



Výroční zpráva fondu a jeho konsolidačního celku

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

za účetní období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

Obsah

1. Základní údaje o Fondu	8
a) Základní kapitál Fondu	8
b) Údaje o cenných papírech	8
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období	10
a) Přehled investiční činnosti	10
b) Finanční přehled	12
c) Přehled portfolia	13
d) Významné majetkové účasti	13
e) Nemovitosti	13
f) Přehled výsledků Fondu	14
g) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů	14
h) Zdroje kapitálu	16
i) 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)	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)	17
l) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)	17
m) Vliv pandemie COVID-19	18
3. Textová část Výroční zprávy	21
a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)	21
b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)	21
c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)	21
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)	21
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)	21
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 2 písm. b) VoBÚP)	21

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).....	22
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).....	22
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 a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP).....	22
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)	22
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)	22
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).....	22
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)	23
n)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených 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).....	23
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)...	23
4.	Další informace o emitentovi	25
a)	Členové správních, řídících a dozorčích orgánů a vrcholové vedení	25
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).....	26
c)	Organizační struktura	27
d)	Hlavní akcionáři.....	27

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 stanovы 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)	28
f)	Dividendová politika	29
g)	Regulační prostředí	29
h)	Zaměstnanci	30
i)	Významné smlouvy	30
j)	Regulované trhy	30
k)	Rating	30
l)	Alternativní výkonnostní ukazatele	30
5.	Samostatná část Výroční zprávy	31
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)	31
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)	32
c)	Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)	32
d)	Zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)	33
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)	33
f)	Informace o kodexech řízení a správy Fondu, které jsou pro něj závazné, nebo které dobrovolně dodržuje (§ 118 odst. 4 písm. j) ZPKT)	33
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)	33
h)	Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. l) ZPKT)	34
i)	Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT)	34
j)	Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT)	35
k)	Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT)	35
l)	Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)	35
m)	Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT)	35
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)	36
o) Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změny se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro Fond vážně poškozuující (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)	36
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)	36
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)	36
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu	37
7. Přílohy	38
Příloha č. 1 – Zpráva auditora	1
Příloha č. 2 – Samotná účetní závěrka Fondu a Konsolidovaná účetní závěrka ověřené auditorem	1
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období	1
Příloha č. 4 – 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)	1
Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byli 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	1

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	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.cdcz.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/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
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020
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 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

Samotná i konsolidovaná účetní závěrka Fondu byla sestavena k 31. prosinci 2020 a za účetní období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020. Jako srovnatelné údaje pro výkaz o finanční pozici Fond uvádí údaje k 31. prosinci 2019. 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 2019 do 31. prosince 2019.

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.

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. prosince 2010
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 284 093 407, 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: 2 194 926 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál: 579 tis. Kč
(z toho 500 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho Investiční fondový kapitál: 2 194 347 tis. Kč

b) Údaje o cenných papírech**Zakladatelské akcie**

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

Počet akcií 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
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	3 492 026 ks v objemu 5 999 999 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	41 580 675 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	10 980 675 ks v objemu 17 000 000 Kč
Odkoupené	900 000 ks v objemu 1 418 130 Kč

2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

a) Přehled investiční činnosti

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 tis. 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 se považuje 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 Vteln 1731 a dále Retail park Česká Lípa, PRAGORENT Hostivař, PRAGORENT Satalice, prodejní sklady v K. Varech, Plzni, Novosedlicích, Ústí nad Labem, Praha 9 - Čakovice. Jedná se o soubory nemovitostí, ve kterých se nachází sklady, obchody, výrobní prostory nebo logistická centra. V souvislosti s pronájmem jsou poskytovány nájemcům související služby, které navyšují celkový příjem z pronájmu. V roce 2020 nebyly zavedeny žádné nové kategorie služeb.

86 % výnosů Fondu za rok 2020 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 2020 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 (oblasti Česká Lípa, Novosedlice, Dalovice, Plzeň, Praha-Čakovice, Ústí n.L.) a 5 % příjmů plynoucích z pronájmu výrobních prostor (oblast Horní Počernice).

Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období tak 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., KVM BEV CZ s.r.o., TECHNIMAT s.r.o.

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 Technimat působí na trhu s hutním materiálem, mezi který patří: profilová ocel, betonářská ocel, sítě do betonu KARI, plechy, ocelové nosníky, trubky, jákly, druhovýrobky a svařovací materiály. Většina nabízeného zboží je skladována v halách vybavených mostovými jeřáby. Skladové prostory jsou pronajaty od vlastnický spřízněné společnosti.

TECHNIMAT s.r.o. disponuje velkoobchodní sítí skladů v Teplicích, Ústí nad Labem, Plzni, Karlových Varech a Praze. Sklady jsou pronajaty od vlastnický 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, Železářny Annahütte Prostějov a další producenti z EU.

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

Společnost PRAGORENT s.r.o. poskytuje služby správy a pronájmu nemovitého majetku, vedení účetnictví a administrativy, a to zejména společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. V roce 2020 pro společnost pracovalo 12 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, potenciální riziko nedostatečné likvidity Fondu, pokud právo na odkup využije větší akcionář nebo větší skupina akcionářů v jednom 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 prostředí ukázalo další investování Fondu do dokončení projektů jako neekonomické, může Fond jednotlivý projekt, držený buď přímo nebo prostřednictvím projektové společnosti (nemovitostní SPV), prodat jako celek jinému strategickému investorovi (Exitová strategie).

Přehled trhů, na kterých emitent soutěží

Činnost fondu za prezentovaná období roku 2019 a 2020 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. 2020 s ohledem na přehodnocení záměru držby majetkových účastí ve společnostech PRAGORENT s.r.o. a TECHNIMAT s.r.o. dochází z pohledu celé skupiny k diverzifikaci činností. K 31. 12. 2020 tak Fond identifikuje dva vykazatelné provozní segmenty:

- I. pronájem nemovitostí třetím stranám. Jedná o obchodní činnost Fondu, který vlastní a spravuje několik nemovitostí – komerční areál, skladové haly, administrativní budovy a obchodní centrum, a tyto nemovitosti pronajímá.
- II. velkoobchod s hutním materiálem ve vlastních nemovitých objektech (haly a sklady). Jedná se o obchodní aktivitu společnosti TECHNIMAT s.r.o. se sídlem v Teplicích, která od roku 1993 působí na trhu s hutními materiály. V severních, západních a středních Čechách má vybudovanou moderní velkoobchodní síť tvořenou pěti prodejními sklady. 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, Železářny Annahütte Prostějov a další producenti z EU.

b) Finanční přehled

Ze zveřejněného výkazu Výkaz finanční situace (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční pozici Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	2 179 986	0
Krátkodobá aktiva	266 923	579
Aktiva celkem	2 446 909	579

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál (čistá aktiva)	2 194 347	579
Dlouhodobé závazky	151 167	0
Krátkodobé závazky	101 395	0
Pasiva celkem	2 446 909	579

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. 2 Výroční zprávy.

Ukazatel	Stav k 31. 12. 2019		Stav k 31. 12. 2020		% podíl (individuální)	změna v % (individuální)
	Individuální	Konsolidovaná	Individuální	Konsolidovaná		
Celková investiční aktiva fondu	2 133 110	2 183 320	2 446 909	2 489 778	100,0	14,7
Peněžní prostředky investiční	79 425	150 510	209 832	287 385	8,6	164,2
Ostatní podíly	154 200	-	156 700	-	6,4	1,6
Investice do nemovitostí	1 836 136	1 731 206	2 021 975	1 911 221	82,6	10,1
Ostatní investiční majetek	63 349	301 604	58 402	291 172	2,4	-7,8

Komentář k přehledu portfolia

Významná hmotná dlouhodobá aktiva Fondu jsou uvedena v příloze č. 4 Výroční zprávy.

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

Fond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a všechny peněžní prostředky jsou drženy převážně na bankovních účtech. Fond nevyužívá bankovní přečerpání. K 31. 12. 2020 však eviduje sjednané úvěrové rámce až do výše 375 000 tis. Kč.

Ostatní obchodní podíly byly do fondu vloženy akcionáři v roce 2018, kdy byla uskutečněna fúze fondu se společnostmi HOLDO a.s. a HIRNEOLA a.s. a v rámci této transakce přešly na fond, jakožto nástupnickou společnost, majetkové podíly ve všech třech společnostech. V průběhu roku 2020 nebyly realizovány nové investice do majetkových účastí a zvýšení oproti roku 2019 představuje zhodnocení.

V roce 2020 fond své stávající investice do nemovitostí rozšířil, resp. zhodnotil, což je zobrazeno v hodnotě přírůstků.

d) Významné majetkové účasti

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

e) Nemovitosti

Uvedeno v Příloze č. 4 – 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. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční výkonnost Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k 31. 12. 2019		Stav k 31. 12. 2020		% podíl (indiv.)	změna v % (indiv.)
	Individuální	Konsolidovaná	Individuální	Konsolidovaná		
Běžné výnosy z inv. činnosti (inkasa dividend, úroků atd.)	209 938	209 938	213 030	718 309	55,0	1,5
Nerealizované výnosy (z přecenění majetku)	52 038	52 038	172 052	163 728	44,3	230,6
Ostatní výnosy	6 954	6 491	2 827	7 788	0,7	-59,3
Výnosy celkem	268 930	268 467	387 909	889 825	100,0	44,2
Ostatní náklady	-62 045	-63 475	-79 453	-594 088	100,0	28,0
Náklady celkem	-62 045	-63 475	-79 453	-594 088	100,0	28,0
Čistá změna hodnoty portfolia	206 885	204 991	308 456	295 737	---	49,1

Komentář k přehledu výsledků

Nejvýznamnějším zdrojem výnosů fondu jsou příjmy z pronájmu nemovitých věcí. Celkové roční tržby z nájmu a z provozní činnosti společností v majetku fondu činí 213 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 z pronájmu. 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	1 876 322	2 194 347	16,9
Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv	110 %	102 %	-8 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	114 %	115 %	-1 %
Nové investice (úpis)	0	17 000	-
Ukončené investice (odkupy)	-6 000	-7 418	23,6

Čistý zisk	206 885	308 456	49,1
Hodnota investiční akcie VIA	1,7182	2,0060	16,8
Hodnota investiční akcie PIA	1,5130	1,5973	5,6

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 s právem na odkup“.

Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 7 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí fondu a celkovým NAV fondu 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 2020. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu fondu stanovena na 300 %.

Ostatní finanční a nefinanční ukazatele

Celkové roční tržby z nájmu a z provozní činnosti společností v majetku fondu činí 213 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 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. 2 Výroční zprávy.

	Předchozí účetní období		Účetní období		% podíl (indiv.)	Změna v % (indiv.)
	Individuální	Konsolidovaný	Individuální	Konsolidovaný		
Fondový kapitál z investiční činnosti	1 876 322	1 874 427	2 194 347	2 179 733	89,7	16,9
Cizí zdroje financující investiční činnost celkem	256 788	308 314	252 562	309 466	10,3	-1,6
- dlouhodobé	156 491	156 936	151 167	150 678	6,1	-3,4
- krátkodobé	100 297	151 378	101 395	158 788	4,2	1,1

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.

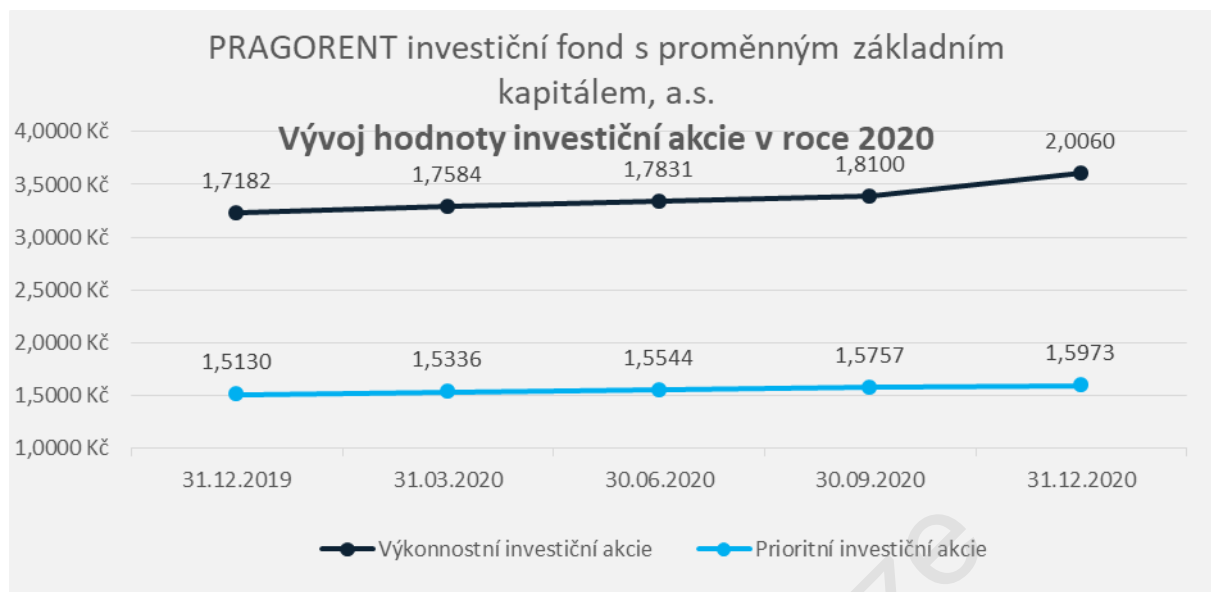
Vysvětlení a rozbor peněžních toků

Více podrobností je uvedeno v auditovaných účetních závěrkách v příloze č. 2 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.

