kč z meziročního přecenění reálné hodnoty (2020: 685 tis. Kč).

6.11 Přijaté zálohy a ostatní závazky

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

v tis. Kč	31.12.2021
Kauce	44 559

Neoficiální verze

Přijaté zálohy	10 391	25 800
Výnosy příštích období	13 608	13 347
Přijaté zálohy a ostatní závazky	**68 558**	**65 869**

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.

6.12 Rezervy

v tis. Kč	31.12.2021	31.12.2020
Rezervy na právní spory	2 617	2 617

Skupina vede právní spor započatý v roce 2016 v důsledku žaloby za neoprávněné užívání pozemků v letech 2015 a 2016 a s tím související bezdůvodné obohacení. Do data schválení této účetní závěrky nebyl vydán rozsudek a ukončení sporu není v brzké době očekáváno.

6.13 Zápůjčky od akcionářů

v tis. Kč	31.12.2021	31.12.2020
Zápůjčky od akcionářů – dlouhodobě splatná část	89 851	96 405
Zápůjčky od akcionářů – krátkodobě splatná část	8 031	14 706
Zápůjčky od akcionářů celkem	**97 882**	**111 111**

Neoficiální verze

K 31. 12. 2021 Skupina vykazuje tyto zápůjčky:

Věřitel	Nominální výše zápůjčky (v tis. Kč)	Efektivní úroková sazba p.a.	Zůstatek zápůjčky vč. naběhlého úroku (v tis. Kč)	Splatnost
(i) Ing. Vladimír Mikeš	60 000	4 %	39 153	31. 12. 2029
(ii) Jaroslav Přibyl	60 000	4 %	39 153	31. 12. 2029
(iii) Zdeněk Přibyl	30 000	4 %	19 576	31. 12. 2029
Zápůjčky od akcionářů celkem	**150 000**	**x**	**97 882**	**x**
z tohoto: krátkodobě splatná část celkem			8 031	
dlouhodobě splatná část celkem			89 851	

K 31. 12. 2020 Skupina vykazuje tyto zápůjčky:

Věřitel	Nominální výše zápůjčky (v tis. Kč)	Efektivní úroková sazba p.a.	Zůstatek zápůjčky vč. naběhlého úroku (v tis. Kč)	Splatnost
(i) Ing. Vladimír Mikeš	60 000	4 %	44 444	31. 12. 2029
(ii) Jaroslav Přibyl	60 000	4 %	44 444	31. 12. 2029
(iii) Zdeněk Přibyl	30 000	4 %	22 223	31. 12. 2029
Zápůjčky od akcionářů celkem	**150 000**	**x**	**111 111**	**x**
z tohoto: krátkodobě splatná část celkem			14 706	
dlouhodobě splatná část celkem			96 405	

Zápůjčky byly čerpány od akcionářů Fondu v červnu 2019 a jsou smluvně dojednány jako bezúročné. Závazky byly uznány 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 2021 Fond vykázal v souvislosti se zápůjčkami ve výsledku hospodaření úrokové náklady tis. Kč (2020: 4 447 tis. Kč).

Neoficiální verze

Zápůjčky jsou každoročně splatné, vždy nejpozději do konce kalendářního roku částkou minimálně 15 000 tis. Kč. S ohledem na vývoj investic a jejich realizaci může však dojít i k dřívějšímu splácení dlužné částky. V prosinci 2021 tak bylo splaceno celkem 5 000 tis. Kč předčasně nad rámec smluvního ujednání.

K 31. 12. 2021 s ohledem na růst úrokových sazeb se zvýšil rozdíl mezi naběhlou hodnotou a reálnou hodnotou stanovenou na bázi současné hodnoty očekávaných peněžních toků za použití tržní úrokové sazby k rozvahovému dni. Odhad reálné hodnoty k 31. 12. 2021 je 90 556 tis. Kč.

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 aktivity a závazky Fondu a průběžně se mění dle vývoje výkonnosti Fondu.

v kusech	31.12.2021	31.12.2020
Počet vydaných prioritních investičních akcií	42 841 369	41 580 675
Počet vydaných výkonnostních investičních akcií	1 060 779 876	1 060 779 876

Vývoj počtu prioritních investičních akcií:

v kusech	Rok končící 31.12.2021	Rok končící 31.12.2020
Počáteční zůstatek	**41 580 675**	**31 500 000**
Emise investičních akcií	1 260 694	10 980 675
Odkup investičních akcií	-	-900 000
Konečný zůstatek	**42 841 369**	**41 580 675**

Vývoj počtu výkonnostních investičních akcií:

v kusech	Rok končící 31.12.2021	Rok končící 31.12.2020
Počáteční zůstatek	**1 060 779 876**	**1 064 271 902**
Odkup investičních akcií	-	-3 492 026
Konečný zůstatek	**1 060 779 876**	**1 060 779 876**

V roce 2021 a zejména v roce 2020 došlo v rámci několika transakcí k postupnému rozšíření portfolia investičních akcionářů, držitelů prioritních investičních akcií. Fond uskutečnil emise v celkové hodnotě 2 000 tis. Kč (2020: 17 000 tis. Kč). Současně došlo k odkupu investičních akcií od dvou akcionářů v celkové hodnotě 7 418 tis. Kč v roce 2020.

Neoficiální verze

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.

V prosinci 2021 Fond obdržel žádost o odkup Výkonnostních investičních akcií v objemu 6 000 tis. Kč, které budou vypořádány v roce 2022 za hodnotu investičních akcií stanovenou k 31. 12. 2021.

6.15 Vývoj dluhů z financování

Skupina 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	Zápůjčky od akcionářů	Závazky z leasingu	Závazky vůči držitelům investičních akcií	Celkem
Konečný zůstatek k 31. 12. 2019	**121 664**	**1 509**	**1 874 427**	**1 997 600**
odkup akcií	-	-	-7 418	-7 418
emise akcií	-	-	17 000	17 000
peněžní tok – splátky	-15 000	-137	-	-15 137
peněžní tok – placené úroky	-	-71	-	-71
naběhlé úrokové náklady	4 447	71	-	4 518
podíl výsledku na nevydané investiční akcie	-	-	-13	-13
přecenění reálné hodnoty	-	-	295 737	295 737
Konečný zůstatek k 31. 12. 2020	**111 111**	**1 372**	**2 179 733**	**2 292 216**
emise investičních akcií	-	-	2 000	2 000
peněžní tok – splátky	-20 000	-113	-	-20 113
ukončení leasingu	-	-1 065	-	-1 065
přecenění - modifikace závazku	1 942	-	-	1 942
peněžní tok – placené úroky	-	-51	-	-51
naběhlé úrokové náklady	4 829	51	-	4 880
přecenění reálné hodnoty	-	-	397 568	397
Konečný zůstatek k 31. 12. 2021	**97 882**	**194**		

Neoficiální verze

z toho dlouhodobě splatný zůstatek	89 851	170	-	90 021
z toho krátkodobě splatný zůstatek	8 031	24	2 579 301	2 587 356

6.16 Tržby

v tis. Kč	Rok končící 31.12.2021	Rok končící 31.12.2020
Tržby z prodeje zboží	901 468	518 278
Tržby z poskytovaných služeb	16 373	11 317
Tržby ze smluv se zákazníky celkem	**917 841**	**529 595**
Tržby z pronájmu	207 079	188 714
Tržby celkem	**1 124 920**	**718 309**

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 u většiny leasingů je tzv. nevypověditelná doba v rozsahu období do 1 roku. Výše budoucích minimálních leasingové plateb vyjádřených k rozvahovému dni po tzv. nevypověditelné období tak odpovídá přibližně polovině ročního nájemného v roce 2021, resp. 2020. Předmětem pronájmu jsou nemovitostí 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.

6.17 Zisk z finančních investic

V průběhu roku 2020 Skupina nakoupila akcie společnosti Unibail-Rodamco-Westfield SE, která je největší evropskou developerskou a investiční realitní společností obchodovanou na burze. Akcie byly klasifikovány jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření (držené k obchodování), přičemž do konce roku 2020 byly též akcie prodány. Skupina realizovala celkový zisk 3 817 tis. Kč.

6.18 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek

v tis. Kč	Rok končící 31.12.2021	Rok končící 31.12.2020
Spotřeba materiálu	7 397	6 091
Spotřeba energie, plynu a vody	836	788
Opravy a udržování	22 694	33 087
Poplatky a provize	1 527	787
Nájemné (viz 6.3)	244	404
Ostatní služby	10 464	7 328
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek celkem	**43 162**	**48 485**

Neoficiální verze

6.19 Osobní náklady

v tis. Kč	Rok končící 31.12.2021	Rok končící 31.12.2020
Mzdy a odměny	36 076	31 659
Sociální a zdravotní pojištění	11 698	10 094
Ostatní osobní náklady	884	860
Osobní náklady celkem	**48 658**	**42 613**

Osobní náklady spadají do kategorie krátkodobých zaměstnaneckých požitků, přičemž za rok 2021 eviduje Skupina 86 zaměstnanců (2020: 87 zaměstnanců) v rámci dceřiných společností.

6.20 Vedení podniku a poradenské služby

v tis. Kč	Rok končící 31.12.2021	Rok končící 31.12.2020
Správa a vedení (viz 7.4)	1 310	1 160
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	1 987	1 935
Poplatky depozitáři	492	473
Vedení podniku a poradenské služby celkem	**3 789**	**3 568**

6.21 Finanční výnosy

v tis. Kč	Rok končící 31.12.2021	Rok končící 31.12.2020
Úrokové výnosy	2 572	788
Čistý kurzový zisk	-	2 221
Zisky z derivátových nástrojů	1 545	-
Finanční výnosy celkem	**4 117**	**3 009**

6.22 Finanční náklady

v tis. Kč	Rok končící 31.12.2021	Rok končící 31.12.2020
Úrokové náklady	4 880	4 518
Ztráty z derivátových nástrojů	-	801
Čistá kurzová ztráta	1 751	-
Ostatní finanční náklady	4 219	1 835
Finanční náklady celkem	**10 850**	**7 153**

Součástí ostatních finančních nákladů za rok 2021 je ztráta z přece
1 942 tis. Kč v důsledku modifikace smluvních vztahů (předčasné spla
úprava očekávaných splátek zbývajícího zůstatku zápůjček) a d
s pojištěním obchodních pohledávek v celkové výši 1 547 tis. Kč (2020:

Neoficiální verze

6.23 Daně ze zisku

A) Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

v tis. Kč	Rok končící 31.12.2021	Rok končící 31.12.2020
Splatný daňový náklad za běžné období	28 418	8 467
Úprava splatné daně související s předcházejícím obdobím	53	-1 374
Splatný daňový náklad	**28 471**	**7 093**
Odložený daňový náklad (výnos) z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	7 213	8 979
Celkový daňový náklad	**35 684**	**16 072**

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

v tis. Kč	Rok končící 31.12.2021	Rok končící 31.12.2020
Zisk před zdaněním za běžné období	433 252	311 809
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	21 663	15 590
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	287	945
Úprava daně minulých let	53	-1 374
Dopad odlišné daňové sazby	13 681	911
Celkový daňový náklad	**35 684**	**16 072**
Efektivní daňová sazba	**8,24 %**	**5,15 %**

B) Odložená daň ve výkazu finanční situace

v tis. Kč	31.12.2021		31.12.2020	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě dlouhodobého majetku	-	60 310	-	53 425
Opravné položky k pohledávkám	84	-	412	-
Odložená daň celkem v brutto ocenění	**84**	**60 310**	**412**	**53 425**
Vzájemné započtení	-84	-84	-380	-380
Odložená daň celkem v netto ocenění	**-**	**60 226**	**32**	**53 045**

Neoficiální verze

C) Sesouhlasení odložené daně

v tis. Kč	Odložený daňový závazek
Zůstatek k 31. 12. 2019, netto zůstatek	**44 034**
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	8 979
Zůstatek k 31. 12. 2020, netto zůstatek	**53 013**
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	7 213
Zůstatek k 31. 12. 2021, netto zůstatek	**60 226**

7. Transakce se spřízněnými stranami

7.1 Osoba ovládající

Vlastníky Fond jsou následující akcionáři:

Akcionáři Fondu a jejich podíly na základním kapitálu	31.12.2021	31.12.2020
Ing. Vladimír Mikeš	40 %	40 %
Jaroslav Přibyl	40 %	40 %
Zdeněk Přibyl	20 %	20 %
	100 %	**100 %**

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

Pánové Vladimír Mikeš a Jaroslav Přibyl jsou též hlavními investory Fondu, kdy k 31. 12. 2021 drží 80,54 % výkonnostních investičních akcií (2020: 80,54 %) a 58,82 % prioritních investičních akcií (2020: 51,95 %).