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

h) 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)



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

i) 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.

j) 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)

Po rozvahovém dni nedošlo u Fondu k žádné změně ani skutečnosti, která by byla významná pro naplnění účelu Výroční zprávy.

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

V průběhu roku 2021 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 portfolio společnosti na trhu s maximálním možným ziskem pro akcionáře.

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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik, vypracovaná dle § 21 odst. 4 písm. a, b ZoÚ, vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolio. 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.

Dne 12. 3. 2020 byla Vládou ČR vyhlášena mimořádná opatření v souvislosti se šířením koronaviru, která s různou intencí dopadla na podnikatelské subjekty včetně Fondu a jeho dceřiných společností a byla spojena s nejistotou ohledně délky trvání. Fond je dlouhodobě ve vynikající finanční situaci, 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 komerčních areálů, které po celé mezitímní období nebyly uzavírány. Naopak v roce 2020 došlo v důsledku rozvoje e-commerce k výrazné poptávce po skladových prostorech, kterou fond využil. V období celého roku 2020 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 2020 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 SPORTISIMO 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. Fond je ve vynikající ekonomické kondici, nečerpá žádné úvěry od bankovního sektoru a k financování své činnosti využívá zejména vlastní zdroje a zdroje akcionářů. Výsledky za uplynulé období roku 2020 jsou srovnatelné s výsledky roku 2019. I přes tuto skutečnost jsou přijímána opatření související s ochranou před COVID-19.

I) 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.

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.

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.

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.

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.

Neoficiální verze

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 nemá žádné zaměstnance, proto ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

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 Příbyl
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 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.	

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 2 písm. b) VoBÚP)

Název	Česká spořitelna, a.s.
IČO	452 44 782
Sídlo	Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

- 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 nevyužíval Fond 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 a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)**

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 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.

- 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 dividendy.

- 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	1 160 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	420 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	53 tis. Kč
Úplata hlavního podpůrce	0 tis. Kč
Úplata auditora	351 tis. Kč

Údaje o dalších nákladech či daních

Právní a notářské služby	129 tis. Kč
Daňové poradenství	110 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	5 233 tis. Kč

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

Statutární audit individuální účetní závěrky	210 tis. Kč
Statutární audit konsolidované účetní závěrky	80 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 došlo ke změně statutu Fondu zejména v oblasti informací o poplatcích, nákladech a celkové nákladovosti Fondu.

n) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených 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

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

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

Odměny vedoucích osob	0 tis. Kč
Počet příjemců	0 tis. Kč
Odměny ostatních pracovníků	0
Počet příjemců	0 tis. Kč

4. Další informace o emitentovi

a) Členové správních, řídicích a 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 v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Jaroslav Příbyl, 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 a s poskytováním korporátních úvěrů pro podnikatelské subjekty.

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 Výroční zprávy.

Funkční období statutárního orgánu je 10 let.

Výkon funkce člena statutárního orgánu bezúplatný, členové statutárního orgánu s Fondem uzavřely smlouvu o výkonu funkce.

Členové kontrolního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Zdeněk Příbyl, předseda dozorčí rady
Další identifikační údaje	datum narození: 21. 9. 1964 bytem: Borská 215/7, 362 63 Dalovice
Období výkonu funkce	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti	Absolvent středního odborného učiliště strojírenského, koncernový podnik Škoda Plzeň, závod Ostrov – obor obráběč kovů. Patnáct let zkušeností s obhospodařováním nemovitostí, majetkových účastí a s poskytováním korporátních úvěrů pro podnikatelské subjekty.

Jméno a příjmení	Jaroslav Příbyl, ml., člen dozorčí rady
Další identifikační údaje	datum narození: 17. 11. 1968 bytem: Žižkova 334/22b, 417 03 Dubí
Období výkonu funkce	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti Absolvent středního odborného učiliště strojírenského v Roudnici nad Labem – obor mechanik seřizovač pro obráběcí stroje a linky. Od roku 2005 sbíral zkušenosti s obecnou problematikou rizik při řízení společnosti včetně metod a způsobů jejich mapování, moderace a ideálně eliminace. Od 14. 2. 2011 vykonával funkci člena dozorčí rady společnosti PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s.	

Jméno a příjmení	Zdeněk Příbyl, ml., člen dozorčí rady
Další identifikační údaje	datum narození: 31. 1. 1988 bytem: Kfely 72, 363 01 Ostrov
Období výkonu funkce	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti Absolvent Obchodní akademie Karlovy Vary – obor ekonomika a management. Od roku 2009 pracuje u společnosti TECHNIMAT s.r.o. na pozici manažera IMS. Od 1. 1. 2017 vykonává funkci člena dozorčí rady společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 Výroční zprávy.

Funkční období člena kontrolního orgánu je 10 let.

Výkon funkce člena kontrolního orgánu bezúplatný, členové kontrolního orgánu s Fondem uzavřely smlouvu o výkonu funkce.

Členové výboru pro audit v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ing. Václav Urban
Jméno a příjmení	Ing. Blanka Švejsová (v únoru 2020 nahradil ve funkci paní Ing. Švejsovou pan 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 regulačních orgánů. Mezi členy správních, řídicích a dozorčích orgánů ani vrcholového vedení a Fondem v Účetním období nenastaly žádné střety zájmů.

b) Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvláště za Fond a zvláště 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	290 tis. Kč
Odměna za povinný audit roční účetní závěrky	210 tis. Kč
Odměna za jiné ověřovací služby	80 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 193 00
Účast na kapitálu /hlasovacích právech	100 %

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

Další informace jsou uvedeny v příloze č. 3 Výroční zprávy.

d) Hlavní akcionáři

Jméno/Název	Jaroslav Příbyl
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
Typ účasti	přímá

Jméno/Název	Ing. Vladimír Mikeš
Další identifikační údaje	datum narození/IČO: 29. 7. 1966 bytem/se sídlem: Potěminova 1082/1, 41501 Teplice
Výše podílu k posledním dni Účetního období	40 %
Účast na kapitálu /hlasovacích právech	podíl účasti na kapitálu připadajícího na

Fond	příslušný druh akcií odpovídá výši podílu akcionáře/ANO
Typ účasti	přímá
Jméno/Název	Zdeněk Příbyl
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. 3 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 stanov 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.

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.

S investiční akcií je spojeno zejména:

- a) právo na její odkoupení na účet Fondu;
- b) právo na podíl na zisku; a
- c) právo na podíl na likvidačním zůstatku.

S investičními akciemi není spojeno zejména:

- a) hlasovací právo, nestanoví-li právní předpis, stanovy Fondu nebo jeho statut něco jiného; a
- b) 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 dividendy 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 vyplácet 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 transparency. 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 neevokuje 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 neměl Fond žádné zaměstnance v pracovněprávním poměru. Činnosti obhospodařování byly zajišťovány členy statutárního orgánu Fondu na základě smlouvy o výkonu funkce.

i) Významné smlouvy

Významné smlouvy uzavřené Fondem v průběhu Účetního období, mimo smluv uzavřených v rámci běžného podnikání Fondu, jsou uvedeny v příloze č. 3 Výroční zprávy.

j) Regulované trhy

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

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 k a za rok končící 31.prosince 2020.

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.

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 z běžných 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.

Nedílnou součástí kontrolního systému v procesu účetnictví je inventarizace majetku a závazků Fondu, v jejímž průběhu se ověřuje, zda jsou do účetnictví promítnuta veškerá předvídatelná rizika a možné ztráty související s inventarizovaným majetkem, zda je zajištěna jeho řádná ochrana a údržba a zda účetní zápisy o majetku a závazcích odrážejí jejich reálnou hodnotu. Účetnictví Fondu je pravidelně podrobováno kontrole též v rámci činností vnitřního auditu, který zjišťuje soulad užívaných postupů s platnou legislativou a příslušnými řídicími dokumenty administrátora Fondu. Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována průběžně v rámci účetního oddělení a dále pravidelně externím auditorem schvalovaným valnou hromadou Fondu, který provádí ověření účetní závěrky zpracované k rozvahovému dni, tj. k 31. 12. nebo k jinému dni v souladu se ZoÚ. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření, která zajistí uvedení skutečného stavu a účetního stavu do vzájemného souladu.

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.

Členy 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 usnášeníschopná, 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.

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 z rozhodnutí 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: tři 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 vlastnicích 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)

Statutární ani kontrolní orgán nedisponují dle stanov žádnou zvláštní působností podle ZOK. Obchodní vedení Fondu, včetně stanovení jeho základního zaměření, je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF svěřeno výlučně obhospodařovateli Fondu.

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 působnosti svěřuje ZOK, ZISIF, stanovy Fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 2/3 (dvě třetiny) zapisovaného základního kapitálu společnosti. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastních zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy fondu nevyžadují většinu jinou. Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech akcionářů vlastních 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.

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	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní (fondový) kapitál celkem	1 876 901	2 194 926
Základní zapisovaný kapitál	500	500
Kapitálové fondy	-32 053	-22 484
Oceňovací rozdíly	0	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta za účetní období	1 701 569	1 908 454
Zisk nebo ztráta za účetní období	206 885	308 456

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

Cenný papír	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní (fondový) kapitál celkem	1 876 901	2 194 926
Zakladatelské akcie	579	579
Výkonnostní investiční akcie	1 828 660	2 127 927
Prioritní investiční akcie	47 662	66 420

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 uvedená 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 vlastníku 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 Příbyl	40 %
Ing. Vladimír Mikeš	40 %
Zdeněk Příbyl	20 %

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 vyplývající, 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 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.

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.

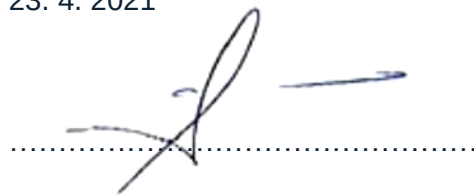
Zpracoval: Jaroslav Příbyl

Funkce: předseda představenstva společnosti

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

Dne: 23. 4. 2021

Podpis:



Zpracoval: Ing. Vladimír Mikeš

Funkce: místopředseda představenstva společnosti

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

Dne: 23. 4. 2021

Podpis:



Neoficiální verze

7. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Příloha č. 2 – Samotná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem a Konsolidovaná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

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

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

Příloha č. 5 – Názvy společností, v nichž byli jednotliví členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení Fondu členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech s uvedením toho, zda příslušná osoba stále je či není členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem.

Neoficiální verze

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Neoficiální verze

Zpráva nezávislého auditora

o ověření samostatné i konsolidované účetní závěrky

k 31. prosinci 2020

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

Praha, duben 2021



Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	Jiřího z Vtelna 1731, 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 Příbyl, 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
Ověřované období:	1. leden 2020 až 31. prosinec 2020
Příjemce zprávy:	akcionáři společnosti

Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	NEXIA AP a.s.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	č. 096
Sídlo:	Sokolovská 5/49, 186 00 Praha 8 Karlín
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B, číslo vložky 14203
IČO:	481 17 013
DIČ:	CZ48117013
Telefon:	+420 221 584 302
E-mail:	nexiaprague@nexiaprague.cz
Odpovědný auditor:	Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora:	č. 1959

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. 2020, 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. 2020 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. 2020 a konsolidované finanční výkonnosti a konsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. 12. 2020 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.

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.



Hlavní záležitosti auditu**Způsob řešení**Ocenění investic do nemovitostí

Hodnota investic do nemovitostí Společnosti představuje k datu účetní závěrky více jak 76 % 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 (nahodnocení hodnoty aktiv).

Informace o přecenění investic do nemovitostí na reálnou hodnotu je uvedena v bodech 3.6, 6.18 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.



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.



- 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

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 o finanční situaci k 31. 12. 2020, 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. 2020 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. 2020 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2020 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.

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.

Hlavní záležitosti auditu**Způsob řešení**Ocenění investic do nemovitostí

Hodnota investic do nemovitostí Účetní jednotky představuje k datu účetní závěrky více jak 82 % 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 (nahodnocení hodnoty aktiv).