7.2 Dceřiné společnosti

Následující dceřiné společnosti jsou k 31. 12. 2021 a k 31. 12. 2020 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

Neoficiální verze

7.3 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

A) Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

Skupina nemá žádné obchodní transakce a z nich plynoucí zůstatky vůči spřízněným stranám.

B) Finanční vztahy se spřízněnými stranami

v tis. Kč	Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31.12.2021	31.12.2020
Zápůjčky od akcionářů (pozn. 6.12)	97 882	111 111

V souvislosti s zápůjčkami od akcionářů byly uznány za rok 2021 ve výsledku hospodaření úrokové náklady ve výši 4 829 tis. Kč (2020: 4 447 tis. Kč) a ztráta ve výši 1 942 z přecenění závazku v důsledku modifikace smluvních podmínek – v prosinci 2021 došlo k předčasnému splacení části zápůjček a k úpravě očekávaných splátek zbývajícího zůstatku zápůjček.

7.4 Odměny klíčového vedení

Fond je řízen a obhospodařován představenstvem, přičemž členům statutárního orgánu za rok 2021 na základě smlouvy o výkonu funkce předsedy představenstva a ředitele správy majetku a smlouvy o výkonu funkce místopředsedy představenstva a finančního ředitele byla vyplácena odměna ve výši 80 tis. Kč.

Členům dozorčí rady nebyla vyplacena odměna v roce 2021 ani v roce 2020.

Administrátorem Fondu je společnost AVANT investiční společnost a.s. Za rok 2021 byla Fondu vyúčtována odměna ve výši 1 310 tis. Kč (2020: 1 160 tis. Kč).

Neoficiální verze

8. Řízení finančního rizika

Finanční rizika, kterým je Skupina vystavena 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 Skupiny vyplývají z následujících finančních nástrojů:

v tis. Kč	31.12.2021	31.12.2020
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	687 292	

z toho:		
Obchodní pohledávky	*123 832*	*82 907*
Peněžní prostředky a peněžní ekvivaletny	*563 460*	*287 385*
Finanční závazky		
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou	2 579 589	2 180 502
z toho:		
Závazky z derivátových operací	*288*	*769*
Závazky k držitelům investičních akcií	*2 579 301*	*2 179 733*
Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	183 589	174 550
z toho:		
Zápůjčky od akcionářů	*97 882*	*111 111*
Závazky z leasingu	*194*	*1 372*
Obchodní a jiné závazky	85 513	62 067

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 Skupině tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko Skupiny 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 nájmů složenými kaucemi (viz pozn. 6.11). Úvěrové riziko Skupiny je tak zanedbatelné a Skupina jej promítá do mírného odhadu očekávané úvěrové ztráty u obchodních pohledávek (viz 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 (únor 2022). Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné.

8.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Skupiny dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Skupina je schopna 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 Skupina 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.

Neoficiální verze

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

K 31.12.2021	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	85 513	-	-	**85 513**
Zápůjčky od akcionářů	4,0 %	10 000	60 000	45 000	**115 000**
Závazky z leasingu	5,0 %	33	131	65	**229**
Závazky k držitelům investičních akcií	x	-	2 579 301	-	**2 579 301**
Celkem	**x**	**95 546**	**2 639 432**	**45 065**	**2 780 043**
K 31.12.2020	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	62 067	-	-	**62 067**
Zápůjčky od akcionářů	4,0 %	15 000	60 000	60 000	**135 000**
Závazky z leasingu	5,0 %	207	829	622	**1 659**
Závazky k držitelům investičních akcií	x	-	2 179 733	-	**2 179 733**
Celkem	**x**	**77 274**	**2 240 562**	**60 622**	**2 378 459**

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

Neoficiální verze

8.3 Měnové riziko

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Fondu i jeho dceřiných společností 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 (2021: čistá kurzová ztráta 1 751 tis. Kč; 2020: čistý kurzový zisk 2 221 tis. Kč).

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2021 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní pohledávky	122 934	898	123 832
Peněžní prostředky	542 192	21	
Celkem	**665 126**	**22**	

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2020 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní pohledávky	81 681	1 226	82 907
Peněžní prostředky	250 486	36 899	287 385
Celkem	332 167	38 125	370 292

V rámci závazků Skupina vykazuje cizoměnové zůstatky u přijatých kaucí a to k 31. 12. 2021 ve výši 1 009 tis. Kč (2020: 1 057 tis. Kč) a obchodní závazky ve výši 8 840 tis. Kč (2020: 4 500 tis. Kč). Ostatní finanční závazky jsou denominovány v Kč.

Expozice Skupiny na měnové riziko není významná. Vedení analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Pro období do roku 2026 má Skupina uzavřenu sérii měnových forwardů na směnu EUR na CZK, v rámci nichž je zafixován do budoucna směnný kurz (viz pozn. 6.10). Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky evidované k 31. 12. 2021 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 495 tis. Kč (2020: 1 241 tis. Kč vyšší) vyšší (při znehodnocení CZK vůči EUR by Skupina uznala čistý kurzový zisk) nebo nižší (při zhodnocení CZK/EUR by Skupina uznala čistou kurzovou ztrátu).

8.4 Úrokové riziko

Úrokové riziko je riziko změny reálné hodnoty nebo budoucích peněžních toků finančních nástrojů v důsledku změn tržní úrokové míry. Skupina 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 dojednány na bázi fixních úrokových sazeb a změna může nastat pouze v důsledku modifikace podmínek závazků.

Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s investicemi Skupiny do nemovitostí. 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 držených investic. Více k oceňování reálnou hodnotou v následující části 8.5.

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

Neoficiální verze

8.5 Oceňování reálnou hodnotou

A) Reálná hodnota investic do nemovitostí

Skupina oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi investice do nemovitostí – stavby a pozemky držené pro kapitálové zhodnocení a pronajímané. Ke stanovení reálné hodnoty jsou využívány 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. Skupina 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:

V tis. Kč				K 31.12.2021
Lokalita nemovitostí	Typ aktiva	Metoda ocenění	Významný nepozorovatelný vstup	Ocenění v reálné hodnotě (Úroveň 3)
Praha – Horní Počernice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 785 Kč/m2/rok (administrativní budova) Nájemné 1 334 Kč/m2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 11,50 % p.a.	994 301
Praha – Hostivař	Skladové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 374 Kč/m2/rok (administrativní budova) Nájemné 1 511 Kč/m2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 9,85 % p.a.	651 793
Česká Lípa	Nákupní centrum	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 3 000 Kč/m2/rok (obchodní prostory) Diskontní sazb 7,00 % p.a.	216 175

Neoficiální verze

Satalice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 460 Kč/m2/rok (administrativní budova) Nájemné 1 092 Kč/m2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 9,39 % p.a.	176 145
Čimice	Pozemek	nepřímé porovnání	2 218 Kč/m2	29
Investice do nemovitostí celkem	**X**	**X**	**X**	**2 038 443**
z toho pozemky				1 209 541
z toho stavby				828 902

V tis. Kč K 31.12.2020

Lokalita nemovitostí	Typ aktiva	Metoda ocenění	Významný nepozorovatelný vstup	Ocenění v reálné hodnotě (Úroveň 3)
Praha – Horní Počernice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 200 Kč/m2/rok (administrativní budova) Nájemné 840 Kč/m2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 9,63 % p.a.	874 883
Trmice	Bytový dům	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 39 654 Kč/m2/rok (průměr za byty) Diskontní sazba 8,92 % p.a.	35 264
Praha – Hostivař	Skladové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 340 Kč/m2/rok (administrativní budova) Nájemné 1440 Kč/m2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 8,13 % p.a.	621 274

Neoficiální verze

Česká Lípa	Nákupní centrum	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 3 000 Kč/m2/rok (obchodní prostory) Diskontní sazba 6,98 % p.a.	209 511
Satalice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 424 Kč/m2/rok (administrativní budova) Nájemné 1 320 Kč/m2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 8,84 % p.a.	170 289
Investice do nemovitostí celkem				**1 911 221**
z toho pozemky				1 135 423
z toho stavby				775 798

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 transakcích. 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 (m^2).

Neoficiální verze

B) Reálná hodnota finančních aktiv a finančních závazků

Skupina oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi pouze měnové swapy – deriváty, které nejsou klasifikovány jako zajišťovací nástroje. Reálná hodnota derivátů vychází z ocenění poskytnuté bankou, která je protistranou ve sjednaném kontraktu a odpovídá úrovni 2 v hierarchii určení reálné hodnoty (2021: závazek 288 tis. Kč; 2020: závazek 769 tis. Kč). Změny reálné hodnoty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření.

Nederivátová finanční aktiva (obchodní pohledávky a peněžní prostředky včetně peněžních ekvivalentů) a nederivátové finanční závazky s fixním úročením (přijaté zápůjčky, závazky z leasingu) jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě a jejich reálná hodnota je zveřejněna v příslušné části přílohy. Vzhledem k růstu CZK úrokových sazeb v průběhu roku 2021 se odhad reálných hodnot těchto finančních aktiv a závazků odchýlil, zejména u dlouhodobě splatných položek, od prezentované naběhlé hodnoty. Odhadovaná reálná hodnota odpovídá úrovni 3 a je stanovena jako současná hodnota zbývajících smluvních peněžních toků za použití tržní úrokové sazby (12M PRIBOR + marže) platné k rozvahovému dni.

9. Náklady na ověření účetní závěrky

Odměna auditora – AUDIT ONE s.r.o. – za ověření samostatné a konsolidované účetní závěrky za rok 2021 činí 230 tis. Kč a odměna auditora – ATLAS AUDIT s.r.o. – za ověření účetní závěrky dceřiné společnosti TECHNIMAT s.r.o. činí 75 tis. Kč. Jiné služby nebyly auditorem poskytovány.

Odměna auditora – Nexia AP, a.s. – za ověření samostatné a konsolidované účetní závěrky za rok 2020 činí 230 tis. Kč a odměna auditora – ATLAS AUDIT s.r.o. – za ověření účetní závěrky dceřiné společnosti TECHNIMAT s.r.o. činí 65 tis. Kč. Jiné služby nebyly auditorem poskytovány.

10. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Skupina není v žádných dalších sporech, z nichž by mohlo plynout nějaké plnění, s výjimkou sporu, v jehož souvislosti je uznána rezerva (viz 6.11). Vedení 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 Skupiny.

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

A) Válečný konflikt na Ukrajině

V souvislosti s válečným konfliktem na Ukrajině a souvisejícími uvalenými sankcemi proti Ruské federaci provedl Fond identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací, vyhodnotil riziko dopadu na Fond jako nízké.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou zejména:

- velké výkyvy na finančních trzích,
- zvýšení inflace,
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude silná recese,
- nedostatek pracovních sil, zejména v sektoru stavebnictví a de

Neoficiální verze

Dle informací České národní banky (tisková zpráva ČNB ze dne 24. 2. 2022; „Vyjádření ČNB k dopadům aktuální situace na Ukrajině“) lze však již nyní očekávat, že přímý dopad na domácí ekonomický růst, který vyplývá z obchodních vazeb na Rusko a Ukrajinu, bude omezený. Důvodem je jejich velmi nízký podíl na vývozu zboží a služeb z ČR (v případě Ruska 2,3 % a v případě Ukrajiny 1 %). Krátkodobě lze nicméně předpokládat celkově proinflační dopady konfliktu zejména prostřednictvím vyšších cen ropy, zemního plynu a zprostředkovaně i dalších energií. Stejným směrem bude na cenovou hladinu krátkodobě působit kurz koruny, který je ve srovnání s předpoklady zimní prognózy aktuálně slabší.