Informace o přecenění investic do nemovitostí na reálnou hodnotu je uvedena v bodech 3.3, 3.13, 6.5 a 6.13 komentáře k účetním výkazům.

Ocenění majetkových účastí

Účetní jednotka k rozvahovému dni vykazuje majetkové účasti ve výši 156 700 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 bodě 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 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.

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.

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.

Na 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, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky.

a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti 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 10. 8. 2020 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 26. dubna 2021 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 společností 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.

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.



Závěr

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka Společnosti za rok končící 31. prosince 2020 obsažená (*obsažené*) v konsolidované výroční zprávě je (*jsou*) ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 26. dubna 2021



Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora: 1959
NEXIA AP a.s.
evidenční číslo auditorské společnosti: 096

Neoficiální verze

Příloha č. 2 – Samotná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem a Konsolidovaná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem
(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Neoficiální verze

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

**Samostatná účetní závěrka
sestavená k a za rok končící
31. prosince 2020**



Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace	4
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku	5
Výkaz peněžních toků	6
Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Investiční část Fondu)	7
Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)	7
Komentáře k účetním výkazům	8
1 Obecné informace	8
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky	8
3 Podstatná účetní pravidla	10
3.1 Investiční jednotka a dopad změny podmínek jejího vymezení	11
3.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	11
3.3 Investice do nemovitostí	11
3.4 Majetkové účasti v jiných společnostech	11
3.5 Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky)	11
3.6 Finanční závazky	12
3.7 Derivátové nástroje	12
3.8 Zakladatelské a investiční akcie	12
3.9 Výpůjční náklady	13
3.10 Leasingy	13
3.11 Rezervy	14
3.12 Uznání výnosů	14
3.13 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí	14
3.14 Zisky / Ztráty z majetkových účastí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	14
3.15 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků	14
3.16 Náklady související s nemovitostmi	14
3.17 Správa fondu a ekonomické a právní služby	14
3.18 Daně a poplatky	15
3.19 Finanční náklady	15
3.20 Daně ze zisku	15
3.21 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků	15
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech a dopad opravy chyb ..	16
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	16
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	18
5 Provozní segmenty	19
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	19
6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií	19
6.2 Peníze a nepeněžní transakce	19
6.3 Obchodní pohledávky	20
6.4 Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	20
6.5 Investice do nemovitostí	21
6.6 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu	21
6.7 Obchodní a jiné závazky	22
6.8 Přijaté zálohy a ostatní závazky	22
6.9 Rezervy	22
6.10 Zápůjčky od akcionářů	22
6.11 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	24
6.12 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	25
6.13 Zisk z investic do nemovitostí	25



6.14	Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků.....	25
6.15	Náklady související s nemovitostmi.....	25
6.16	Správa Fondu a ekonomické a právní služby	25
6.17	Finanční náklady	26
6.18	Daně ze zisku	26
7	Transakce se spřízněnými stranami	26
7.1	Osoba ovládající	26
7.2	Vlastní transakce se spřízněnými stranami	27
7.3	Odměny klíčového vedení.....	27
8	Řízení finančního rizika	27
8.1	Úvěrové (kreditní) riziko	28
8.2	Riziko likvidity.....	28
8.3	Měnové riziko.....	28
8.4	Úrokové riziko	29
8.5	Oceňování reálnou hodnotou	29
9	Náklady na ověření účetní závěrky	32
10	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	32
11	Čistá hodnota aktiv	32
12	Události po rozvahovém dni	33
13	Schválení účetní závěrky.....	33

Neoficiální verze



PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2020

(v tisících Kč)

Poznámka	31/12/2020		31/12/2019	
	Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu	Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu
AKTIVA				
Peněžní prostředky 6.1	-	579	-	579
Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií	-	579	-	579
Peněžní prostředky 6.2	209 832	-	79 425	-
Obchodní pohledávky 6.3	49 305	-	36 734	-
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku 6.4	156 700	-	154 200	-
Investice do nemovitostí 6.5	2 021 975	-	1 836 136	-
Práva k užívání aktiv 6.6	1 311	-	1 475	-
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	7 786	-	25 140	-
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplacitelných investičních akcií	2 446 909	-	2 133 110	-
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	16 858	-	23 325	-
Závazek z titulu splatné daně z příjmu	1 490	-	1 805	-
Záplňky od akcionářů 6.10	111 111	-	121 664	-
Závazky z leasingu 6.6	1 372	-	1 509	-
Rezervy 6.9	2 617	-	-	-
Přijaté zálohy a ostatní závazky 6.8	65 580	-	64 896	-
Odložený daňový závazek 6.18	53 534	-	43 589	-
Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií	252 562	-	256 788	-
Čistá aktiva připadající držitelům vyplacitelných investičních akcií (Celková hodnota investičních akcií) (6.11)	2 194 347	-	1 876 322	-

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



PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2020

(v tisících Kč)

	Poznámky	Investiční část Fondu	
		Rok končící 31/12/2020	Rok končící 31/12/2019
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.12	213 030	209 938
Zisky z investic do nemovitostí	6.5 a 6.13	165 735	44 238
Zisky z majetkových účastí v reálné hodnotě	6.4	6 317	7 800
Zisky (ztráty) z ostatních finančních aktiv a závazků	6.14	-1 795	1 258
Čistý kurzový zisk	8.3	2 252	1 005
Úrokové výnosy		575	625
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.15	-47 081	-42 191
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.16	-2 286	-2 185
Daně a poplatky		-5 233	-2 779
Odpisy	6.6	-164	-164
Ostatní výnosy (náklady)		-2 904	4 066
Výsledek před finančními náklady		328 446	221 610
Finanční náklady	6.17	-4 610	-2 955
Výsledek před zdaněním		323 836	218 655
Daň ze zisku	6.18	-15 380	-11 770
Přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií (Výsledek po zdanění za období)		308 456	206 885
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií (Celkový úplný výsledek za období)		308 456	206 885



PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2020

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2020	Rok končící 31/12/2019
Peněžní toky z provozních činností			
Přírůstek čisté hodnoty připadající na držitele vyplacitelných investičních akcií za období (Výsledek za rok po zdanění)		308 456	206 885
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.18	15 380	11 770
Úrokové výnosy		-575	-625
Úrokové náklady	6.10 a 6.17	4 518	2 849
Zisk z investic do nemovitostí	6.5	-161 645	-44 238
Zisk z majetkových účastí	6.4	-6 317	-7 800
Odpisy práv k užívání aktiv	6.6	164	164
Kurzové rozdíly	8.3	2 252	-
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>			
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek		4 783	-15 182
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		-6 480	-5 090
Zvýšení (snížení) kaucí a ostatních závazků		684	6 571
		161 219	155 304
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	6.6	-26 486	-38 963
Výdaje spojené s nákupem finančních investic	6.4	-15 787	-
Příjem z prodeje finančních investic	6.4	23 820	-
Přijaté úroky		575	625
Placené daně ze zisku		-7 124	-8 531
Čisté peníze z provozní činnosti Fondu		136 217	108 435
Peněžní toky z financování			
Příjem z úvěrů a zápůjček	6.10	-	118 926
Splátky úvěrů a zápůjček	6.10	-15 000	-182 626
Platby závazků z leasingu		-137	-130
Placené úroky		-71	-77
Odkup investičních akcií	6.11	-7 418	-6 000
Vklad akcionářů	6.10	-	31 073
Příjem z emise investičních akcií	6.11	17 000	-
Čisté peníze použité při financování		-5 625	-38 833
Čisté zvýšení peněz		130 591	69 602
Peněžní prostředky na počátku období (investiční činnost)		79 425	9 668
Dopad změny měnového kurzu na peněžní prostředky		-184	155
Peněžní prostředky na konci období (investiční činnost)		209 832	79 425

Pozn.: Fond nedrží žádné peněžní ekvivalenty, pouze peněžní prostředky na bankovních účtech a část v pokladně. Všechny peněžní toky uskutečněné v průběhu roku 2020 a 2019 byly uskutečněny v souvislosti s investiční aktivitou Fondu.



PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

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

za rok končící 31. prosince 2020

(v tisících Kč)

	2020	2019
Zůstatek k 1. lednu	1 876 322	991 744
Emise investičních akcií (pozn. 6.11)	17 000	-
Odkoupení vyplatitelných investičních akcií (pozn. 6.11)	-7 418	-6 000
Dopad bezúročných zápůjček akcionářů (pozn. 6.10)	-	31 073
Restrukturalizace závazku za akcionáře (pozn. 6.10)	-	652 620
Podíl na čistých aktivech připadající na nevydané investiční akcie	-13	-
Přírůstek čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	308 456	206 885
Zůstatek k 31. prosinci (pozn. 6.12)	2 194 347	1 876 322
Počet investičních akcií – Prioritní investiční akcie (v ks)	41 580 675	31 500 000
Počet investičních akcií – Výkonnostní investiční akcie (v ks)	1 060 779 876	1 064 271 902
Čistá aktiva připadající na jednu prioritní investiční akcii (v Kč)	1,5973	1,5130
Čistá aktiva připadající na jednu výkonnostní investiční akcii (v Kč)	2,0060	1,7182

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)

za rok končící 31. prosince 2020

(v tisících Kč)

	2020	2019
Zůstatek k 1. lednu	579	579
Změny s dopadem na vlastní kapitál	-	-
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 (do 29. 4. 2019 investiční akcie typu A) jsou od 4. 1. 2016 obchodovány na Burze cenných papírů Praha a z tohoto důvodu je Fond povinen sestavovat svoji účetní závěrku v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) přijatými Evropskou unií. S investičními akciemi je spojeno právo investora na zpětný odkup Fondem, není s nimi spojeno hlasovací právo kromě případů upravených výslovně zákonem. Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

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

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

Fond byl do konce roku 2019 v kontextu úpravy IFRS tzv. investiční jednotkou, která prostřednictvím investičních akcií získává peněžní prostředky, které investuje v souladu se svojí strategií, a to zejména do nemovitostních investic a majetkových účastí v ovládaných společnostech, které nebyly konsolidovány. Ke konci roku 2019 došlo k přehodnocení strategie držení majetkových účastí v dceřiných společnostech – PRAGORENT s.r.o. a TECHNIMAT s.r.o. Dceřiná společnost PRAGORENT s.r.o. zajišťuje správu nemovitostí, a to včetně nemovitostí držných Fondem a je tak ve své aktivitě z části servisní dceřinou společností. Dceřiná společnost TECHNIMAT s.r.o. zajišťuje velkoobchod hutního materiálu a je zájmem Fondu tuto společnost po bližší neurčenou dobu vlastnit a ovládat. Z vyhodnocení těchto skutečností bylo rozhodnuto, že Fond k 31. 12. 2019 přestal naplňovat podmínky pro osvobození z konsolidace dceřiných společností, a proto 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 účetními 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 a finančních investic), zatímco historické ocenění je použito pro závazky a krátkodobá finanční aktiva (pohledávky a peníze), u nichž však historické ocenění lze považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění s ohledem na krátkodobost.

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.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uvážil při sestavování této konsolidované mezitímní účetní závěrky všechny novelizace IFRS s účinností od 1. 1. 2020, 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 2019.

- Nový *Koncepční rámec účetního výkaznictví* založeného na IFRS. Účinnost pro účetní jednotky nastává k 1. 1. 2020 a důvody novelizace spočívají v doplnění úpravy dosud neupravených oblastí (úprava



prezentace a zveřejňování informací, vymezení vykazující jednotky, oceňování a oduznání), v aktualizace definic aktiv a závazků a ve vyjasnění současné úpravy (např. pojetí nejistoty při oceňování). Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Fondu.

- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* upravuje definici podniku. Novelizace se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zdali taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění, např. přecenění nabývaných čistých aktiv, identifikace a ocenění goodwillu aj. Novelizace odstraňuje z definice podniku podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována výstupy kupovaného podniku (zboží, služby poskytované zákazníkům). Novelizace nově zavádí tzv. test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena (koncentrována) reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Fondu.
- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* a IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* upravují definici významnosti. Dle nové definice významnosti (materiality) se účetní jednotka musí vyvarovat tzv. zastření informace (např. vágně formulovat informace o významných položkách a událostech, nevhodně agregovat, resp. disagregovat, umísťovat informace na různé pozice v účetní závěrce a poskytovat výrazně více informací a tím skrývat informace podstatné). Při posuzování významnosti musí být zřetel na primární uživatele, nikoliv celou škálu možných uživatelů. V neposlední řadě informace musí být posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na rozhodování uživatelů, nikoliv zdali jej ovlivní. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Fondu.
- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje*, IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování* nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform* je první reakcí IASB na potenciální změny, které může přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví. IBOR sazby, tj. EURIBOR, PRIBOR apod. jsou uvažovány jako referenční úrokové sazby (používají se např. jako základna při určování variabilního úročení) a vyjadřují náklady na získání úvěrového financování. Vzhledem k tomu, že se objevila otázka ohledně jejich dlouhodobého používání, zveřejněná novelizace IFRS upravuje postup při nahrazení existujících úrokových sazeb jinými alternativními sazbami a vypořádává dopady na zajišťovací účetnictví. Novelizace se dotýká i zveřejnění a přináší dodatečné požadavky na informace ohledně nejistoty vyplývající z reformy úrokových sazeb. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Fondu.
- Novelizace IFRS 16 *Leasingy – Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19* s účinností od 1. června 2020 byla Fondem přijata dobrovolně již od 1. ledna 2020. Novelizace reaguje praktickým zjednodušením na nová ujednání, která se v nájemních vztazích objevila v důsledku šíření covid-19. Novelizace se dotýká pouze společností v postavení nájemců a umožňuje úlevy vzniklé jako přímý důsledek pandemie covid-19 nevykazovat jako modifikaci leasingu, a tedy přecenění finančního závazku, ale jako úlevu z nájemného s přímým dopadem do výsledku hospodaření. Novelizace nemá zásadní dopad na účetní závěrku roku 2020.

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

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

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Fond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Fondu neovlivní.
- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2022 a později s retrospektivní účinností), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- 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 prvoúživatelem 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. 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 Konceptní 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 společností 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 srpnu 2020 byla vydána 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* a je druhou reakcí IASB na očekávané změny, které by měla přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2021 a později). Novelizace 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. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

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

K datu schválení této mezitímní konsolidované účetní závěrky Fondu 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
- IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017)
- 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 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím* (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)
- Novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Ztrátové smlouvy – Náklady nutné k naplnění smlouvy* (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)
- Novelizace vyplývající z *Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2018-2020* (vydané v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)
- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)

3 Podstatná účetní pravidla

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



3.1 Investiční jednotka a dopad změny podmínek jejího vymezení

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

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

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

3.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

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

Ke každému rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a peněžní závazky vedené v cizích měnách přepočteny závěrkovým měnovým kurzem. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již 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)“.

3.3 Investice do nemovitostí

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

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

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

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

3.4 Majetkové účasti v jiných společnostech

Majetkové účasti ve společnostech, které představují investice Fondu, jsou oceněny reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku. Majetkové účasti se 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.

3.5 Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky)

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



Obchodní a jiné pohledávky

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

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

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

Peníze a peněžní ekvivalenty

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

3.6 Finanční závazky

Fond prezentuje pouze „finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou“ zahrnující obchodní závazky, 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.

3.7 Derivátové nástroje

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

3.8 Zakladatelské a investiční akcie

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

Zakladatelské akcie

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

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

Investiční akcie

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



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

3.9 Výpůjční náklady

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

3.10 Leasingy

Fond jako pronajímatel

Činnost Fondu spočívá v pronájmu nemovitostí (prezentovaných ve výkazu finanční situace jako investice do nemovitostí) na základě leasingových smluv, které jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing.

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

Fond jako nájemce

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.



3.11 Rezervy

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

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

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

3.12 Uznání výnosů

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a představují částky nárokové Fondem za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti, kterou je 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.

3.13 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.

3.14 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.

3.15 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků

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

3.16 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.

3.17 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.



3.18 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.

3.19 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.

3.20 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

Splatná daň vychází ze zdanitelného zisku stanoveného pro příslušný rok, přičemž zdanitelný výsledek (zisk / ztráta) je odlišný od výsledku hospodaření prezentovaného ve výkazu 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.

Odložená daň

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

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

Splatná a odložená daň za účetní období

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

3.21 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. Fond nedrží a nevykazuje žádné peněžní ekvivalenty.

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



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

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

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

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

4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

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

COVID-19 a mimořádná opatření vyhlášena v souvislosti s pandemií koronaviru

Dne 12. 3. 2020 byla vládou ČR vyhlášena mimořádná opatření v souvislosti se šířením koronaviru, která s různou intencí dopadla na podnikatelské subjekty včetně Fondu a byla spojena s nejistotou ohledně délky trvání. Fond je dlouhodobě ve vynikající finanční situaci, 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 komerčních areálů, které po celý rok 2020 nebyly uzavírány. Naopak v roce 2020 došlo v důsledku rozvoje e-commerce k výrazné poptávce po skladových prostorech, kterou Fond využil. V období celého roku 2020 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 2020 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 SPORTSIMO 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.

Fond vs. Investiční jednotka

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

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

Záměrem Fondu bylo rozšiřovat portfolio držených nemovitostí se zaměřením zejména na výrobní a skladové haly, které v existujícím portfoliu převládají. Za tímto účelem bylo přijato rozhodnutí vedoucí k emisi investičních akcií v lednu 2016 a získání investičních prostředků. V dubnu 2019 došlo ke změně charakteru investičních akcií, ke zvýšení jejich objemu v počtu ks. V průběhu roku 2019 však nebyly nalezeny další investiční příležitosti



a koncem roku 2019 došlo k přehodnocení původního záměru investovat, zhodnotit a prodat na záměr držet a dlouhodobě zhodnocovat bez bližší časové strategie prodeje držených investic.

S ohledem na výše uvedené byl Fond do konce roku 2019 považován za investiční jednotku, pro níž platí výjimka z konsolidace tzv. investičních dceřiných společností. Fond tak majetkové účasti v dceřiných společnostech za předcházející období nekonsolidoval, ale oceňoval reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření. K 31. 12. 2019 došlo k přehodnocení záměru ohledně držby majetkových účastí ve společnostech PRAGORENT s.r.o. a TECHNIMAT s.r.o. Záměrem Fondu je tyto investice nadále držet po blíže nespecifikovanou dobu, přičemž společnost PRAGORENT s.r.o. zabezpečuje správu nemovitostí a komplexní administrativní a ekonomické služby související s pronájmem nemovitostí a společnosti TECHNIMAT s.r.o. působí na trhu s hutními materiály a provozuje velkoobchodní prodejní sklady. Mezi společnostmi a Fondem je personální propojení a aktivita Fondu se bude do budoucna nově ubírat dvojím směrem:

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

Za těchto okolností nejsou počínaje 31. 12. 2019 nadále naplněny podmínky investiční jednotky pro účely účetní závěrky sestavené dle IFRS a Fond sestavuje též konsolidovanou účetní závěrku. Tato účetní závěrka je sestavena jako tzv. samostatná (nekonsolidovaná), v níž jsou majetkové účasti oceňovány reálnou hodnotu s přeceněním do výsledku hospodaření.

Struktura účetních výkazů

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

Výkaz finanční situace

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

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

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

Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku

Podnikatelská činnost Fondu 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 pronajímáných nemovitostí.

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

Výkaz peněžních toků

Vzhledem k tomu, že investice jsou hlavní výdělečnou činností Fondu, jsou peněžní toky spojené s investicemi do nemovitostí součástí peněžních toků z provozní činnosti a nikoliv investiční. Část investičního peněžního toku ve výkazu není prezentována samostatně, neboť ve Fondu není pro ni ze své podstaty naplnění, avšak peněžní toky



realizované v souvislosti s investicemi do nemovitostí a s majetkovými účastmi (jejich pořízení a prodej) jsou prezentovány přímou metodou v rámci provozní části výkazu.

Výkaz změn v čistých aktivech přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií

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

Výkaz změn ve vlastním kapitálu

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

Investiční akcie Fondu

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

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

Ukazatel zisku na akcii

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

4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

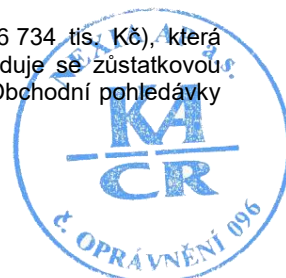
Reálná hodnota

Fond oceňuje investice do nemovitostí a majetkové účasti reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá k 31. 12. 2020 činila 2 021 975 tis. Kč (nemovitosti) a 156 700 tis. Kč (majetkové účasti) (2019: 1 836 136 tis. Kč (nemovitosti), resp. 154 200 tis. Kč (majetkové účasti)). Jde o nejvýznamnější rozvahové položky aktiv, které formují hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 31. 12. 2020 představují přibližně 89 % (2019: 93 %) 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.

Obchodní pohledávky

Obchodní pohledávky jsou oceňovány v reálné hodnotě (2020: 49 305 tis. Kč; 2019: 36 734 tis. Kč), která vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti a nízkým úrokovým sazbám v ekonomice se shoduje se zůstatkovou hodnotou. Reálná hodnota představuje současnou hodnotu očekávaných peněžních toků. Obchodní pohledávky



jsou průběžně posuzovány, zdali se u nich nezvýšilo úvěrové riziko a zdali neexistuje důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků a tímto snižuje i reálnou hodnotu pohledávek. Za rok 2020 došlo k uznání ztrátového přecenění pohledávek ve výši 994 tis. Kč (2019: zisk 463 tis. Kč). Skutečný dopad úvěrového rizika v budoucnu se tak může lišit od odhadu, který ovlivňuje výsledky prezentované v této účetní závěrce.

Daně ze zisku

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

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy (k 31. 12. 2020 i 2019 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 přepočtení odloženého daňového závazku v účetní závěrce o 149 895 tis. Kč (2019: 122 049 tis. Kč).

5 Provozní segmenty

Činnost Fondu za prezentované období roku 2020 a 2019 spočívá v investování finančních prostředků do nemovitostí na území ČR a v držbě majetkových účastí. Z pohledu segmentace je v samostatné účetní závěrce uvážen pouze jediný provozní segment a informace poskytnuté dále v této účetní závěrce lze vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů. Bližší pohled na segmenty a jejich diverzifikaci je poskytnut v konsolidované účetní závěrce Fondu.

6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
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. 2020 i 2019 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 výši zapisovaného základního kapitálu. Ovládající osoby jsou přiblíženy v části 7.1.

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

6.2 Peníze a nepeněžní transakce

Peněžní prostředky

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

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	209 832	79 425



Fond nevyužívá bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peněžní prostředky“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků. K 31. 12. 2020 však eviduje sjednané úvěrové rámce až do výše 375 000 tis. Kč (2019: 395 000 tis. Kč).

Nepeněžní transakce

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

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

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

6.3 Obchodní pohledávky

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Obchodní pohledávky	49 305	36 734

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

Za rok 2020 došlo k zúčtování ztrátového přecenění pohledávek ve výši 994 tis. Kč (2019: zisk 463 tis. Kč).

6.4 Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

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

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
PRAGORENT s. r. o. (100 %)	21 500	19 700
TECHNIMAT s. r. o. (100 %)	135 200	134 500
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku celkem	156 700	154 200

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

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

v tis. Kč	PRAGORENT s. r. o.	TECHNIMAT s. r. o.	HITOS s. r. o.	Celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2019	16 100	130 300	90	146 490
vyřazení v důsledku prodeje	-	-	-90	-90
zisk z přecenění	3 600	4 200	-	7 800
Reálná hodnota k 31. 12. 2019	19 700	134 500	-	154 200
zisk z přecenění	1 800	700	-	2 500
Reálná hodnota k 31. 12. 2020	21 500	135 200	-	156 700

V průběhu roku 2019 došlo k prodeji majetkové účasti ve společnosti HITOS s.r.o., která byla odprodána za 90 tis. Kč do dceřiné společnosti PRAGORENT s.r.o., s níž k 1. 1. 2020 se sloučila a zanikla.

Finanční aktiva držena 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 2020 a 2019 v členění na pozemky a stavby zobrazuje následující tabulka:

<i>v tis. Kč</i>	Pozemky	Stavby	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2019	1 220 150	532 885	1 753 035
přírůstky nových nemovitostí	26 953	12 010	38 963
vyřazení v důsledku prodeje	-	-99	-99
zisk / ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-34 083	78 320	44 237
Reálná hodnota k 31. 12. 2019	1 213 020	623 116	1 836 136
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	185 411	161 645
Reálná hodnota k 31. 12. 2020	1 186 403	835 572	2 021 975

K 31. 12. 2020 došlo k ocenění držených investic reálnou hodnotou za využití služeb externího znalce. Více o jednotlivých investicích a jejich ocenění reálnou hodnotou je uvedeno v části 8.5.