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

13. Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla vydána k uveřejnění dne 26. dubna 2022.



.....

Jaroslav Přibyl
Předseda představenstva

Neoficiální verze

PRAGORENT INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

SAMOSTATNÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

K A ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

Neoficiální verze

Obsah účetní závěrky

Obsah účetní závěrky
Výkaz finanční situace
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku
Výkaz peněžních toků
Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Investiční část Fondu)
Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)
Komentáře k účetním výkazům
1 Obecné informace
2 Prohlášení o shodě s účetním pravidly a východiska sestavení účetní závěrky
3 Podstatná účetní pravidla
3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty
3.2 Investice do nemovitostí
3.3 Majetkové účasti v jiných společnostech
3.4 Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky)
3.5 Finanční závazky
3.6 Derivátové nástroje
3.7 Zakladatelské a investiční akcie
3.8 Výpůjční náklady
3.9 Leasingy
3.10 Rezervy
3.11 Uznání výnosů
3.12 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí
3.13 Zisky / Ztráty z majetkových účastí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku
3.14 Zisky / Ztráty z ostatních finanční aktiv a závazků
3.15 Náklady související s nemovitostmi
3.16 Správa fondu a ekonomické a právní služby
3.17 Daně a poplatky
3.18 Finanční náklady
3.19 Daně ze zisku
3.20 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech
5 Provozní segmenty
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům
6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií
6.2 Peníze a nepeněžní transakce
6.3 Obchodní pohledávky
6.4 Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku
6.5 Investice do nemovitostí
6.6 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu
6.7 Obchodní a jiné závazky
6.8 Závazky z derivátových nástrojů
6.9 Přijaté zálohy a ostatní závazky

Neoficiální verze

6.10 Rezervy
6.11 Zápůjčky od akcionářů
6.12 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií
6.13 Vývoj dluhů z financování
6.14 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb
6.15 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků
6.16 Náklady související s nemovitostmi
6.17 Správa Fondu a ekonomické a právní služby
6.18 Finanční náklady
6.19 Daně ze zisku
7 Transakce se spřízněnými stranami
7.1 Osoba ovládající
7.2 Vlastní transakce se spřízněnými stranami
7.3 Odměny klíčového vedení
8 Řízení finančního rizika
8.1 Úvěrové (kreditní) riziko
8.2 Riziko likvidity
8.3 Měnové riziko
8.4 Úrokové riziko
8.5 Oceňování reálnou hodnotou
9 Náklady na ověření účetní závěrky
10 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky
11 Čistá hodnota aktiv
12 Události po rozvahovém dni
13 Schválení účetní závěrky

Neoficiální verze

Výkaz finanční situace

K 31. prosinci 2021

(v tisících Kč)

	Poznámka	31.12.2021 Investiční část Fondu	31.12.2021 Neinvestiční část Fondu	31.12.2020 Investiční část Fondu	31.12.2020 Neinvestiční část Fondu
AKTIVA					
Peněžní prostředky	6.1	-	579	-	579
Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií		**-**	**579**	**-**	**579**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6.2	405 596	-	209 832	-
Obchodní pohledávky	6.3	45 727	-	49 305	-
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.4	237 000	-	156 700	-
Investice do nemovitostí	6.5	2 166 900	-	2 021 975	-
Práva k užívání aktiv	6.6	181	-	1 311	-
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva		6 877	-	7 786	-
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		**2 862 281**	**-**	**2 446 909**	
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY					
Vlastní kapitál					
Základní kapitál	6.1	-	500	-	500
Nerozdělené výsledky		-	79	-	79
Vlastní kapitál celkem		**-**	**579**	**-**	**579**
Obchodní a jiné závazky	6.7	14 065	-	16 089	-
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		3 337	-	1 490	-
Zápůjčky od akcionářů	6.11	90 556	-	111 111	-
Závazky z leasingu	6.6	194	-	1 372	-
Závazky z derivátových operací	6.8	288	-	769	-
Rezervy	6.10	2 617	-	2 617	-
Přijaté zálohy a ostatní závazky	6.9	67 499	-	65 580	-
Odložený daňový závazek	6.19	61 310	-	53 534	-
Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		**239 866**	**-**	**252 562**	**-**
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (Celková hodnota investičních akcií) (6.12)		**2 622 415**	**-**	**2 194 347**	**-**

Neoficiální verze

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).

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2021

v tis. Kč

		Investiční část Fondu	
	Poznámky	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.14	232 199	213 030
Zisky z investic do nemovitostí	6.5 a 6.14	173 297	165 735
Zisky z majetkových účastí v reálné hodnotě	6.4	80 300	6 317
Zisky (ztráty) z ostatních finančních aktiv a závazků	6.15	2 891	-6 242
Čistý kurzový zisk (ztráta)	8.3	-923	2 252
Úrokové výnosy		2 209	575
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.16	-38 259	-47 081
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.17	-2 680	-2 286
Daně a poplatky		-4 981	-5 233
Odpisy	6.6	-129	-164
Ostatní výnosy (náklady)		316	-2 904
Finanční náklady	6.18	-131	-163
Výsledek před zdaněním		**444 109**	**323 836**
Daň ze zisku	6.19	-18 041	-15 380
Přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Výsledek po zdanění za období)		**426 068**	**308 456**
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		**0**	**0**
Celkový přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Celkový úplný výsledek za období)		**426 068**	**308 456**

Pozn.: Ve srovnatelném období došlo k reklasifikaci mezi řádky pro zajištění srovnatelnosti s rokem 2021. Blíže v části 4.1.

Neoficiální verze

Výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2021

v tis. Kč

		Investiční část Fondu	
	Poznámky	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Peněžní toky z provozních činností			
Přírůstek čisté hodnoty připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií za období (Výsledek za rok po zdanění)		**426 068**	**308 456**
Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.19	18 041	15 380
Úrokové výnosy		-2 209	-575
Úrokové náklady	6.18	51	71
Zisk z investic do nemovitostí	6.5	-173 297	-161 645
Zisk z majetkových účastí	6.4	-80 300	-6 317
Odpisy práv k užívání aktiv	6.6	129	164
Ostatní nepeněžní dopady		1 794	6 699
Změna stavu pohledávek a závazků:			
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek		4 487	4 783
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		-4 641	-6 480
Zvýšení (snížení) kaucí a ostatních závazků		1 919	684
		192 042	161 219
Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	6.5	-23 747	-26 486
Výdaje spojené s pořízením finančních investic	6.4	0	-15 787
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	6.5	52 000	

Neoficiální verze

Příjmy z prodeje finančních investic	6.4	0	23 820
Přijaté úroky		2 209	575
Placené daně ze zisku		-8 384	-7 124
Čisté peníze z provozní činnosti Fondu		**214 120**	**136 217**
Peněžní toky z financování			
Splátky úvěrů a zápůjček	6.11	-20 000	-15 000
Platby závazků z leasingu		-113	-137
Placené úroky		-51	-71
Odkup investičních akcií	6.12	0	-7 418
Příjem z emise investičních akcií	6.12	2 000	17 000
Čisté peníze použité při financování		**-18 164**	**-5 625**
Čisté zvýšení peněz		**195 956**	**130 591**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na počátku období (investiční činnost)		209 832	79 425
Dopad změny měnového kurzu na peněžní prostředky		-192	-184
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období (investiční činnost)	6.2	**405 596**	**209 832**

Pozn.: Ve srovnatelném období došlo k reklasifikaci mezi řádky pro zajištění srovnatelnosti s rokem 2021. Blíže v části 4.1.

Neoficiální verze

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

za rok končící 31. prosince 2021

(v tisících Kč)

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Zůstatek k 1. lednu	**2 194 347**	**1 876 322**
Emise investičních akcií (pozn. 6.12)	2 000	17 000
Odkoupení vyplatitelných investičních akcií (pozn. 6.12)	-	-7 418
Podíl na čistých aktivech připadající na nevydané investiční akcie	-	-13
Přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	426 068	
Zůstatek k 31. prosinci (pozn. 6.12)	**2 622 415**	

Počet investičních akcií – Prioritní investiční akcie (v ks)	42 841 369	41 580 675
Počet investičních akcií – Výkonnostní investiční akcie (v ks)	1 060 779 876	1 060 779 876
Čistá aktiva připadající na jednu prioritní investiční akcii (v Kč)	**1,6864**	**1,5973**
Čistá aktiva připadající na jednu výkonností investiční akcii (v Kč)	**2,4040**	**2,0060**

Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)

za rok končící 31. prosince 2021

(v tisících Kč)

	2021	2020
Zůstatek k 1. lednu	**579**	**579**
Změny s dopadem na vlastní kapitál	0	0
Zůstatek k 31. prosinci	579	579

Komentáře k účetním výkazům

1. Obecné informace

Účetní závěrka je sestavena za společnost PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. (dále jen „Fond“) se sídlem Jiřího ze Vtelna 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, ISIN: CZ0008041837, (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 unii. 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 pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím zejména investic do nemovitostí. Fond se řídí svým statutem.

Neoficiální verze

Fond je samosprávným fondem, jehož obhospodařování zajišťuje předseda představenstva. Administrátorem Fondu je společnost AVANT investiční společnost, a.s. se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 - Nusle. Depozitářem Fondu je Česká spořitelna, a.s., se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4.

Fond sestavuje též konsolidovanou účetní závěrku v souladu s IFRS. Tato samostatná účetní závěrka Fondu je sestavena za účelem naplnění požadavku §19a, odst. (1) zákona č. 563/1992 Sb., o účetnictví.

2. Prohlášení o shodě s účetním pravidly a východiska sestavení účetní závěrky

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). Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena s ohledem na statut Fondu jako investiční jednotky zejména na bázi reálného ocenění (týká se investic do nemovitostí, finančních investic a dlouhodobých finančních závazků), zatímco historické ocenění vyjádřené naběhlou hodnotou je použito pro krátkodobá finanční aktiva (obchodní pohledávky a peníze) a krátkodobé závazky (obchodní závazky), u nichž však historické ocenění lze považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění s ohledem na krátkodobost splatnosti.

Sestavení 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.

A) Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uvážil při sestavování této účetní závěrky všechny novelizace IFRS s účinností od 1. 1. 2021, přičemž žádná z Fondem přijatých novelizací neměla významný vliv na zůstatky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou sestavenou za rok 2020:

Neoficiální verze

- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje*, IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování*, IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování*, IFRS 4 *Pojistné smlouvy* a IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2* upravuje postupy, jak v účetní závěrce reagovat na případné změny ve výši smluvních peněžních toků finančních nástrojů a v zajišťovacím účetnictví v důsledku změn IBOR sazeb. Diskutované změny referenčních úrokových sazeb v důsledku tzv. IBOR reformy nemají žádný vliv na výsledky a zůstatky Fondu prezentované v této účetní závěrce, ani není očekáván dopad do účetní závěrky pro nadcházející účetní období, neboť Fond nevykazuje žádné variabilně úročené finanční nástroje

Neoficiální verze

B) 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. ledna 2021 nebo později odložená novelizací z června 2020 na 1. 1. 2023 a později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejní) 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 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 odložená novelizací z července 2020 na 1. 1. 2023 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 jejích výši nebo okamžik jejích 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.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití). Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Fond neočekává významný dopad této novelizace.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouvy ztrátová. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2020 byl vydán Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020 (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 Finanční nástroje vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10% testu). Novelizace IFRS 1 První přijetí IFRS zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatelem později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového r
účetní závěrky. Novelizace IAS 41 Zemědělství odstraňuje požad
daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k s

Nezávislá verze

- s požadavky jiných standardů. Fond neočekává žádný významný dopad z nově vydaných novelizací.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky Fondu.
- V červnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která s cílem pomoci společnostem s implementací IFRS 17 v období zasaženém pandemií Covid-19 a usnadnit objasnění dopadu IFRS 17 na finanční výkonnost dotčených společností odkládá účinnost IFRS 17 na 1. 1. 2023 a později. Fond nespadá do rozsahu IFRS 17 a novelizace tak nebude mít žádný dopad na jeho účetní závěrku.
- V červenci 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. 1. 2023 nebo později), která odkládá účinnost novelizace z původního termínu 1. 1. 2022 na 1. 1. 2023 a později.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky nazvaná Zveřejnění účetních pravidel (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy vyžadují, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. material) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. significant) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby nazvaná Definice účetních odhadů (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy se zaměřují na účetní odhady a poskytují pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V březnu 2021 byla vydána novelizace IFRS 16 Leasingy nazvaná Úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19 po 30. červnu 2021 (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. dubna 2021 a později). Novelizace pouze o jeden rok prodlužuje úpravy přijaté v květnu 2020, které nájemcům poskytují výjimku při posuzování, zda úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 představují modifikaci leasingu. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V květnu 2021 byla vydána novelizace IAS 12 Daně ze zisku nazvaná Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která zúží rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Důvodem jsou rozdílné přístupy k uznání odložené daně u leasingových kontraktů. Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

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

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

- IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 201
  nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard

- 1. 1. 2023)
- Novelizace IAS 12 Daně ze zisku: Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce (vydaná v květnu 2021 s účinností 1. 1. 2023)

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 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 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)“.

3.2 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.

Neoficiální verze

3.3 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 majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku.

3.4 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.

A) 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.

B) 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.

3.5 Finanční závazky

A) Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou

Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou zahrnují obchodní závazky a závazky z leasingu. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě u
náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oc
hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

Neoficiální verze

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.

B) Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou

Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou zahrnují závazky z přijatých zápůjček a jsou oceňovány k rozvahovému dni na bázi současné hodnoty očekávaných smluvních plateb diskontovaných aktuální tržní úrokovou sazbou. Změna reálné hodnoty je zachycena ve výsledku hospodaření jako zisk nebo ztráta z přecenění a je součástí položky „Zisky (ztráta) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků“. Úrokové náklady nejsou samostatně prezentovány a jejich vliv je zahrnut v celkovém přecenění závazku.

3.6 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 smluvně sjednané derivátové nástroje vykazuje jako deriváty držené k obchodování, tj. nezajišťovací.

3.7 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.

A) 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.

Neoficiální verze

B) 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, nestanoví-li právní předpis, stanovy Fondu nebo jeho statu něco jiného. 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.

3.8 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.

3.9 Leasingy

A) 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 smluveného 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.

Neoficiální verze

B) Fond jako nájemce

Fond v postavení nájemce používá jednotný model k účetnímu zachycení leasingů a ve výkazu finanční situace vykazuje 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.

Fond rozlišuje mezi leasingem a servisní smlouvou dle toho, zdali je ve smlouvě předmět leasingu identifikován a je ovládán Fondem. Ovládání aktiva existuje tehdy, pokud má nájemce 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.

3.10 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.

Neoficiální verze

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 časového 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.

3.11 Uznání výnosů

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a představují částky nárokované Fondem za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti, kterou je zejména pronájem držených nemovitostí (viz 3.10). Výnosy jsou sníženy o odhadované slevy, daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně. Předchází-li peněžní příjem poskytnutí služby, uzná Fond přijatou částku jako smluvní závazek, který je ve výkazu finanční situace prezentován v rámci položky „Kauce a ostatní závazky".

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 pronájmem nemovitostí. Je-li Fond při zabezpečení určité aktivity pouze agentem, tj. prostředníkem mezi nájemcem a dodavatelem, 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 nemovitosti k rozvahovému dni předcházejícího účetního období upraveném o výši nových investic nebo jejich vyřazení.

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 účasti k rozvahovému dni předcházejícího účetního období.

3.14 Zisky / Ztráty z ostatních finanční 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 nebo finančních závazků, přecenění obchodních pohledávek v důsledku úvěrového rizika, ztráty z odúčtování pohledávek, resp
závazků apod.

Neoficiální verze

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 činností 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.

A) 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 výsledku hospodaření a ostatního výsledku z důvodu odlišného pohledu na daňově uznatelné náklady a výnosy, které jsou od účetního výsledku hospodaření odečteny nebo naopak k němu přičteny.

Neoficiální verze

B) 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 kombinaci, 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.

C) 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 tři měsíce nebo méně. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné. Fond nedrží a nevykazuje žádné peněží 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 příjm
z operací s investičními akciemi, bankovními úvěry a jinými zdroji
Fondu.

Neoficiální verze

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

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.

A) Ocenění přijatých zápůjček od akcionářů reálnou hodnotou

K 31. 12. 2021 v důsledku postupného a vyššího nárůstu úrokových sazeb v ČR došlo k vyjádření reálné hodnoty finančních závazků – přijatých zápůjček od akcionářů, která se významně odchýlila od zůstatkové (naběhlé) hodnoty. Oproti roku 2020, kdy naběhlá hodnota byla vnímána jako vhodná aproximace reálné hodnoty s ohledem na jejich blízkost danou nízkými a stabilními úrokovými sazbami, došlo v roce 2021 k úpravě ocenění závazků s dopadem do výsledku hospodaření. Reálná hodnota byla vyjádřená jako současná hodnota zbývajících smluvních peněžních toků diskontovaných za použití aktuální tržní úrokové sazby (12M PRIBOR + marže), tj. v rozsahu úrovně 3. Dopad přecenění zachycený ve výsledku hospodaření je součástí položky „Zisky (ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků“.

Pro zajištění srovnatelnosti prezentovaných výsledkových položek roku 2021 s rokem 2020, došlo k úpravě ve struktuře výsledovky za srovnatelné období. V roce 2020 byl prezentován dopad související se zápůjčkami ve výši 4 447 tis. Kč jako úrokový náklad, ač přijaté zápůjčky byly vnímány v reálném ocenění (blízkém naběhlé hodnotě). Tato hodnota byla v této účetní závěrce reklasifikována do položky „Zisky (ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků“. Zároveň došlo v příloze k úpravě relevantních částích.

B) 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 pod národní banky (ČNB) a současně podléhá určitým požadavkům zákon investičních fondech a investičních společnostech.

Neoficiální verze

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 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 po
prezentovány přímou metodou v rámci provozní části výkazu.

Neoficiální verze

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.

C) Investiční akcie Fondu

Fond vydává 2 druhy investičních akcií – Prioritní investiční akcie a Výkonnostní investiční akcie. Prioritní investiční akcie mají podobu zaknihovaných akcií, jsou vydávány ve formě na jméno a byl jim přidělen ISIN CZ0008041837. Výkonnostní investiční akcie mají podobou listinných cenných papírů a jsou vydány ve formě na jméno. Prioritní investiční akcie jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu – kótovány na Burze cenných papírů Praha, a.s.

Prostřednictvím emise investičních akcií 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, nestanoví-li právní předpis stanovy Fondu nebo jeho statut něco jiného. 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.

Neoficiální verze

D) 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:

A) Reálná hodnota

Fond oceňuje investice do nemovitostí a majetkové účasti reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá k 31. 12. 2021 činila 2 166 900 tis. Kč (nemovitosti) a 237 000 tis. Kč (majetkové účasti) (2020: 2 021 975 tis. Kč (nemovitosti), resp. 156 700 tis. Kč (majetkové účasti). Jde o nejvýznamnější rozvahové položky aktiv, které formují hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 31. 12. 2021 představují přibližně 84 % (2020: 89 %) 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 části 8.5.

B) Obchodní pohledávky

Obchodní pohledávky jsou oceňovány v reálné hodnotě (2021: 45 727 tis. Kč; 2020: 49 305 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. Skutečný dopad úvěrového rizika v budoucnu
odhadu, který ovlivňuje výsledky prezentované v této účetní závěrce.

Nekonsolidovaná verze

C) 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. 2021 i 2020 ve výši 5 %), která může být v budoucnu 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 přepočet odloženého daňového závazku v účetní závěrce o 171 668 tis. Kč (2020: 149 895 tis. Kč).

5. Provozní segmenty

Činnost Fondu za prezentované období roku 2021 a 2020 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. prosince 2021	31. prosince 2020
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. 2021 i 2020 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.

Neoficiální verze

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 regulatorními 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

A) Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Fond drží všechny peněžní prostředky na bankovních účtech, přičemž významnější část byla na přelomu roku uložena na termínové vklady s vyšším úročením a zůstatek je prezentován jako peněžní ekvivalent:

v tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	21 596	209 832
Peněžní ekvivalenty	384 000	-
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	**405 596**	**209 832**

V prosinci 2021 Fond uložil peněžní prostředky v celkové výši 384 000 tis. Kč na termínový vklad u České spořitelny a.s. Vklad je úročen 3% p.a. úrokovou sazbou a je splatný včetně naběhlého úroku k 14. 1. 2022.

Fond nevyužívá bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peněžní prostředky" pro účely sestavení výkazu peněžních toků. K 31. 12. 2021 i 31. 12. 2020 však evidoval sjednaný úvěrový rámec až do výše 375 000 tis. Kč.

B) Nepeněžní transakce

V průběhu roku 2021 nedošlo k významným nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojevily se ve výkazu peněžních toků.

V průběhu roku 2020 nedošlo k významným nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojevily se ve výkazu peněžních toků.

6.3 Obchodní pohledávky

v tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Obchodní pohledávky	45 727	49 305

Obchodní pohledávky jsou oceňovány v reálné hodnotě, která vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti a minimálnímu úvěrovému riziku (zejména pohledávky zá nájemci pronajatých nemovitostí, které jsou kryty evidovanými kaucemi) je blízká zůstatkové hodnotě. Reálná hodnota představuje současnou hodnotu očekávaných peněžn pohledávky jsou průběžně posuzovány, zdali se u nich nezvýšilo ú neexistuje důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh oče peněžních toků a tímto snižuje i reálnou hodnotu pohledávek.

Neoficiální verze

Za rok 2021 došlo k zúčtování ziskového přecenění pohledávek ve výši 791 tis. Kč (2020: ztráta 994 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. prosince 2021	31. prosince 2020
PRAGORENT s. r. o. (100 %)	35 900	21 500
TECHNIMAT s. r. o. (100 %)	201 100	135 200
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku celkem	**237 000**	**156 700**

Ve všech dceřiných 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 v dceřiných společnostech za prezentovaná období v rozlišení na jednotlivé držené majetkové účasti:

v tis. Kč	PRAGORENT s. r. o.	TECHNIMAT s. r. o.	Celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2020	**19 700**	**134 500**	**154 200**
zisk z přecenění	1 800	700	2 500
Reálná hodnota k 31. 12. 2020	**21 500**	**135 200**	**156 700**
zisk z přecenění	14 400	65 900	80 300
Reálná hodnota k 31. 12. 2021	**35 900**	**201 100**	**237 000**

A) Finanční aktiva držená k obchodování

V průběhu roku 2020 Fond nakoupil minoritní podíl akcií ve společnosti Unibail-Rodamco-Westfield SE, která je největší evropskou developerskou a investiční realitní společností obchodovanou na burze. Akcie byly klasifikovány jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření (držené k obchodování), přičemž do konce roku 2020 byly též akcie prodány. Fond realizoval celkový zisk 3 817 tis. Kč.