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

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	213 030	204 795
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-47 081	-42 191

6.6 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu

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

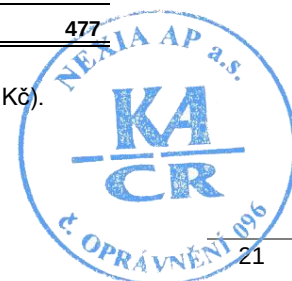
Práva k užívání aktiv

<i>v tis. Kč</i>	Nemovitostní prostory
Zůstatková hodnota k 1/1/2019	1 639
odpisy	-164
Zůstatková hodnota k 31/12/2019	1 475
Odpisy	-164
Zůstatková hodnota k 31/12/2020	1 311

Částky uznané ve výsledku hospodaření

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Odpisy práv k užívání aktiv	164	164
Úrokové náklady k závazkům z leasing	71	77
Nájemné vyplývající z krátkodobých leasingů	239	236
Celkem	474	477

Společnost uhradila v souvislosti s leasingy v průběhu roku 2020 celkem 446 tis. Kč (2019: 443 tis. Kč).



Analýza splatnosti

Budoucí minimální leasingové platby související se závazky z leasingu činí:

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Splatné do jednoho roku	207	207
Splatné v období mezi jedním a pěti roky	829	829
Splatné v období delším jak pět let	622	829
Celkem budoucí minimální leasingové platby	1 658	1 865

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

Současná hodnota očekávaných budoucích minimálních leasingových plateb ve výši 1 372 tis. Kč představuje závazky z leasingu prezentované ve výkazu finanční situace, přičemž krátkodobě splatný zůstatek činí 144 tis. Kč.

6.7 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Obchodní závazky	6 675	16 985
Závazky vůči státu	7 401	4 839
Ostatní závazky	2 782	1 500
Obchodní a jiné závazky celkem	16 858	23 325
z toho finanční závazky	9 457	18 485
z toho nefinanční závazky	7 401	4 839

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

6.8 Přijaté zálohy a ostatní závazky

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

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Kauce	26 722	45 998
Přijaté zálohy	25 510	7 784
Výnosy příštích období	13 348	11 113
Přijaté zálohy a ostatní závazky	65 580	64 896

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

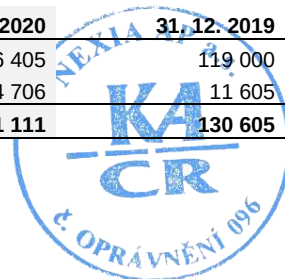
6.9 Rezervy

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Rezervy na právní spory	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. V důsledku vývoje sporu byla v roce 2020 uznána rezerva.

6.10 Zápůjčky od akcionářů

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Zápůjčky od akcionářů – dlouhodobě splatná část	96 405	119 000
Zápůjčky od akcionářů – krátkodobě splatná část	14 706	11 605
Nebankovní úvěry celkem	111 111	130 605



K 31. 12. 2020 Fond 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	

K 31. 12. 2019 Fond 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 %	48 666	31. 12. 2029
(ii) Jaroslav Přibyl	60 000	4 %	48 666	31. 12. 2029
(iii) Zdeněk Přibyl	30 000	4 %	24 332	31. 12. 2029
Zápůjčky od akcionářů celkem	150 000	x	121 664	x
z tohoto: krátkodobě splatná část celkem			10 134	
dlouhodobě splatná část celkem			111 530	

Zápůjčky 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 2020 Fond uznal v souvislosti se zápůjčkami ve výsledku hospodaření úrokové náklady v celkové výši 4 447 tis. Kč (2019: 2 738 tis. Kč)

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

Vývoj dluhů z financování

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

v tis. Kč	Závazky vůči akcionářů	Zápůjčky od akcionářů	Závazky z leasingu	Celkem
Konečný zůstatek k 31. 12. 2018	822 120	13 126	-	835 246
nové leasingy uznané k 1. 1. 2019	-	-	1 639	1 639
peněžní tok – čerpání	-	118 926	-	118 926
peněžní tok – splátky	-169 500	-13 126	-130	-182 756
peněžní tok – placené úroky	-	-	-77	-77
restrukturalizace dluhu	-652 620	-	-	-652 620
naběhlé úrokové náklady	-	2 738	77	2 815
Konečný zůstatek k 31. 12. 2019	-	121 664	1 509	123 173
peněžní tok – splátky	-	-15 000	-137	-15 137
peněžní tok – placené úroky	-	-	-71	-71
naběhlé úrokové náklady	-	4 447	71	4 518
Konečný zůstatek k 31. 12. 2020	-	111 111	1 372	112 482
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	-	96 405	1 228	97 632
z toho krátkodobě splatný zůstatek	-	14 706	144	14 850

K 31. 12. 2018 Fond evidoval závazky vůči svým akcionářům – panu Vladimíru Mikešovi, Jaroslavu Přibylvi a Zdeňkovi Přibylvi – v celkové výši 822 120 tis. Kč, které na Fond přešly k 1. 1. 2018 fúzí sloučením Fondu se



společnostmi HOLDCO, a.s. a HIRNEOLA, a.s. (blíže v části 7.2). Závazky byly v prvním pololetí roku 2019 vypořádány, resp. restrukturalizovány:

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

6.11 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií

Vydané investiční akcie s ohledem na právo držitele požádat Fond o odkup na účet Fondu, čímž investiční akcie zanikají, jsou klasifikovány a vykazovány jako finanční závazek. S investičními akciemi zároveň není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu. Hodnota investičních akcií je dána rozdílem celkových investičních aktiv a závazků Fondu, tj. bez vlivu hodnoty čistých aktiv připadající držitelům zakladatelských akcií, tj. hodnotu základního kapitálu Fondu (2020 i 2019: 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. 2020	31. 12. 2019
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	2 194 347	1 876 322
Počet vydaných prioritních investičních akcií (v ks)	41 580 675	31 500 000
Počet vydaných výkonnostních investičních akcií (v ks)	1 060 779 876	1 064 271 902
Čistá hodnota aktiv na prioritní investiční akcii dle ZISIF (v Kč)	1,5973	1,5130
Čistá hodnota aktiv na výkonnostní investiční dle ZISIF (v Kč)	2,0060	1,7182

Vývoj počtu prioritních investičních akcií:

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2020	Rok končící 31/12/2019
Počáteční zůstatek	31 500 000	10 950
Emise investičních akcií	10 980 675	-
Rozdělení investičních akcií	-	31 489 050
Odkup investičních akcií	-900 000	-
Konečný zůstatek	41 580 675	31 500 000

Vývoj počtu výkonnostních investičních akcií:

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2020	Rok končící 31/12/2019
Počáteční zůstatek	1 064 271 902	45
Rozdělení investičních akcií	-	1 064 271 857
Odkup investičních akcií	-3 492 026	-
Konečný zůstatek	1 060 779 876	1 064 271 902

V roce 2020 došlo v rámci několika transakcí k postupnému rozšíření portfolia investičních akcionářů, držitelů prioritních investičních akcií. Fond uskutečnil emisi v celkové hodnotě 17 000 tis. Kč. Současně došlo k odkupu investičních akcií od dvou akcionářů v celkové výši 7 418 tis. Kč (v roce 2019 od jednoho akcionáře v hodnotě 6 000 tis. Kč).

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



6.12 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Tržby z pronájmu	208 192	204 795
Tržby z poskytovaných služeb	4 838	5 143
Tržby celkem	213 030	209 938

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 2020, resp. 2019. Předmětem pronájmu jsou nemovitosti s dlouhou životností a nájemní smlouvy jsou uzavřeny na dobu krátkodobou v poměru k životnosti. Nemovitosti jsou aktiva, jejichž hodnota v čase spíše roste a riziko ztráty hodnoty v důsledku pronájmu je minimální.

6.13 Zisk z investic do nemovitostí

V souvislosti s investicemi do nemovitostí Fond vykazuje za rok 2020 celkový zisk z investic do nemovitostí za rok 2020 ve výši 165 735 tis. Kč (z toho zisk z přecenění 161 645 tis. Kč) (2019: zisk z přecenění 44 237 tis. Kč). Bližší informace k dopadu přecenění na investice nemovitostí jsou v části 6.5 a přístup k určení reálné hodnoty je v části 8.5.

6.14 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Úprava hodnoty obchodní pohledávek v důsledku úvěrového rizika (viz 6.3)	-994	463
Zisk (ztráta) z přecenění derivátového nástroje	-801	795
Zisky / (Ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků celkem	-1 795	1 258

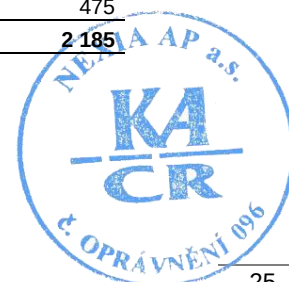
6.15 Náklady související s nemovitostmi

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Spotřeba materiálu	1 215	1 091
Opravy a udržování	42 084	40 529
Poplatky a provize	787	334
Nájemné (viz 6.6)	239	236
Ostatní služby	2 756	236
Náklady související s nemovitostmi celkem	47 081	42 191

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

6.16 Správa Fondu a ekonomické a právní služby

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Správa a vedení Fondu (viz 7.4)	1 160	1 337
Poplatky depozitáři	653	373
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	473	475
Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem	2 286	2 185



6.17 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Úrokové náklady	4 518	2 849
Ostatní finanční náklady	92	106
Finanční náklady celkem	4 610	2 955

6.18 Daně ze zisku

Daně ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Splatný daňový náklad za běžné období	6 809	8 314
Úprava splatné daně související s předcházejícím obdobím	-1 374	-
Splatný daňový náklad	5 435	8 314
Odložený daňový náklad (výnos) z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	9 945	3 456
Celkový daňový náklad	15 380	11 770

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

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
(Ztráta) Zisk před zdaněním za běžné období	323 836	218 655
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	16 192	10 933
Dopad daňové neuznatelných nákladů / výnosů	562	837
Úprava daně minulých let	-1 374	-
Celkový daňový náklad	15 380	11 770
Efektivní daňová sazba	4,75 %	5,38 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

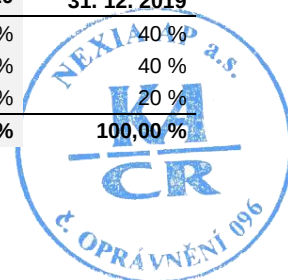
	31. 12. 2020		31. 12. 2019	
<i>v tis. Kč</i>	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Přecenění investic do nemovitostí	-	53 589	-	43 596
Přecenění pohledávek	55	-	7	-
Odložená daň celkem v brutto ocenění	55	53 589	7	43 596
Vzájemné započtení	-55	-55	-7	-7
Odložená daň celkem v netto ocenění	-	53 534	-	43 589

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. 2020	31. 12. 2019
Ing. Vladimír Mikeš	40 %	40 %
Jaroslav Příbyl	40 %	40 %
Zdeněk Příbyl	20 %	20 %
	100,00 %	100,00 %



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

Pánové Vladimír Mikeš a Jaroslav Příbyl jsou též hlavními investory Fondu, kdy k 31. 12. 2020 drží 80,54 % výkonnostních investičních akcií (2019: 80,28 %) a 51,95 % prioritních investičních akcií (2019: 68,57 %).

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.

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)	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Dceřiné společnosti	22 827	10 626	1 125	1 339

	Výnosy z pronájmu a poskytovaných služeb	
v tis. Kč	31/12/2020	31/12/2019
Dceřiné společnosti	19 723	7 450

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

	Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Zápůjčky od akcionářů (pozn. 6.12)	111 111	121 664

V souvislosti se zápůjčkami od akcionářů byly uznány za rok 2020 ve výsledku hospodaření úrokové náklady ve výši 4 447 tis. Kč (2019: 2 738 tis. Kč).

7.3 Odměny klíčového vedení

Fond je řízen a obhospodařován představenstvem, přičemž za rok 2020 i 2019 nebyla členům představenstva ani dozorčí rady vyplacena jakákoliv odměna.

Administrátorem Fondu je společnost AVANT investiční společnost a.s. Za rok 2020 byla Fondu vyúčtována odměna ve výši 1 160 tis. Kč (2019: 1 178 tis. Kč).

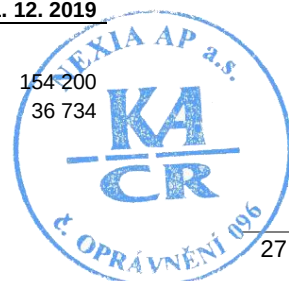
8 Řízení finančního rizika

Finanční rizika, kterým je Fond vystaven zahrnují:

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

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

V tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Finanční aktiva		
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	156 700	154 200
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	49 305	36 734



Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	209 832	79 425
Finanční aktiva celkem	415 837	270 358
Finanční závazky		
Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	129 341	146 498
z toho: Zápůjčky od akcionářů	111 111	121 664
Závazky z leasingu	1 372	1 509
Obchodní a jiné závazky	16 858	23 325

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

8.1 Úvěrové (kreditní) riziko

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

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

8.2 Riziko likvidity

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

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

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	16 858	-	-	16 858
Zápůjčky od akcionářů	4,0 %	15 000	60 000	60 000	135 000
Závazky z leasingu	5,0 %	207	829	622	1 659
Celkem	x	32 065	60 829	60 622	153 517

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

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 (2020: zisk 2 252 tis. Kč; 2019: zisk 1 005 tis. Kč).

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

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

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

V rámci závazků Fond vykazuje cizoměnové zůstatky u přijatých kaucí a to k 31. 12. 2020 ve výši 1 057 tis. Kč (2019: 21 980 tis. Kč). Ostatní finanční závazky jsou denominovány v Kč.

Expozice Fondu na měnové riziko není významná. Vedení Fondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky evidované k 31. 12. 2020 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 962 tis. Kč (2019: 800 tis. Kč nižší) vyšší (při znehodnocení CZK vůči EUR by Fond uznal čistý kurzový zisk) nebo nižší (při zhodnocení CZK/EUR by Fond uznal 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. 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 dojednány 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

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. 2020 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 2023 a následným vlivem perpetuity (míra kapitalizace 8,6 %). Budoucí odhadové peněžní toky byly diskontovány sazbou 10,6 %.



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

Reálná hodnota majetkové účasti byla stanovena výnosovou metodou, která byl determinována jako vyšší než hodnota vycházející z reálného ocenění čistých aktiv držených dceřinými společnostmi. K vyčíslení reálné hodnoty výnosovou metodou byla použita metoda DCF s projekcí stabilního volného cash flow do konce roku 2023 a následným vlivem perpetuity (míra kapitalizace 8,2 %). Budoucí odhadové peněžní toky byly diskontovány sazbou 12,2 %.

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. 2020	
		Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
V tis. Kč			
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku		-	156 700
Obchodní pohledávky		-	49 305
Peněžní prostředky		209 832	-
Finanční aktiva celkem		209 832	206 005

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

Reálná hodnota investic do nemovitostí

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

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

				K 31. 12. 2020
				Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
V tis. Kč	Typ aktiva	Metoda ocenění	Významný nepozorovatelný vstup	
Lokalita nemovitosti				
Praha – Čakovice	Administrativní budova a skladová hala	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 460 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 1 200 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 9,91 % p.a.	30 053
Praha – Horní Počernice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 200 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 840 Kč/m ² /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/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 900 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 9,77 % p.a.	17 300	
Litice	Skladové haly	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 536 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 1 260 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 9,28 % p.a.	31 499	
Novosedlice	Skladové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 960 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 720 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 9,92 % p.a.	10 917	
Teplice	Dům a garáž	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 100 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 7,65 % p.a.	8 671	
Ústí nad Labem	Administrativní budova a skladové haly	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 200 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 840 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 9,09 % p.a.	12 314	
Trmice	Bytový dům	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 39 654 Kč/m ² /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/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 1 440 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 8,13 % p.a.	621 274	
Česká Lípa	Nákupní centrum	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 3 000 Kč/m ² /rok (obchodní prostory) Diskontní sazba 6,98 % p.a.	209 511	
Satalice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 424 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 1 320 Kč/m ² /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

K 31. 12. 2019

V tis. Kč	Typ aktiva	Metoda ocenění	Významný nepozorovatelný vstup	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Lokalita nemovitosti				
Praha – Čakovice	Administrativní budova a skladová hala	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 512 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 1 154 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 10 % p.a.	30 070
Praha – Horní Počernice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 560 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 1 440 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 9 % p.a.	817 591
Dalovice	Skladové haly a administrativní přístavba	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 140 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 900 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 9 % p.a.	16 210



Litice	Skladové haly	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 620 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 1 440 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 10 % p.a.	31 260	
Novosedlice	Skladové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 960 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 720 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 10,5 % p.a.	9 960	
Teplice	Dům a garáž	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 582 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 7,5 % p.a.	8 630	
Ústí nad Labem	Administrativní budova a skladové haly	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 200 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 840 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 10,5 % p.a.	8 800	
Trmice	Bytový dům	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 43 773 Kč/m ² /rok (průměr za byty) Diskontní sazba 8,2 % p.a.	32 300	
Praha – Hostivař	Skladové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 512 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 1 153 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 8 % p.a.	508 932	
Česká Lípa	Nákupní centrum	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 3 180 Kč/m ² /rok (obchodní prostory) Diskontní sazba 7,5 % p.a.	205 350	
Satalice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 508 Kč/m ² /rok (administrativní budova) Nájemné 1 153 Kč/m ² /rok (skladová hala) Diskontní sazba 9 % p.a.	167 033	
Investice do nemovitostí celkem		x	x	x	1 836 136
z toho pozemky					1 213 020
z toho stavby					623 116

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

9 Náklady na ověření účetní závěrky

Odměna auditora za ověření účetní závěrky za rok 2020 (Nexia AP, a.s.) a 2019 (BDO Audit, 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 6.12). Vedení Fondu si není vědomo ani jiných událostí uskutečněných během účetního období, které by vedly ke vzniku a evidenci tzv. podmíněných závazků či podmíněných aktiv a případných dalších podmíněných plnění ve prospěch Fondu.

11 Čistá hodnota aktiv

Společnost PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. je investičním fondem, jehož působení podléhá regulaci ze strany České národní banky a který musí naplňovat požadavky na zveřejnění vyplývající ze zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“).



Jedním z požadavků je zveřejnění tzv. čisté hodnoty aktiv na akcii, přičemž pro účely stanovení její výše stanoví ZISIF následující:

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

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

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

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	2 194 347	1 876 322
Počet vydaných prioritních investičních akcií (v ks)	41 580 675	31 500 000
Počet vydaných výkonnostních investičních akcií (v ks)	1 060 779 876	1 064 271 902
Čistá hodnota aktiv na prioritní investiční akcii dle ZISIF (v Kč)	1,5973	1,5130
Čistá hodnota aktiv na výkonnostní investiční dle ZISIF (v Kč)	2,0060	1,7182

12 Události po rozvahovém dni

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

13 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 15. dubna 2021.



Ing. Vladimír Mikeš
místopředseda představenstva



Jaroslav Příbyl
předseda představenstva



PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

**Konsolidovaná účetní závěrka
sestavená k a za rok končící
31. prosince 2020**



Obsah účetní závěrky

Konsolidovaný výkaz finanční situace	4
Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku	5
Konsolidovaný výkaz peněžních toků	6
Konsolidovaný výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	7
Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu	7
Komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům	8
1 Obecné informace	8
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky	9
3 Podstatná účetní pravidla	11
3.1 Investiční jednotka a dopad změny podmínek jejího vymezení	11
3.2 Konsolidační postupy	11
3.3 Podnikové kombinace pod společným ovládáním	11
3.4 Goodwill	12
3.5 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	12
3.6 Investice do nemovitostí	12
3.7 Pozemky, budovy a zařízení	12
3.8 Finanční investice v jiných společnostech	13
3.9 Zásoby	13
3.10 Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky)	13
3.11 Finanční závazky	14
3.12 Derivátové nástroje	14
3.13 Zakladatelské a investiční akcie	14
3.14 Výpůjční náklady	14
3.15 Leasingy	15
3.16 Rezervy	15
3.17 Uznání výnosů	16
3.18 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí	16
3.19 Zisky / Ztráty z finančních investic	16
3.20 Osobní náklady (zaměstnanecké požitky)	16
3.21 Daně a poplatky	17
3.22 Finanční výnosy a náklady	17
3.23 Daně ze zisku	17
3.24 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků	17
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech a dopad opravy chyb ..	18
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	18
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	19
5 Provozní segmenty	19
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	22
6.1 Investice do nemovitostí	22
6.2 Pozemky, budovy a zařízení	23
6.3 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu	23
6.4 Goodwill	24
6.5 Zásoby	24
6.6 Obchodní pohledávky	24
6.7 Peníze a nepeněžní transakce	25
6.8 Vlastní kapitál	25
6.9 Obchodní a jiné závazky	26
6.10 Přijaté zálohy a ostatní závazky	26



6.11	Rezervy	26
6.12	Zápůjčky od akcionářů	26
6.13	Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	27
6.14	Tržby	28
6.15	Zisk z finančních investic	29
6.16	Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	29
6.17	Osobní náklady	29
6.18	Vedení podniku a poradenské služby	29
6.19	Finanční výnosy	29
6.20	Finanční náklady	30
6.21	Daně ze zisku	30
7	Transakce se spřízněnými stranami	31
7.1	Osoba ovládající	31
7.2	Dceřiné společnosti a jejich akvizice	31
7.3	Vlastní transakce se spřízněnými stranami	32
7.4	Odměny klíčového vedení	32
8	Řízení finančního rizika	32
8.1	Úvěrové (kreditní) riziko	33
8.2	Riziko likvidity	33
8.3	Měnové riziko	33
8.4	Úrokové riziko	34
8.5	Oceňování reálnou hodnotou	34
9	Náklady na ověření účetní závěrky	36
10	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	36
11	Čistá hodnota aktiv	36
12	Události po rozvahovém dni	36
13	Schválení účetní závěrky	36

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Konsolidovaný výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2020

(v tisících Kč)

	Poznámka	31/12/2020	31/12/2019
AKTIVA			
Investice do nemovitostí	6.1	1 911 221	1 731 206
Pozemky, budovy a zařízení	6.2	108 961	117 009
Práva k užívání aktiv	6.3	1 311	1 475
Goodwill	6.4 / 7.2	1 709	4 182
Odložená daňová pohledávka	6.21	32	-
Dlouhodobá aktiva celkem		2 023 234	1 853 872
Zásoby	6.5	85 625	58 272
Obchodní pohledávky	6.6	82 907	94 156
Pohledávky z titulu daně z příjmu		531	492
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva		10 096	26 018
Peněžní prostředky	6.7	287 385	150 510
Krátkodobá aktiva celkem		466 544	329 448
AKTIVA celkem		2 489 778	2 183 320
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	6.8	500	500
Nerozdělené výsledky		79	79
Vlastní kapitál celkem		579	579
Zápůjčky od akcionářů	6.12	96 405	111 530
Závazky z leasingu	6.3 a 6.12	1 228	1 372
Odložený daňový závazek	6.21	53 045	44 034
Dlouhodobé závazky celkem		150 678	156 936
Obchodní a jiné závazky	6.9	73 765	74 002
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		1 687	2 209
Zápůjčky od akcionářů	6.12	14 706	10 134
Závazky z leasingu	6.3 a 6.12	144	137
Přijaté zálohy a ostatní závazky	6.10	65 869	64 896
Rezervy	6.11	2 617	-
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	6.13	2 179 733	1 874 427
Krátkodobé závazky celkem		2 338 521	2 025 805
Závazky celkem		2 489 199	2 182 741
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		2 489 778	2 183 320



PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2020

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2020	Rok končící 31/12/2019
Tržby z pronájmu a ze smluv se zákazníky	6.14	718 309	209 938
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	6.1	159 911	44 238
Zisk z finančních investic	6.15	3 817	7 800
Ostatní výnosy		4 779	4 065
Prodané zboží		-444 130	-
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	6.16	-48 485	-42 191
Osobní náklady	6.17	-42 613	-
Odpisy	6.2 / 6.3	-12 589	-164
Vedení podniku a poradenské služby	6.18	-3 568	-2 185
Daně a poplatky		-5 594	-2 779
Ztráty ze snížení hodnoty pohledávek	6.6	-3 641	-1 431
Ztráty ze snížení hodnoty goodwillu	6.4	-2 473	-
Ostatní náklady		-7 770	-
Finanční výnosy	6.19	3 009	2 425
Finanční náklady	6.20	-7 153	-2 955
Výsledek před zdaněním		311 809	216 761
Daň ze zisku	6.21	-16 072	-11 770
Výsledek po zdanění za období (Zvýšení závazku vůči držitelům vyplacitelných investičních akcií)		295 737	204 991
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový úplný výsledek za období (Zvýšení závazku vůči držitelům vyplacitelných investičních akcií)		295 737	204 991

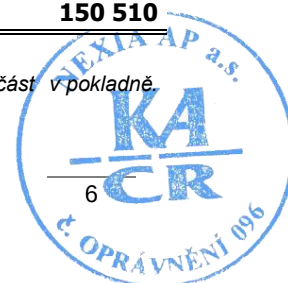
PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.
Konsolidovaný výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2020