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 2021 a 2020 v členění na pozemky a stavby zobrazuje následující tabulka:

Neoficiální verze

v tis. Kč	Pozemky	Stavby	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2020	**1 213 020**	**623 116**	**1 836 136**
přírůstky nových nemovitostí	-	26 486	26 486
vyřazení v důsledku prodeje	-1 851	-441	-2 292
zisk / ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-24 766	186 411	161 645
Reálná hodnota k 31. 12. 2020	**1 186 403**	**835 572**	**2 021 975**
přírůstky k existujícím nemovitostem	5 930	5 810	11 740
přírůstky nových nemovitostí	12 007	-	12 007
vyřazení v důsledku prodeje	-9 748	-25 635	-35 383
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	81 669	74 892	156 561
Reálná hodnota k 31. 12. 2021	**1 276 261**	**890 639**	**2 166 900**

K 31. 12. 2021 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 31.12.2021	Rok končící 31.12.2020
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	232 199	213 030
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-38 259	-47 081

Za rok 2021 činí celkový dopad do výsledku hospodaření z titulu investic do nemovitostí 173 297 tis. Kč (2020: 165 735 tis. Kč), přičemž 156 561 tis. Kč (2020: 161 645 tis. Kč) plyne z přecenění nemovitostí k 31. 12. 2021 a 16 736 tis. Kč (2020: 4 090 tis. Kč) je dopad z prodeje nemovitostí.

6.6 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu

Fond si najímá pozemky, u nichž je uvážena k 31. 12. 2021 zbývající [illegible]
v délce 7 let (2020: 8 let). Závazky vyplývající z leasingových smluv
které jsou předmětem leasingu.

Neoficiální verze

A) Práva k užívání aktiv

v tis. Kč	Nemovitostní prostory
Zůstatková hodnota k 1.1.2020	**1 475**
odpisy	-164
Zůstatková hodnota k 31.12.2020	**1 311**
odpisy	-129
ukončení leasingu	-1 001
Zůstatková hodnota k 31.12.2021	**181**

B) Závazky z leasingu

v tis. Kč	Rok končící 31.12.2021	Rok končící 31.12.2020
Dlouhodobě splatný zůstatek	170	1 228
Krátkodobě splatný zůstatek	24	144
Závazky z leasingu celkem	**194**	**1 372**

Úrokové náklady uznané v souvislosti se závazky z leasingy ve výsledku hospodaření za rok 2021 činí 51 tis. Kč (2020: 71 tis. Kč). V roce 2021 došlo k předčasnému ukončení jednoho leasingu pozemku, který vedl k odúčtování závazku z leasingu ve výši 1 065 tis. Kč a současně práva k užívání aktiva ve výši 1 001 tis. Kč. Detailní sesouhlasení meziročního vývoje závazku z leasingu je v části 6.13.

Reálná hodnota závazku z leasingu není s ohledem na velikost závazku významně odchýlena a k 31. 12. 2021 je odhadnuta na částku 181 tis. Kč. Reálná hodnota je stanovena jako současná hodnota zbývajících leasingových plateb za použití tržní úrokové sazby k rozvahovému dni.

C) Částky uznané ve výsledku hospodaření

v tis. Kč	Rok končící 31.12.2021	Rok končící 31.12.2020
Odpisy práv k užívání aktiv	129	164
Úrokové náklady k závazkům z leasing	51	71
Nájemné vyplývající z krátkodobých leasingů	78	239
Celkem	**258**	**474**

Fond uhradil v souvislosti s leasingy v průběhu roku 2021 celkem 285 tis. Kč (2020: 446 tis. Kč).

Neoficiální verze

D) Analýza splatnosti

Budoucí minimální leasingové platby související se závazky z leasingu činí:

v tis. Kč	31.12.2021	31.12.2020
Splatné do jednoho roku	33	207
Splatné v období mezi jedním a pěti roky	131	829
Splatné v období delším jak pět let	65	622
Celkem budoucí minimální leasingové platby	**229**	**1 658**

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

6.7 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31.12.2021	31.12.2020
Obchodní závazky	7 162	5 906
Závazky vůči státu	6 876	7 401
Ostatní závazky	27	2 782
Obchodní a jiné závazky celkem	**14 065**	**16 089**
z toho finanční závazky	7 189	8 688
z toho nefinanční závazky	6 876	7 401

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 Závazky z derivátových nástrojů

Fond uzavřel sérii (pro období až do roku 2026) derivátových obchodů – měnové forwardy – na směnu EUR na CZK, v rámci nichž si zafixoval do budoucna směnný kurz. Deriváty jsou oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření a Fond je neklasifikoval jako zajišťovací nástroje:

v tis. Kč	31.12.2021	31.12.2020
Měnové forwardy	288	769

Ve výsledku hospodaření za rok 2021 je uznán zisk z derivátových operací 1 545 tis. Kč (2020: ztráta 801 tis. Kč), přičemž 1 065 tis. Kč je zisk z vypořádání derivátů (2020: ztráta 116 tis. Kč) a 480 tis. Kč z meziročního přecenění reálné hodnoty (2020: 685 tis. Kč).

Neoficiální verze

6.9 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	31.12.2021	31.12.2020
Kauce	29 166	26 722
Přijaté zálohy	23 352	25 510
Výnosy příštích období	14 981	13 348
Přijaté zálohy a ostatní závazky	**67 499**	**65 580**

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.

6.10 Rezervy

v tis. Kč	31.12.2021	31.12.2020
Rezervy na právní spory	2 617	2 617

Fond vede právní spor započatý v roce 2016 v důsledku žaloby za neoprávněné užívání pozemků v letech 2015 a 2016 a s tím související bezdůvodné obohacení. Do data schválení této účetní závěrky nebyl vydán rozsudek a ukončení sporu není v brzké době očekáváno.

6.11 Zápůjčky od akcionářů

v tis. Kč	31.12.2021	31.12.2020
Zápůjčky od akcionářů – dlouhodobě splatná část	83 318	96 405
Zápůjčky od akcionářů – krátkodobě splatná část	7 238	14 706
Nebankovní úvěry celkem	**90 556**	**111 111**

K 31. 12. 2021 Fond vykazuje tyto zápůjčky:

Věřitel	Nominální výše zápůjčky (v tis. Kč)	Efektivní úroková sazba p.a.	Naběhlá hodnota (v tis. Kč)	Reálná hodnota (v tis. Kč)	Splatnost
(i) Ing. Vladimír Mikeš	60 000	4 %	39 153	36 222	31. 12. 2029
(ii) Jaroslav Přibyl	60 000	4 %	39 153	36 222	31. 12.
(iii) Zdeněk Přibyl	30 000	4 %	19 576		

Neoficiální verze

Zápůjčky od akcionářů celkem	**150 000**	**x**	**97 882**	**90 556**	**x**
z tohoto: krátkodobě splatná část celkem			8 031	83 318	
dlouhodobě splatná část celkem			89 851	7 238	

K 31. 12.2020 Fond vykazuje tyto zápůjčky:

Věřitel	Nominální výše zápůjčky (v tis. Kč)	Efektivní úroková sazba p.a.	Naběhlá hodnota (v tis. Kč)	Reálná hodnota (v tis. Kč)	Splatnost
(i) Ing. Vladimír Mikeš	60 000	4 %	44 444	44 444	31. 12. 2029
(ii) Jaroslav Přibyl	60 000	4 %	44 444	44 444	31. 12. 2029
(iii) Zdeněk Přibyl	30 000	4 %	22 223	22 223	31. 12. 2029
Zápůjčky od akcionářů celkem	**150 000**	**x**	**111 111**	**111 111**	**x**
z tohoto: krátkodobě splatná část celkem			14 706	14 706	
dlouhodobě splatná část celkem			96 405	96 405	

Zápůjčky byly čerpány od akcionářů Fondu v červnu 2019 a jsou smluvně dojednány jako bezúročné. Závazky byly prvotně oceněny 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. K rozvahovému dni jsou závazky oceněny reálnou hodnotou stanovenou ve výši současné hodnoty zbývajících smluvních plateb za použití aktuální tržní úrokové sazby. S ohledem na postupný a pokračující růst úrokových sazeb v ČR, došlo k 31. 12. 2021 k přecenění, které mělo za následek snížení hodnoty závazku a uznání ziskového přecenění ve výsledku hospodaření. V předcházejících letech, kdy byly úroková sazba relativně stabilní a nízká, byla naběhlá hodnota vnímána za aproximaci reálné hodnoty. Za rok 2021 Fond zachytil v souvislosti se zápůjčkami do výsledku hospodaření dopad v celkové výši zisk 555 tis. Kč (2020: 4 447 tis. Kč)

Zápůjčky jsou každoročně splatné, vždy nejpozději do konce kalendářního roku částkou minimálně 15 000 tis. Kč. S ohledem na vývoj investic a jejich realizaci může však dojít i k dřívějšímu splácení dlužné částky. V prosinci 2021 tak bylo splaceno celkem 5 000 tis. Kč předčasně nad rámec smluvního ujednání. Blíže k meziročnímu vývoji
6.13.

Neoficiální verze

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 není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu, nestanoví-li právní předpis, stanovy Fondu nebo jeho statut něco jiného.

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 (2021 i 2020: 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.

	31.12.2021	31.12.2020
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	2 622 415	2 194 347
Počet vydaných prioritních investičních akcií (v ks)	42 841 369	41 580 675
Počet vydaných výkonnostních investičních akcií (v ks)	1 060 779 876	1 060 779 876
Čistá hodnota aktiv na prioritní investiční akcii dle ZISIF (v Kč)	1,6864	1,5973
Čistá hodnota aktiv na výkonnostní investiční dle ZISIF (v Kč)	2,4040	2,0060

Neoficiální verze

Vývoj počtu prioritních investičních akcií:

v kusech	Rok končící 31.12.2021	Rok končící 31.12.2020
Počáteční zůstatek	**41 580 675**	**31 500 000**
Emise investičních akcií	1 260 694	10 980 675
Odkup investičních akcií	-	-900 000
Konečný zůstatek	**42 841 369**	**41 580 675**

Vývoj počtu výkonnostních investičních akcií:

v kusech	Rok končící 31.12.2021	Rok končící 31.12.2020
Počáteční zůstatek	**1 060 779 876**	**1 064 271 902**
Odkup investičních akcií	-	-3 492 026
Konečný zůstatek	**1 060 779 876**	**1 060 779 876**

V roce 2021 a zejména v roce 2020 došlo v rámci několika transakcí k postupnému rozšíření portfolia investičních akcionářů, držitelů prioritních investičních akcií. Fond uskutečnil emise v celkové hodnotě 2 000 tis. Kč (2020: 17 000 tis. Kč). Současně došlo k odkupu investičních akcií od dvou akcionářů v celkové hodnotě 7 418 tis. Kč v roce 2020.

V prosinci 2021 Fond obdržel žádost o odkup Výkonnostních investičních akcií v objemu 6 000 tis. Kč, které budou vypořádány v roce 2022 za hodnotu investičních akcií stanovenou k 31. 12. 2021.

6.13 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	Zápůjčky od akcionářů	Závazky z leasingu	Závazky vůči držitelům investičních akcií	Celkem
Konečný zůstatek k 31. 12. 2019	**121 664**	**1 509**	**1 876 322**	**1 999 495**
emise investičních akcií	-	-	17 000	17 000
odkup investičních akcií	-	-	-7 418	-7 418
peněžní tok – splátky	-15 000	-137	-	-15 137
peněžní tok – placené úroky	-	-71	-	-71
naběhlé úrokové náklady	-	71	-	71
podíl výsledku na nevydané investiční akcie	-	-	-13	-13
přecenění reálné hodnoty	4 447	-	308 456	312 903
Konečný zůstatek k 31. 12. 2020	**111 111**	**1 372**	**2 194 347**	**2 306 830**
emise investičních akcií	-	-	2 000	2 000
peněžní tok - splátky	-20 000	-113	-	-20 113
ukončení leasingu	-	-1 065		
peněžní tok - placené úroky	-	-51		

Neoficiální verze

naběhlé úrokové náklady	-	51	-	51
přecenění reálné hodnoty	-555	-	426 068	425 513
Konečný zůstatek k 31. 12. 2021	**90 556**	**194**	**2 622 415**	**2 713 165**
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	83 318	170	-	83 488
z toho krátkodobě splatný zůstatek	7 238	24	2 622 415	2 629 677

6.14 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

v tis. Kč	Rok končící 31.12.2021	Rok končící 31.12.2020
Tržby z pronájmu	223 503	208 192
Tržby z poskytovaných služeb	8 696	4 838
Tržby celkem	**232 199**	**213 030**

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 u většiny leasingů je tzv. nevypověditelná doba v rozsahu období do 1 roku. Výše budoucích minimálních leasingové plateb vyjádřených k rozvahovému dni po tzv. nevypověditelné období tak odpovídá přibližně polovině ročního nájemného v roce 2021, resp. 2020. Předmětem pronájmu jsou nemovitostí 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.