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2020	Rok končící 31/12/2019
Peněžní toky z provozních činností			
Výsledek za rok po zdanění		295 737	204 991
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.21	16 072	11 770
Úrokové výnosy	6.19	-788	-625
Úrokové náklady	6.20	4 518	2 849
Zisk z investic do nemovitostí	6.1	-159 911	-44 238
Zisk z finančních investic	6.15	-3 817	-7 800
Odpisy	6.2 / 6.3	12 589	164
Snížení hodnoty goodwillu	6.4	2 473	-
Kurzové rozdíly		2 252	-
Snížení (zvýšení) zásob		-27 353	-
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek		27 171	-13 288
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		2 367	-5 090
Zvýšení (snížení) přijatých záloh a ostatních závazků		973	6 571
		172 282	155 304
Přijaté úroky	6.19	788	625
Placené daně ze zisku		-7 654	-8 531
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	6.1	-	-38 963
Peníze nabyté převodem čistých aktiv dceřiných společností	7.2	-	70 507
Čisté peníze z provozní činnosti Fondu		165 416	178 942
Peněžní toky z investiční činnosti			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	6.1 / 6.2	-30 863	-
Výdaje spojené s pořízením finančních investic	6.15	-15 787	-
Příjmy z prodeje finančních investic	6.15	23 820	-
Čisté peníze z investiční činnosti Fondu		-22 830	0
Peněžní toky z financování			
Příjem z úvěrů a zápůjček	6.12	-	118 926
Splátky úvěrů a zápůjček	6.12	-15 000	-182 626
Platby závazků z leasingu	6.3 / 6.12	-137	-130
Placené úroky	6.3 / 6.12	-71	-77
Příjem spojený s emisí investičních akcií	6.13	17 000	-
Odkup investičních akcií	6.13	-7 418	-6 000
Vklad akcionářů	6.12	-	31 073
Čisté peníze použité při financování		-5 625	-38 833
Čisté zvýšení (snížení) peněz		136 960	140 109
Peněžní prostředky na počátku období	6.7	150 510	10 247
Dopad změny měnového kurzu na peněžní prostředky		-85	154
Peněžní prostředky na konci období	6.7	287 385	150 510

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



PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

**Konsolidovaný výkaz změn čistých aktiv
přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií**

za rok končící 31. prosince 2020

(v tisících Kč)

	2020	2019
Zůstatek k 1. lednu	1 874 427	991 744
Emise investičních akcií (pozn. 6.13)	17 000	-
Odkoupení vyplatitelných investičních akcií (pozn. 6.13)	-7 418	-6 000
Dopad bezúročných zápůjček akcionářů (pozn. 6.12)	-	31 073
Restrukturalizace závazku za akcionáře (pozn. 6.12)	-	652 620
Podíl na čistých aktivech připadající na nevydané investiční akcie	-13	-
Přírůstek čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	295 737	204 991
Zůstatek k 31. prosinci (pozn. 6.14)	2 179 733	1 874 427
Počet investičních akcií – Prioritní investiční akcie (v ks)	41 580 675	31 500 000
Počet investičních akcií – Výkonnostní investiční akcie (v ks)	1 060 779 876	1 064 271 902

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosince 2020

(v tisících Kč)

	2020	2019
Zůstatek k 1. lednu	579	579
Změny s dopadem na vlastní kapitál	-	-
Zůstatek k 31. prosinci	579	579



Komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům

1 Obecné informace

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za společnost PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. (dále jen „Fond“) se sídlem Jiřího ze Vtelna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice, Česká republika a jeho plně ovládané dceřiných společnostích 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 unií. S investičními akciemi je spojeno právo investora na zpětný odkup Fondem, není s nimi spojeno hlasovací právo kromě případů upravených výslovně zákonem. Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

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

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

Název 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 účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky

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

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

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Skupinou

Skupina uvážila při sestavování této konsolidované mezitímní účetní závěrky všechny novelizace IFRS s účinností od 1. 1. 2020, 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 2019:

- Nový *Koncepční rámec účetního výkaznictví* založeného na IFRS. Účinnost pro účetní jednotky nastává k 1. 1. 2020 a důvody novelizace spočívají v doplnění úpravy dosud neupravených oblastí (úprava prezentace a zveřejňování informací, vymezení vykazující jednotky, oceňování a oduznání), v aktualizace definic aktiv a závazků a ve vyjasnění současné úpravy (např. pojetí nejistoty při oceňování). Novelizace nemají dopad na účetní závěrku Skupiny.
- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* upravuje definici podniku. Novelizace se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zdali taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění, např. přecenění nabývaných čistých aktiv, identifikace a ocenění goodwillu aj. Novelizace odstraňuje z definice podniku podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována výstupy kupovaného podniku (zboží, služby poskytované zákazníkům). Novelizace nově zavádí tzv. test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena (koncentrována) reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Skupiny.
- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* a IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* upravují definici významnosti. Dle nové definice významnosti (materiality) se účetní jednotka musí vyvarovat tzv. zastření informace (např. vágně formulovat informace o významných položkách a událostech, nevhodně agregovat, resp. disagregovat, umísťovat informace na různé pozice v účetní závěrce a poskytovat výrazně více informací a tím skrývat informace podstatné). Při posuzování významnosti musí být zřetel na primární uživatele, nikoliv celou škálu možných uživatelů. V neposlední řadě informace musí být posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na rozhodování uživatelů, nikoliv zdali jej ovlivní. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Skupiny.
- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje*, IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování* nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform* je první reakcí IASB na potenciální změny, které může přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví. IBOR sazby, tj. EURIBOR, PRIBOR apod. jsou uvažovány jako referenční úrokové sazby (používají se např. jako základna při určování variabilního úročení) a vyjadřují náklady na získání úvěrového financování. Vzhledem k tomu, že se objevila otázka ohledně jejich dlouhodobého používání, zveřejněná novelizace IFRS upravuje postup při nahrazení existujících úrokových sazeb jinými alternativními sazbami a vypořádává dopady na zajišťovací účetnictví. Novelizace se dotýká i zveřejnění a přináší dodatečné požadavky na informace ohledně nejistoty vyplývající z reformy úrokových sazeb. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Skupiny.
- Novelizace IFRS 16 *Leasingy – Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19* s účinností od 1. června 2020 byla Fondem přijata dobrovolně již od 1. ledna 2020. Novelizace reaguje praktickým zjednodušením na nová ujednání, která se v nájemních vztazích objevila v důsledku šíření covid-19. Novelizace se dotýká pouze společností v postavení nájemců a umožňuje úlevy vzniklé jako přímý důsledek pandemie covid-19 nevykazovat jako modifikaci leasingu, a tedy přecenění finančního závazku, ale jako úlevu z nájemného s přímým dopadem do výsledku hospodaření. Novelizace nemá zásadní dopad na konsolidovanou účetní závěrku roku 2020.

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, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. 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 jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. 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 smlouvy při posuzování, zdali je smlouvy ztrátová. Skupina 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 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 srpnu 2020 byla vydána 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* a je druhou reakcí IASB na očekávané změny, které by měla přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2021 a později). Novelizace 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. Skupina neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.

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

K datu schválení této mezitímní 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
- IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017)
- 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 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím* (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)
- Novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Ztrátové smlouvy – Náklady nutné k naplnění smlouvy* (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)
- Novelizace vyplývající z Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2018-2020 (vydané v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)
- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)

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 Investiční jednotka a dopad změny podmínek jejího vymezení

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

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

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

3.2 Konsolidační postupy

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje účetní závěrku Fondu a jeho dceřiných společností, které jsou jím 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.

3.3 Podnikové kombinace pod společným ovládním

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

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

3.4 Goodwill

Goodwill vzniká při podnikové kombinaci, jiné než pod společným ovládním, a je vykazován v pořizovací hodnotě stanovené k datu akvizice podniku a snížené o případné kumulované ztráty ze snížení hodnoty. K datu akvizice je goodwill oceněn jako rozdíl, o který převyšuje (i) reálná hodnota poskytované protihodnoty navýšená o hodnotu nekontrolních podílů v 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.

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.

3.5 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

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

Ke každému rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a peněžní závazky vedené v cizích měnách přepočteny závěrkovým měnovým kurzem. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již přeceňovány. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření příslušného období a jsou prezentovány v rámci finančních výnosů nebo finančních nákladů.

3.6 Investice do nemovitostí

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

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

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

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

3.7 Pozemky, budovy a zařízení

Pozemky, budovy a zařízení zahrnují aktiva držená za účelem výkonu činnosti Skupiny. Všechny položky zahrnuté do této kategorie jsou oceňovány ve výši pořizovacích nákladů snížených o opravy za dobu použitelnosti a případné opravné položky zohledňující znehodnocení. Pořizovací náklady zahrnují kupní cenu a



všechny náklady přímo přiřaditelné pořízení ve smyslu dostání aktiva do podmínek a na místo pro zamýšlené využití. Je-li to vhodné, zahrnuje ocenění aktiva taktéž v současné hodnotě odhad nákladů na likvidaci a odstranění aktiva.

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

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

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

3.8 Finanční investice v jiných společnostech

Finanční investice ve společnostech jsou oceněny reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku. Finanční investice 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 finanční investice prezentovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku.

3.9 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.

3.10 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.

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

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 prodloužení 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.

Peníze a peněžní ekvivalenty

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

3.11 Finanční závazky

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.

3.12 Derivátové nástroje

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

3.13 Zakladatelské a investiční akcie

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

Zakladatelské akcie

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

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

Investiční akcie

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

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

3.14 Výpůjční náklady

Výpůjční náklady (zejména úrokové náklady za použití efektivní úrokové sazby, dividendy vyplácené k investičním akciím) jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly, jako součást finančních



nákladů, ledaže jsou přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva. Těmito aktivy jsou nemovitosti a jiná aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo prodej. Výpůjční náklady vzniklé v období jejich pořízení se stávají součástí pořizovacích nákladů těchto aktiv. Vzhledem k činnosti Skupiny a způsobu pořízení jeho investic není případná aktivace výpůjčních nákladů pravděpodobná.

3.15 Leasingy

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 nárokové protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou uznány jako snížení výnosů z nájemného na lineární bázi po dobu smlouveného nájemného. Dále jsou výnosy sníženy o daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně. Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, jsou-li významné, se přičítají k účetní hodnotě pronájemného aktiva (nemovitosti) a v důsledku ovlivňují výši meziročního přecenění nemovitostí, které se oceňují v reálné hodnotě.

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 kvalifikovaných odhadů. Přehodnocení doby trvání vede k přehodnocení výše závazku z leasingu a současně též ke změně ocenění práva k užívání aktiva.

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.

3.16 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 současnou tržní ohodnocení časové hodnoty peněz a specifická rizika závazku.



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

3.17 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“.

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.

Výnosy z nájemného

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

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.

3.18 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí

Zisky / ztráty plynoucí z investic do nemovitostí zahrnují (i) čistý výsledek realizovaný z prodeje nemovitostí a (ii) dopad meziročního přecenění držených investic do nemovitostí, tj. rozdíl reálné hodnoty stanovené k rozvahovému dni s oceněním nemovitosti k rozvahovému dni předcházejícího účetního období upraveném o výši nových investic nebo jejich vyřazení.

3.19 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.

3.20 Osobní náklady (zaměstnanecké požitky)

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.

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.

3.21 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, 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.

3.22 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 očekávané době trvání finančního aktiva / závazku k jeho čisté účetní hodnotě

3.23 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

Splatná daň vychází ze zdanitelného zisku stanoveného pro příslušný rok, přičemž zdanitelný výsledek (zisk / ztráta) je odlišný od výsledku hospodaření prezentovaného ve výkazu 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.

Odložená daň

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

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

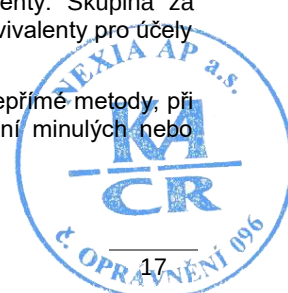
Splatná a odložená daň za účetní období

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

3.24 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 peněžní ekvivalenty. Skupina za prezentované 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 a dopad opravy chyb

4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

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

Srovnatelné údaje – srovnatelnost s prezentací za běžné období

S ohledem na odůvodnění popsané v části 1 Fond přestal naplňovat k 31. 12. 2019 podmínky investiční jednotky a započal konsolidovat své dceřiné společnosti s datem akvizice k 31. 12. 2019. Proto hodnoty výnosů a nákladů a peněžních toků prezentované ve výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku a výkazu peněžních toků za srovnatelné období roku 2019, jsou na nekonsolidované bázi, tj. pouze za Fond a srovnatelnost výsledků a peněžních toků za běžné vs. srovnatelné období je touto skutečností omezena. Srovnatelné údaje prezentované ve výkazu finanční situace k 31. 12. 2019 jsou na konsolidovaném základě.