6.15 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků

v tis. Kč	Rok končící 31.12.2021	Rok končící 31.12.2020
Zisk (ztráta) z přecenění obchodních pohledávek (viz 6.3)	791	-994
Zisk (ztráta) z přecenění derivátového nástroje	1 545	-801
Ztráta z modifikace finančního závazku - zápůjčky od akcionářů (viz 6.10)	555	-4 447
Zisky / (Ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků celkem	**2 891**	**-6 242**

6.16 Náklady související s nemovitostmi

v tis. Kč	Rok končící 31.12.2021
Spotřeba materiálu	1 001

Neoficiální verze

Opravy a udržování	30 740	42 084
Poplatky a provize	1 527	787
Nájemné (viz 6.6)	78	239
Ostatní služby	4 913	2 756
Náklady související s nemovitostmi celkem	**38 259**	**47 081**

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

v tis. Kč	Rok končící 31.12.2021	Rok končící 31.12.2020
Správa a vedení Fondu (viz 7.3)	1 310	1 160
Poplatky depozitáři	492	473
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	878	653
Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem	**2 680**	**2 286**

6.18 Finanční náklady

v tis. Kč	Rok končící 31.12.2021	Rok končící 31.12.2020
Úrokové náklady	51	71
Ostatní finanční náklady	80	92
Finanční náklady celkem	**131**	**163**

6.19 Daně ze zisku

A) Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

v tis. Kč	Rok končící 31.12.2021	Rok končící 31.12.2020
Splatný daňový náklad za běžné období	10 231	6 809
Úprava splatné daně související s předcházejícím obdobím	34	-1 374
Splatný daňový náklad	**10 265**	**5 435**
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů	7 776	9 945
Celkový daňový náklad	**18 041**	**15 380**

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

v tis. Kč	Rok končící 31.12.2021

Neoficiální verze

Zisk před zdaněním za běžné období	436 783	323 836
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	21 839	16 192
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	-3 832	562
Úprava daně minulých let	34	-1 374
Celkový daňový náklad	**18 041**	**15 380**
Efektivní daňová sazba	**4,12 %**	**4,75 %**

B) Odložená daň ve výkazu finanční situace

v tis. Kč	31.12.2021		31.12.2020	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Přecenění investic do nemovitostí	-	61 316	-	53 589
Přecenění pohledávek	6	-	55	-
Odložená daň celkem v brutto ocenění	**6**	**61 316**	**55**	**53 589**
Vzájemné započtení	-6	-6	-55	-55
Odložená daň celkem v netto ocenění	**-**	**61 310**	**-**	**53 534**

7. Transakce se spřízněnými stranami

7.1 Osoba ovládající

Vlastníky Fondu jsou následující akcionáři:

Akcionáři Fondu a jejich podíl na základním kapitálu Fondu	31.12.2021	31.12.2020
Ing. Vladimír Mikeš	40 %	40 %
Jaroslav Přibyl	40 %	40 %
Zdeněk Přibyl	20 %	20 %
	100 %	**100 %**

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

Pánové Vladimír Mikeš a Jaroslav Přibyl jsou též hlavními investory Fondu, kdy k 31. 12. 2021 drží 80,54 % výkonnostních investičních akcií (2020: 80,54 %) a 58,82 % prioritních investičních akcií (2020: 51,95 %).

Neoficiální verze

7.2 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.

A) 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)	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Dceřiné společnosti	19 005	22 827	1 143	1 125

v tis. Kč	Výnosy z pronájmu a poskytovaných služeb		Výnosy z pronájmu a poskytovaných služeb	
	Rok končící 31.12.2021	Rok končící 31.12.2020	Rok končící 31.12.2021	Rok končící 31.12.2020
Dceřiné společnosti	16 469	19 756	11 657	11 898

B) Finanční vztahy se spřízněnými stranami

v tis. Kč	Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31.12.2021	31.12.2020
Závazky od akcionářů (pozn. 6.12)	90 556	111 111

V souvislosti se zápůjčkami od akcionářů byl ve výsledku hospodaření za rok 2021 uznán dopad v celkové výši (zisk) 555 tis. Kč (2020: ztráta 4 447 tis. Kč).

7.3 Odměny klíčového vedení

Fond je řízen a obhospodařován představenstvem, přičemž členům statutárního orgánu za rok 2021 na základě smlouvy o výkonu funkce předsedy představenstva a ředitele správy majetku a smlouvy o výkonu funkce místopředsedy představenstva a finančního ředitele byla vyplacena odměna ve výši 80 tis. Kč.

Členům dozorčí rady nebyla vyplacena odměna v roce 2021 ani v roce

Administrátorem Fondu je společnost AVANT investiční společnost a
Fondu vyúčtována odměna ve výši 1 310 tis. Kč (2020: 1 160 tis. Kč).

Neoficiální verze

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	31.12.2021	31.12.2020
Finanční aktiva		
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	237 000	156 700
Obchodní pohledávky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	45 727	49 305
Peníze a peněžní ekvivalenty v zůstatkové hodnotě blízké reálné hodnotě	405 596	209 832
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou celkem	**688 323**	**415 837**
Finanční závazky		
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou	**2 713 259**	**2 306 227**
z toho:		
Závazky z derivátových operací	*288*	*769*
Zápůjčky od akcionářů	*90 556*	*111 111*
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	*2 622 415*	*2 194 347*
Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou blízkou reálné hodnotě	**7 383**	**10 060**
z toho:		
Obchodní a jiné závazky	*7 189*	*8 688*
Závazky z leasingu	*194*	*1 372*
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou celkem	**2 720 642**	

Neoficiální verze

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 nájmů složenými kaucemi (viz pozn. 6.9). 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 (únor 2022). 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 31.12.2021	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	7189	-	-	7 189
Zápůjčky od akcionářů	6,15 %	10 000	60 000	45 000	115 000
Závazky z leasingu	5,0 %	33	131	65	229
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	x	-	2 622 415	-	2 622 415
Celkem	**x**	**17 222**	**2 682 546**	**45 065**	**2 744 833**

K 31.12.2020	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	8 688	-	-	8 688
Zápůjčky od akcionářů	4,0 %	15 000	60 000	60 000	135 000
Závazky z leasingu	5,0 %	207	829	622	1 650
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	x	-	2 194 347	-	

Neoficiální verze

Celkem	x	23 895	2 255 176	60 622	2 339 694

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 (2021: čistá kurzová ztráta 923 tis. Kč; 2020: čistý kurzový zisk 2 252 tis. Kč).

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2021 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní pohledávky	44 829	898	45 727
Peněžní prostředky	398 315	7 281	405 596
Celkem	443 144	8 179	451 323

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2020 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní pohledávky	48 297	1 008	49 305
Peněžní prostředky	184 523	25 309	209 832
Celkem	232 820	26 317	259 137

V rámci závazků Fond vykazuje cizoměnové zůstatky u přijatých kaucí a to k 31. 12. 2021 ve výši 1 009 tis. Kč (2020: 1 057 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. Pro období do roku 2026 má Skupina uzavřenu sérii měnových forwardů na směnu EUR na CZK, v rámci nichž je zafixován do budoucna směnný kurz (viz pozn. 6.8). Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky evidované k 31. 12. 2021 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 288 tis. Kč (2020: 962 tis. Kč vyšší) vyšší (při znehodnocení CZK vůči EUR by Fond uznal čistý kurzový zisk) nebo nižší (při zhodnocení CZK/EUR by Fond uznal čistou kurzovou ztrátu).

Neoficiální verze

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 držených 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

A) 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. 2021 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 byla 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 do konce roku 2024 a následným vlivem perpetuity (míra kapitalizace 7,9 %). Budoucí odhadové peněžní toky byly diskontovány sazbou 10,4 %.
- 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 vybudovánu 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 determninována 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 a následným vlivem perpetuity (míra kapitalizace 11,4 %). Budou toky byly diskontovány sazbou 15,4 %.

Neoficiální verze

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.

		K 31.12. 2021
v tis. Kč	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Majetkové účasti	-	237 000
Obchodní pohledávky		45 727
Peněžní prostředky	-	405 596
Finanční aktiva celkem	**-**	**688 323**

		K 31.12. 2020
v tis. Kč	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Majetkové účasti	-	156 700
Obchodní pohledávky		49 305
Peněžní prostředky	209 832	-
Finanční aktiva celkem	**209 832**	**206 005**

B) 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:

Neoficiální verze

V tis. Kč				K 31.12.2021
Lokalita nemovitosti	Typ aktiva	Metoda ocenění	Významný nepozorovatelný vstup	Ocenění v reálné hodnotě (Úroveň 3)
Praha – Čakovice	Administrativní budova a skladová hala	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 604 Kč/m2/rok (administrativní budova) Nájemné 1 196 Kč/m2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 11,50 % p.a.	31 710
Praha – Horní Počernice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 785 Kč/m2/rok (administrativní budova) Nájemné 1 334 Kč/m2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 11,50 % p.a.	994 301
Dalovice	Skladové haly a administrativní přístavba	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 184 Kč/m2/rok (administrativní budova) Nájemné 935 Kč/m2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 10,23 % p.a.	30 947
Litice	Skladové haly	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 682 Kč/m2/rok (administrativní budova) Nájemné 1 301 Kč/m2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 10,23 % p.a.	32 610
Novosedlice	Skladové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 997 Kč/m2/rok (administrativní budova) Nájemné 748 Kč/m2/ro (skladová hala Diskontní sazb 10,77 % p.a.	11 320

Neoficiální verze

Teplice	Dům a garáž	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 110 Kč/m2/rok Diskontní sazba 7,90 % p.a.	8 890
Ústí nad Labem	Administrativní budova a skladové haly	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 246 Kč/m2/rok (administrativní budova) Nájemné 872 Kč/m2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 10,23 % p.a.	12 980
Praha – Hostivař	Skladové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 374 Kč/m2/rok (administrativní budova) Nájemné 1511 Kč/m2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 9,85 % p.a.	651 793
Česká Lípa	Nákupní centrum	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 3 000 Kč/m2/rok (obchodní prostory) Diskontní sazba 7 % p.a.	216 175
Satalice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 460 Kč/m2/rok (administrativní budova) Nájemné 1 092 Kč/m2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 9,39 % p.a.	176 145
Čimice	Pozemek	nepřímé porovnání	2 218 Kč/m2	29
Investice do nemovitostí celkem	x	x	x	**2 166 900**
z toho pozemky				1 76 261
z toho stavby				890 639

V tis. Kč

Lokalita nemovitostí	Typ aktiva	Metoda ocenění	Významný nepozorovatelný vstup	K 31.12.2020

Neoficiální verze

Praha – Čakovice	Administrativní budova a skladová hala	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 460 Kč/m2/rok (administrativní budova) Nájemné 1 200 Kč/m2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 9,91 % p.a.	30 053
Praha – Horní Počernice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 200 Kč/m2/rok (administrativní budova) Nájemné 840 Kč/m2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 9,63 % p.a.	874 883
Dalovice	Skladové haly a administrativní přístavba	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 140 Kč/m2/rok (administrativní budova) Nájemné 900 Kč/m2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 9,77 % p.a.	17 300
Litice	Skladové haly	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 536 Kč/m2/rok (administrativní budova) Nájemné 1 260 Kč/m2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 9,28 % p.a.	31 499
Novosedlice	Skladové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 960 Kč/m2/rok (administrativní budova) Nájemné 720 Kč/m2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 9,92 % p.a.	10 917
Teplice	Dům a garáž	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 100 Kč/m2/rok Disko 7,65 %	8 671

Neoficiální verze

Ústí nad Labem	Administrativní budova a skladové haly	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 200 Kč/m2/rok (administrativní budova) Nájemné 840 Kč/m2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 9,09 % p.a.	12 314
Trmice	Bytový dům	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 39 654 Kč/m2/rok (průměr za byty) Diskontní sazba 8,92 % p.a.	35 264
Praha – Hostivař	Skladové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 340 Kč/m2/rok (administrativní budova) Nájemné 1440 Kč/m2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 8,13 % p.a.	621 274
Česká Lípa	Nákupní centrum	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 3 000 Kč/m2/rok (obchodní prostory) Diskontní sazba 6,98 % p.a.	209 511
Satalice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 424 Kč/m2/rok (administrativní budova) Nájemné 1 320 Kč/m2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 8,84 % p.a.	170 289
Investice do nemovitostí celkem	x	x	x	**2 021 975**
z toho pozemky				1 186 403
z toho stavby				835 572

Neoficiální verze

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 transakcích. 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 (m^2).

C) Reálná hodnota finančních aktiv a finančních závazků

Fond oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi měnové swapy – deriváty, které nejsou klasifikovány jako zajišťovací nástroje. Reálná hodnota derivátů vychází z ocenění poskytnuté bankou, která je protistranou ve sjednaném kontraktu a odpovídá úrovni 2 v hierarchii určení reálné hodnoty (2021: závazek 288 tis. Kč; 2020: závazek 769 tis. Kč). Změny reálné hodnoty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření.

Nederivátová finanční aktiva (obchodní pohledávky a peněžní prostředky včetně peněžních ekvivalentů) jsou oceňovány reálnou hodnotou, která vzhledem ke krátkodobosti splatnosti pohledávek či termínových vkladů je blízká jejich zůstatkové hodnotě. U pohledávek je při oceňování zohledňováno úvěrové riziko.

Nederivátové finanční závazky s fixním úročením – přijaté zápůjčky – jsou oceňovány reálnou hodnotou vyjádřenou současnou hodnotou zbývajících smluvních peněžních toků, které jsou diskontovány za použití tržní úrokové sazby (12M PRIBOR + marže) platné k rozvahovému dni. Odhadovaná reálná hodnota tak odpovídá úrovni 3. Závazky z leasingu a obchodní závazky jsou vedeny v zůstatkové hodnotě, která je s ohledem na jejich splatnost v krátké době a nevýznamnost zůstatků blízká reálné hodnotě.

9. Náklady na ověření účetní závěrky

Odměna auditora za ověření účetní závěrky za rok 2021 (AUDIT ONE s.r.o.) a 2020 (Nexia AP, a.s.) je zveřejněna v konsolidované účetní závěrce a jiné služby nebyly auditorem poskytovány.

10. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Fond není v žádných dalších sporech, z nichž by mohlo plynout nějaké plnění, s výjimkou sporu, v jehož souvislosti je uznána rezerva (viz 6.10). 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"). Je zveřejnění tzv. čisté hodnoty aktiv na akcii, přičemž pro účely stano ZISIF následující:

Neoficiální verze

1. Majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie s tím, že:
2. 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 obdobném regulovanému trhu a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění.
3. 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 nevyplývá 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.

	31.12.2021	31.12.2020
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	2 622 415	2 194 347
Počet vydaných prioritních investičních akcií (v ks)	42 841 369	41 580 675
Počet vydaných výkonnostních investičních akcií (v ks)	1 060 779 876	1 060 779 876
Čistá hodnota aktiv na prioritní investiční akcii dle ZISIF (v Kč)	**1,6864**	**1,5973**
Čistá hodnota aktiv na výkonnostní investiční dle ZISIF (v Kč)	**2,4040**	**2,0060**

Neoficiální verze

12. Události po rozvahovém dni

Válečný konflikt na Ukrajině

V souvislosti s válečným konfliktem na Ukrajině a souvisejícími uvalenými sankcemi proti Ruské federaci provedl Fond identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací, vyhodnotil riziko dopadu na Fond jako nízké.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou zejména:

- velké výkyvy na finančních trzích,
- zvýšení inflace,
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude silná recese,
- nedostatek pracovních sil, zejména v sektoru stavebnictví a developmentu.

Dle informací České národní banky (tisková zpráva ČNB ze dne 24. 2. 2022; „Vyjádření ČNB k dopadům aktuální situace na Ukrajině“) lze však již nyní očekávat, že přímý dopad na domácí ekonomický růst, který vyplývá z obchodních vazeb na Rusko a Ukrajinu, bude omezený. Důvodem je jejich velmi nízký podíl na vývozu zboží a služeb z ČR (v případě Ruska 2,3 % a v případě Ukrajiny 1 %). Krátkodobě lze nicméně předpokládat celkově proinflační dopady konfliktu zejména prostřednictvím vyšších cen ropy, zemního plynu a zprostředkovaně i dalších energií. Stejným směrem bude na cenovou hladinu krátkodobě působit kurz koruny, který je ve srovnání s předpoklady zimní prognózy aktuálně slabší.

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.

Neoficiální verze

13. Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla vydána k uveřejnění dne 26. dubna 2022.



.....

Jaroslav Přibyl
předseda představenstva

Neoficiální verze

Příloha č.2 - Zpráva o vztazích za Účetní období

(ust. § 82 ZOK)

Neoficiální verze

Zpráva o vztazích za Účetní období

1. Vztahy mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)

Ovládaná osoba:	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČO:	247 88 759
Sídlo:	Jiřího ze Vtelna 1731, Praha 9 – Horní Počernice, PSČ 193 00

2. Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle ust. § 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 ovládání:
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.

2.1 Osoby ovládající:

Jméno:	Ing. Vladimír Mikeš
Dat. nar.	29. 7. 1966
Bytem:	Poděminova 1082/1, 41501 Teplice
Způsob ovládaní:	40% podíl na základním kapitálu ovládané osoby

Jméno:	Jaroslav Přibyl
Dat. nar.	12. 5. 1950
Bytem:	Žižkova 305/22a, Bystřice, 41702 Dubí
Způsob ovládaní:	40% podíl na základním kapitálu ovládané osoby

2.2 Osoby ovládané ovládanou osobou

Název:	PRAGORENT s.r.o.
IČO:	24705136
Sídlo:	Jiřího ze Vtelna 1731, Praha 9 – Horní Počernice, PSČ 193 00
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na osobě

Název:	TECHNIMAT s.r.o.
IČO:	48268127
Sídlo:	Mrštíkova 2003, Teplice, PSČ 415 01
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100% podílu na osobě

Neoficiální verze

2.3 Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Nejsou.

3. Způsob a prostředky ovládání

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládání, tj. ovládání skrze majetkový podíl na ovládané osobě prostřednictvím valné hromady.

4. Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK)

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.

4.1 Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. e) ZOK)

a) Smlouva s Přibylem Jaroslavem, poskytnutá zápůjčka ovládané osobě
b) Smlouva s Přibylem Zdeňkem, poskytnutá zápůjčka ovládané osobě
c) Smlouva s Ing. Mikešem Vladimírem, poskytnutá zápůjčka ovládané osobě
d) Smlouva se společností PRAGORENT s.r.o., obstarání správy nebytových prostor a výkonu dalších práv a povinností pro ovládanou osobu
e) Smlouva se společností PRAGORENT s.r.o., o dílo pro ovládanou osobu
f) Případně další smlouvy mezi výše uvedenými osobami, jejichž předmětem je zajišťování běžného chodu ovládané osoby.
g) Smlouva o výkonu funkce předsedy představenstva společnosti s Přibylem Jaroslavem
h) Smlouva o výkonu funkce místopředsedy představenstva společnosti s Ing. Mikešem Vladimírem

4.2 Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (ust. § 82 odst. 2 písm. f) ZOK)

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu s osobou ovládající, resp. osobami dle ust. §82 odst. 1 ZOK žádná újma.

4.3 Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 4 ZOK)

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

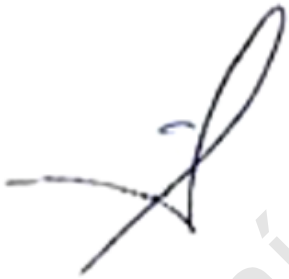
Neoficiální verze

4.4 Prohlášení statutárního orgánu:

Statutární orgán Fondu 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 skutečnost, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval:	Jaroslav Přibyl
Funkce:	předseda představenstva společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Dne:	30. 3. 2022
Podpis:	



.....

Neoficiální verze

Příloha č.3 - Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Neoficiální verze

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
LV č. 5906, pro k. ú Horní Počernice, obec Praha - podíl 1/1, LV č. 4749 - podíl 7/48	475 368	994 301
LV č. 613, pro k.ú. Dolní Měcholupy - podíl 1/1, LV č. 6949, pro k.ú. Hostivař - podíl 1/1	440 155	651 793
Peněžní prostředky na bankovních účtech	405 596	405 596
LV č. 11289, pro k.ú. Česká Lípa, obec Česká Lípa - podíl 1/1	192 792	216 175
LV 1091, pro k.ú. Satalice, obec Praha - podíl 1/1, LV 655 - podíl 1/2	159 303	176 145
Majetková účast TECHNIMAT s.r.o.	122 800	201 100
LV č. 329, pro k.ú. Dalovice, obec Dalovice - podíl 1/1	11 378	30 947
LV č. 1725, pro k.ú. Litice u Plzně, obec Plzeň - podíl 1/1	25 217	32 610
LV č. 880, pro k.ú. Čakovice, obec Praha - podíl 1/1, LVč. 889 - podíl 1/30	7 463	31 710
Majetková účast PRAGORENT, s. r. o.	16 700	35 900

Neoficiální verze

1. Identifikace a popis významných pozemků a nemovitostí, které jsou v majetku emitenta

1.1 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 m^2 a 1 parcelu (parc. č. 1252/33) o celkové výměře 9 962 m^2 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 jednolodní 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.

1.2 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 m^2 a 1 parcelu (parc. č. 4036/39) o celkové výměře 1 382 m^2 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.

Neoficiální verze

Areál bývalého Energovodu

Pozemek

Pozemek se nachází v katastrálním území Horní Počernice, zahrnuje 36 stoprocentně vlastněných parcel o celkové výměře 68 103 m^2 a 1 parcelu (p. č. 4036/13) o celkové výměře 13 m^2 s vlastnickým podílem 41/48.

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.

Neoficiální verze

Areál bývalého Armabetonu

Pozemek

Pozemek se nachází v katastrálním území Horní Počernice, zahrnuje 8 stoprocentně vlastněných parcel o celkové výměře 28 777 m^2.

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.

1.3 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 m^2.

Budovy

Skladová hala na pozemku p. č. 673/6
Jedná se o přízemní nepodsklepenou jednolodní 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.

1.4 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 10 635 m^2.

Budovy

Skladová hala s přístavbou kanceláří na pozemku St. 2814
Jedná se o přízemní nepodsklepenou jednolodní 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.

Neoficiální verze

1.5 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 m^2.

Budovy

Skladová hala na parcele p. č. 691/3
Jedná se o přízemní jednolodní halu. V hale je instalován mostní jeřábs nosností 5 t. Hala není vytápěna. Objekt je v dobrém technickém stavu.

Textilní hala na parcele p. č. 691/4
Jedná se o jednopodlažní jednolodní 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.

1.6 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 m^2.

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.

Neoficiální verze

Energoblok nacházející se na parcele p. č. 2534/4
Jedná se o budovu s jedním nadzemním podlažím. Objekt slouží jako výměníková stanice s kotli určenými pro ohřev TUV. Budova byla postavena v roce 1974. Budova je využívána jako výměníková 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.

1.7 Lokalita Česká Lípa

Pozemek

Pozemek se nachází v katastrálním území Česká Lípa, zahrnuje 3 stoprocentně vlastněné parcely (p. č. 1307, 1309/1 a 1336/1) o celkové výměře 17 776 m^2.

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, T&H VINAFOOD, boty CCC, drogerie DM, Kytky u Anny, potraviny Billa, oděvy Pepco a oděvy Takko Fashion.

1.8 Lokalita Praha – Satalice

Pozemek

Pozemek se nachází v katastrálním území Satalice, zahrnuje 22 stoprocentně vlastněných parcel o celkové výměře 73 197 m^2 a 1 parcelu (p. č. 563/8) o celkové výměře 146 m^2 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.

Neoficiální verze

Příloha č.4 - Informace o společnostech, ve kterých byly členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu či vrcholového vedení Fondu, kteří byli členy orgánů Fondu alespoň po určitou část Účetního období

Neoficiální verze

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. IČO: 247 88 759	Předseda představenstva	Akcionář
	PRAGORENT s.r.o. IČO: 247 05 136	Jednatel	
	TECHNIMAT s.r.o. IČO: 482 68 127	Jednatel	
	CAFE LIVELLO a.s.	Předseda představenstva	Společník
	JPNT s.r.o. IČO: 646 50 804	Jednatel	Společník
	TERMONT spol. s r.o. IČO: 148 66 528	Jednatel	Společník
	FRUCHTSHOP spol. s r.o. v likvidaci IČO: 432 22 366	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. IČO: 247 88 759	Místopředseda představenstva	Akcionář
	PRAGORENT s.r.o. IČO: 247 05 136	Jednatel	
	TECHNIMAT s.r.o. IČO: 482 68 127	Jednatel	

Jméno a příjmení	Společnost	Funkce
ZDENĚK PŘIBYL nar. 21. září 1964 Borská 215/7 362 63 Dalovice	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 247 88 759	Předseda dozorčí rady
	TECHNIMAT s.r.o. IČO: 482 68 127	Jednatel

Jméno a příjmení	Společnost	Funkce
ELIŠKA MIKEŠOVÁ nar. 28. května 2000 Potěminova 1082/1 415 01 Teplice	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 247 88 759	Člen dozorčí rady
	TECHNIMAT s.r.o. IČO: 482 68 127	

Neoficiální verze

Jméno a příjmení	Společnost	Funkce
ZDENĚK PŘIBYL ml. nar. 31. ledna 1988 Heřmánková 306 360 01 Jenišov	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 247 88 759 TECHNIMAT s.r.o. IČO: 482 68 127	Člen dozorčí rady

Neoficiální verze

Příloha č.5 - Zpráva nezávislého auditora o ověření samostatné i konsolidované účetní závěrky k 31. prosinci 2021

Neoficiální verze

AUDIT ONE s.r.o.

A member of Nexia International

Zpráva nezávislého auditora

o ověření samostatné i konsolidované účetní závěrky

k 31. prosinci 2021

Neoficiální verze

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

Praha, duben 2022

AUDIT ONE s.r.o. KA ČR č. oprávnění 604

AUDIT ONE s.r.o.

Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	Jiřího ze Vtelna 1731/11, Praha 9 – Horní Počernice, 193 00
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B, číslo vložky 16814
IČO:	247 88 759
DIČ:	CZ24788759
Statutární orgán:	Jaroslav Přibyl, předseda představenstva Ing. Vladimír Mikeš, místopředseda představenstva
Předmět činnosti:	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF)
Ověřované období:	1. leden 2021 až 31. prosinec 2021
Příjemce zprávy:	akcionáři společnosti

Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	AUDIT ONE s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	č. 604
Sídlo:	Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 Karlín
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl C, číslo vložky 345046
IČO:	099 38 419
DIČ:	CZ09938419
Telefon:	+420 771 224 893
E-mail:	info@auditone.cz
Odpovědný auditor:	Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora:	č. 1959

Neoficiální verze

AUDIT ONE s.r.o. KA ČR č. oprávnění 604

AUDIT ONE s.r.o.

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 investičního fondu PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „Společnost" nebo „Investiční fond") a jejích dceřiných společností („Skupina") sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále „IFRS EU"). Tato konsolidovaná účetní závěrka se skládá z konsolidovaného výkazu finanční situace k 31. 12. 2021, konsolidovaného výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, konsolidovaného výkazu peněžních toků, konsolidovaného výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2021 a komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům, který obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti a o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidované finanční situace Skupiny k 31. 12. 2021 a konsolidované finanční výkonnosti a konsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. 12. 2021 v souladu s IFRS EU.

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 Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Jiné skutečnosti

Předchozí období bylo auditováno auditorskou společností NEXIA AP a.s., která dne 26. dubna 2021 vydala ke konsolidované účetní závěrce za předchozí období k 31. 12. 2020 nemodifikovaný výrok.

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 názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Neoficiální verze

AUDIT ONE s.r.o. KA ČR č. oprávnění 604

AUDIT ONE s.r.o.

Hlavní záležitosti auditu	Způsob řešení
Ocenění investic do nemovitostí	
Hodnota investic do nemovitostí Společnosti představuje k datu účetní závěrky více jak 69 % celkové bilanční sumy. Podle požadavků platné legislativy promítnutých do stanov Společnosti a statutu fondu schváleného Českou národní bankou, přeceňuje Společnost investice do nemovitostí k rozvahovému dni na reálnou hodnotu. Riziko v této oblasti vnímáme v nesprávně provedeném ocenění nemovitostního portfolia a správnosti promítnutí přecenění do konsolidované účetní závěrky (nadhodnocení hodnoty aktiv). Informace o přecenění investic do nemovitostí na reálnou hodnotu je uvedena v bodech 3.4 a 6.1 komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům.	Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly mimo jiné spolupráci s naším znalcem, který se podílel na vyhodnocení předpokladů a metodiky použité znalcem Společnosti při ocenění investic do nemovitostí. V rámci našich testů jsme ověřili, že provedené ocenění je metodicky správné a výsledné ocenění zobrazuje reálnou hodnotu nemovitostního portfolia. Dále jsme vyhodnotili, jak je výsledné ocenění vykázáno v účetní závěrce a popsáno v komentáři ke konsolidovaným účetním výkazům.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

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

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

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) 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 Společnosti a Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

AUDIT ONE s.r.o. KA ČR č. oprávnění 604

Neoficiální verze

AUDIT ONE s.r.o.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady za konsolidovanou účetní závěrku

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

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání 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 odpovídá dozorčí rada ve spolupráci s výborem pro audit.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé 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 (materiální) 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 (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- 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 vedení účetní jednotky uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- 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.

neoficiální verze

AUDIT ONE s.r.o. KA ČR č. oprávnění 604

AUDIT ONE s.r.o.

- 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.

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

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali 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.

Neoficiální verze

AUDIT ONE s.r.o. KA ČR č. oprávnění 604

AUDIT ONE s.r.o.

Zpráva o auditu samostatné účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky obchodní společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „Účetní jednotka") sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční situace k 31. 12. 2021, výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu peněžních toků, výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií, výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2021 a komentáře k účetním výkazům, který obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Účetní jednotky PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2021 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2021 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 Účetní jednotce nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Jiné skutečnosti

Předchozí období bylo auditováno auditorskou společností NEXIA AP a.s., která dne 26. dubna 2021 vydala k účetní závěrce za předchozí období k 31. 12. 2020 nemodifikovaný výrok.

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 názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Neoficiální verze

AUDIT ONE s.r.o. KA ČR č. oprávnění 604

AUDIT ONE s.r.o.

Hlavní záležitosti auditu	Způsob řešení
Ocenění investic do nemovitostí	
Hodnota investic do nemovitostí Účetní jednotky představuje k datu účetní závěrky více jak 75 % celkové bilanční sumy. Podle požadavků platné legislativy promítnutých do stanov Účetní jednotky a statutu fondu schváleného Českou národní bankou, přeceňuje Účetní jednotka investice do nemovitostí k rozvahovému dni na reálnou hodnotu. Riziko v této oblasti vnímáme v nesprávně provedeném ocenění nemovitostního portfolia a správnosti promítnutí přecenění do účetní závěrky (nadhodnocení hodnoty aktiv). Informace o přecenění investic do nemovitostí na reálnou hodnotu je uvedena v bodech 3.2, 3.12 a 6.5 komentáře k účetním výkazům.	Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly mimo jiné spolupráci s naším znalcem, který se podílel na vyhodnocení předpokladů a metodiky použité znalcem Účetní jednotky při ocenění investic do nemovitostí. V rámci našich testů jsme ověřili, že provedené ocenění je metodicky správné a výsledné ocenění zobrazuje reálnou hodnotu nemovitostního portfolia. Dále jsme vyhodnotili, jak je výsledné ocenění vykázáno v účetní závěrce a popsáno v komentáři k účetním výkazům.
Ocenění majetkových účastí	
Účetní jednotka k rozvahovému dni vykazuje majetkové účasti ve výši 237 000 tis. Kč. Tyto majetkové účasti jsou oceňovány v reálné hodnotě. Riziko v této oblasti vnímáme v nesprávně provedeném ocenění majetkových účastí a správnosti promítnutí přecenění do účetní závěrky. Informace o majetkových účastech a jejich přecenění je uvedena v bodech 3.3, 3.13 a 6.4 komentáře k účetním výkazům.	Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly mimo jiné spolupráci s naším znalcem, který se podílel na vyhodnocení předpokladů a metodiky použité znalcem Účetní jednotky při ocenění majetkových účastí.

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.

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

Neoficiální verze

AUDIT ONE s.r.o. KA ČR č. oprávnění 64

AUDIT ONE s.r.o.

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

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

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

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

Představenstvo 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 (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada a výbor pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky 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 vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, jsme naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky.

Neoficiální verze

AUDIT ONE s.r.o.

a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

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

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

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

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, 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 samotné i konsolidované účetní závěrky nás dne 9. 11. 2021 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme prvním rokem.

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 Společnosti, kterou jsme dne 27. dubna 2022 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.

Zároveň jsme Společnosti ani jí ovládaným obchodním společnostem neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v konsolidované výroční zprávě Skupiny.

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu konsolidované účetní závěrky obsažené v konsolidované výroční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF"), která se vztahují ke konsolidované účetní závěrce.

AUDIT ONE s.r.o. KA ČR č. oprávnění 604

Neoficiální verze

AUDIT ONE s.r.o.

Odpovědnost představenstva

Za vypracování konsolidované účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo Společnosti. Představenstvo Společnosti nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení veškerých účetních závěrek obsažených v konsolidované výroční zprávě v platném formátu XHTML a
- výběr a použití značek XBRL podle požadavků nařízení o ESEF.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zda konsolidovaná účetní závěrka obsažená v konsolidované výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací" (dále jen „ISAE 3000").

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiální) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zda

- účetní závěrky, které jsou obsaženy v konsolidované výroční zprávě, byly sestaveny v platném formátu XHTML,
- údaje obsažené v konsolidované účetní závěrce, u nichž to vyžaduje nařízení o ESEF, byly značkovány a veškerá značkování splňují tyto požadavky:
    - byl použit značkovací jazyk XBRL,
    - byly použity prvky základní taxonomie uvedené v nařízení o ESEF s nejbližším účetním významem, pokud nebyl vytvořen prvek rozšiřující taxonomie v souladu s nařízením o ESEF,
    - značkování je v souladu se společnými pravidly pro značkování dle nařízení o ESEF.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

AUDIT ONE s.r.o. KA ČR č. oprávnění 604

Neoficiální verze

AUDIT ONE s.r.o.

Závěr

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka Společnosti za rok končící 31. prosince 2021 obsažená *(obsažené)* v konsolidované výroční zprávě je *(jsou)* ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 27. dubna 2022

AUDIT ONE s.r.o. KA ČR č. oprávnění 604

Ing. Jakub Kovář
evidenční číslo auditora 1959
AUDIT ONE s.r.o.
evidenční číslo auditorské společnosti 604

Neoficiální verze