COVID-19 a mimořádná opatření vyhlášena v souvislosti s pandemií koronaviru

Dne 12. 3. 2020 byla vládou ČR vyhlášena mimořádná opatření v souvislosti se šířením koronaviru, která s různou intencí dopadla na podnikatelské subjekty včetně Fondu a jeho dceřiných společností a byla spojena s nejistotou ohledně délky trvání. Skupina je dlouhodobě ve vynikající finanční situaci, 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 komerčních areálů, které po celý rok 2020 nebyly uzavírány. Naopak v roce 2020 došlo v důsledku rozvoje e-commerce k výrazné poptávce po skladových prostorech, kterou Fond využil. V období celého roku 2020 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 2020 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 SPORTISIMO 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.

Dceřiná společnost Technimat s.r.o. se zabývá velkoobchodem s hutním materiálem a tento prodej nebyl během nouzového stavu pozastaven. Skupina přijala relevantní hygienická i bezpečnostní opatření, aby nedošlo k proniknutí a šíření koronaviru mezi jejími zaměstnanci a aby byla zabezpečena pokračující obchodní činnost. V průběhu roku došlo k výskytu nákazy COVID-19 mezi zaměstnanci společnosti pouze ojedinelé a provoz nebyl nikdy přerušen. Obrát společnosti v roce 2020 oproti předchozímu období mírně poklesl, což bylo způsobeno především propadem cen hutních materiálů po většinu roku 2020. V závěru loňského roku pak došlo naopak k nárůstu cen hutních materiálů, který trvá do současnosti a lze předpokládat, že bude mít pozitivní vliv na výsledek hospodaření v roce 2021.

Investiční akcie Fondu

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



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

Ukazatel zisku na akcii

S ohledem na výše uvedené v bodu „Investiční akcie Fondu“ Skupina neprezentuje ve výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku ukazatel zisku na akcii (základní a zředený) 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:

Reálná hodnota

Fond oceňuje investice do nemovitostí s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá k 31. 12. 2020 činila 1 911 221 tis. Kč (2019: 1 731 206 tis. Kč). Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku aktiv, která ovlivňuje hodnotu závazku k držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 31. 12. 2020 představují investice do nemovitostí přibližně 77 % (2019: 79 %) 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 2020 činí zisk 159 911 tis. Kč (2019: zisk 44 238 tis. Kč)

Bližší informace k reálným hodnotám a jejich určení jsou poskytnuty v části 8.5.

Obchodní pohledávky

Skupina oceňuje obchodní k pohledávky v zůstatkové hodnotě (2020: 82 907 tis. Kč; 2019: 94 156 tis. Kč) snížené o očekávané úvěrové ztráty (2020: 5 766 tis. Kč; 2019: 3 084 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.

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 %. Dceřině 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 přepočtení odloženého daňového závazku v účetní závěrce o 147 991 tis. Kč (2019: 122 050 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 vybudovanou moderní velkoobchodní síť tvořenou pěti prodejními sklady. Přímými obchodními partnery společnosti jsou např. Celsa Group, AFV Acciaierie Beltrame S.p.A., Ferriere Nord S.p.A, Valsabia a.s., Elbe-Stahlwerke Feralpi GmbH, Železářny Annahütte Prostějov a další producenti z EU.

Vykazovatelné segmenty byly identifikovány k 31. 12. 2019 jako důsledek počátku konsolidace, proto výnosy a náklady dle segmentů jsou níže poskytnuty pouze za rok 2020 a nikoliv za srovnatelné období. Do konce roku 2019 činnost Fondu spočívala v působnosti investičního fondu kvalifikovaných investorů, jehož hlavní činností bylo investování peněžních prostředků do nemovitostí na území ČR a do majetkových účastí.

Výnosy a náklady dle segmentů

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	-	-	311 809



Aktiva a závazky dle segmentů

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
Závazky dle segmentu			
Zápůjčky od akcionářů	111 111	-	111 111
Závazky z leasingu	1 372	-	1 372
Obchodní a jiné závazky	16 345	57 420	73 765
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 vyplacitelných investičních akcií	-	-	2 179 733
Závazky celkem	-	-	2 489 199

K 31. 12. 2019 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	1 731 206	-	1 731 206
Pozemky, budovy a zařízení	3 685	113 324	117 009
Práva k užívání aktiv	1 475	-	1 475
Goodwill	1 440	2 742	4 182
Zásoby	-	58 272	58 272
Obchodní a jiné pohledávky	27 245	66 911	94 156
Pohledávka z titulu daně z příjmu	-	492	492
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	25 211	807	26 018
Peněžní prostředky	94 556	55 954	150 510
Aktiva dle segmentů celkem	1 884 818	298 502	2 183 320

V tis. Kč	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
Úvěry a zápůjčky	121 664	-	121 664
Závazky z leasingu	1 509	-	1 509
Obchodní a jiné závazky	22 592	51 410	74 002
Závazek ze splatné daně	2 209	-	2 209
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	64 896	-	64 896
Závazky dle segmentu celkem	212 870	51 410	264 280
Nealokované závazky			
Odložený daňový závazek	-	-	44 034
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	-	1 874 427
Závazky celkem	-	-	2 182 741

6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

6.1 Investice do nemovitostí

Skupina prostřednictvím mateřské společnosti – Fondu 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 2020 a 2019 v členění na pozemky a stavby zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Pozemky	Stavby	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 31. 12. 2018	1 220 150	532 885	1 753 035
přírůstky nových nemovitostí	26 953	12 010	38 963
vyřazení v důsledku prodeje	-	-99	-99
zisk / ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-34 083	78 320	44 237
převod do kategorie „Pozemky, budovy a zařízení“	-48 930	-56 000	-104 930
Reálná hodnota k 31. 12. 2019	1 164 090	567 116	1 731 206
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

K 31. 12. 2020 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 uznány následující položky:

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	188 714	209 938
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-35 111	-42 191

Za rok 2020 činí celkový dopad do výsledku hospodaření z titulu investic do nemovitostí 159 911 tis. Kč, přičemž 155 821 tis. Kč plyne z přecenění nemovitostí k 31. 12. 2020 a 4 090 tis. Kč je dopad z prodeje nemovitostí. Za rok 2019 je pouze dopad přecenění nemovitostí k 31. 12. 2019.



6.2 Pozemky, budovy a zařízení

V tis. Kč	Pozemky	Stavby	Stroje a zařízení	Celkem
Pořizovací náklady				
Zůstatek k 31. 12. 2018	-	-	-	-
převod z kategorie „Investice do nemovitostí“	48 930	56 000	-	104 930
pořízení v rámci akvizice dceřiných společností	-	-	12 079	12 079
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
Oprávk				
Zůstatek k 31. 12. 2019	-	-	-	-
odpisy	-	-7 779	-4 646	-12 425
Zůstatek k 31. 12. 2020	-	-7 779	-4 646	-12 425
Zůstatková hodnota				
K 31. 12. 2019	48 930	56 000	12 079	117 009
K 31. 12. 2020	48 930	48 221	11 810	108 961

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

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

6.3 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu

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

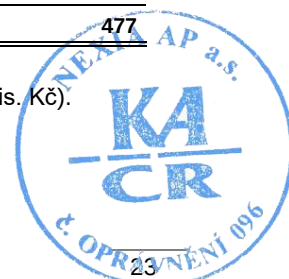
Práva k užívání aktiv

v tis. Kč	Nemovitostní prostory
Zůstatková hodnota k 1/1/2019	1 639
odpisy	-164
Zůstatková hodnota k 31/12/2019	1 475
odpisy	-164
Zůstatková hodnota k 31/12/2020	1 311

Částky uznané ve výsledku hospodaření

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Odpisy práv k užívání aktiv	164	164
Úrokové náklady k závazkům z leasingu	71	77
Nájemné vyplývající z krátkodobých leasingů	404	236
Celkem	639	477

Společnost uhradila v souvislosti s leasingy v průběhu roku 2020 celkem 612 tis. Kč (2019: 443 tis. Kč).



Analýza splatnosti

Budoucí minimální leasingové platby související se závazky z leasingu činí:

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Splatné do jednoho roku	207	207
Splatné v období mezi jedním a pěti roky	829	829
Splatné v období delším jak pět let	622	829
Celkem budoucí minimální leasingové platby	1 658	1 865

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

6.4 Goodwill

K 31. 12. 2019 byly metodou akvizice zahrnuty do konsolidované účetní závěrky dceřiné společnosti TECHNIMAT s.r.o. a PRAGORENT s.r.o., přičemž vznikl rozdíl mezi reálným oceněním nabývaných čistých aktiv dceřiných společností a reálným oceněním majetkových účastí držených Fondem. 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, neboť reálná hodnota majetkových účastí převyšovala reálnou hodnotu nabývaných identifikovaných čistých aktiv. Blíže k určení hodnoty goodwillu pozn. 7.2.

K 31. 12. 2020 došlo k posouzení účetní hodnoty goodwillu, resp. účetní hodnoty peněžotvorných jednotek, k nimž byl goodwill alokovan, 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 ziskatelá 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 je uznání ztráty ze snížení hodnoty goodwillu ve výši 2 473 tis. Kč.

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Goodwill, pořizovací cena	4 182	4 182
Goodwill, kumulované snížení hodnoty	-2 473	-
Goodwill, netto	1 709	4 182

6.5 Zásoby

K 31. 12. 2020 Skupina vykazuje v rámci zásob zboží v celkové hodnotě 85 625 tis. Kč (2019: 58 272 tis. Kč). Za rok 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. 12. 2020	31. 12. 2019
Obchodní pohledávky, brutto	88 673	97 240
Odhad očekávaných úvěrových ztrát	-5 766	-3 084
Obchodní pohledávky, netto	82 907	94 156

V průběhu roku 2020 došlo k odpisu pohledávek ve výši 959 tis. Kč (2019: 59 tis. Kč), což představuje zanedbatelnou hodnotu vůči objemu obchodních pohledávek. U obchodních pohledávek, u nichž nedošlo ke zvýšení úvěrového rizika, je odhadovaná očekávaná úvěrová ztráta s uvážením pravděpodobnosti úvěrového selhání 2 %.



Vývoj opravných položek k obchodním pohledávkám:

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2020	Rok končící 31/12/2019
Počáteční zůstatek	-3 084	-1 713
odpis pohledávek	959	59
zúčtování nevyužitých opravných položek	387	-
tvorba nových opravných položek uznaná ve výsledku hospodaření	-4 028	-1 431
Konečný zůstatek	-5 766	-3 085

Reálná hodnota obchodních pohledávek je blízká jejich účetnímu ocenění.

6.7 Peníze a nepeněžní transakce

Peněžní prostředky

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

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Peněžní prostředky volně disponibilní	286 806	149 931
Peněžní prostředky omezené ve využití	579	579
Peněžní prostředky celkem	287 385	150 510

Peněžní prostředky omezené ve využití se vztahuje k zakladatelské části Fondu (viz 6.9).

Skupina nevyužívá bankovní přečerpání, které by bylo zahrnuto mezi „Peněžní prostředky“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků. K 31. 12. 2020 však eviduje sjednané úvěrové rámce až do výše 375 000 tis. Kč (2019: 395 000 tis. Kč).

Nepeněžní transakce

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

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

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

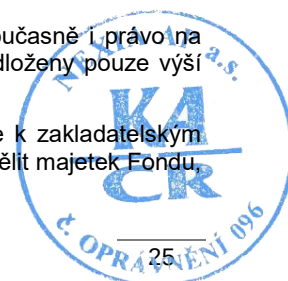
6.8 Vlastní kapitál

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Základní kapitál	500	500
Nerozdělené výsledky	79	79
Vlastní kapitál celkem	579	579

Vlastní kapitál společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. je tvořen základním kapitálem, který je dán hodnotou 5 ks zakladatelských akcií a nerozdělenými zisky vytvořenými v minulosti. Nominální hodnota zakladatelských akcií k 31. 12. 2020 i 2019 činí 100 tis. Kč a celková výše základního kapitálu je tak 500 tis. Kč.

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

Fond má zřízen bankovní účet, na němž jsou deponovány peněžní prostředky vztahující se k zakladatelským akciím (579 tis. Kč). Tento účet byl vytvořen v souladu s regulačními požadavky zřetelně oddělit majetek Fondu,



který patří akcionářům – držitelům zakladatelských akcií. Tyto prostředky nejsou součástí čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií a nejsou zahrnuty výše do členění celkových peněžních prostředků.

6.9 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Obchodní závazky	60 037	61 775
Závazky vůči státu	8 971	8 843
Zaměstnanci	1 958	1 791
Ostatní závazky	2 799	1 593
Obchodní a jiné závazky celkem	73 765	74 002
z toho finanční závazky	62 836	63 368
z toho nefinanční závazky	10 929	10 634

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

6.10 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 zajišťují úhradu nájemného:

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Kauce	26 722	45 998
Přijaté zálohy	25 800	7 784
Výnosy příštích období	13 347	11 113
Přijaté zálohy a ostatní závazky	65 869	64 896

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

6.11 Rezervy

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Rezervy na právní spory	2 617	-

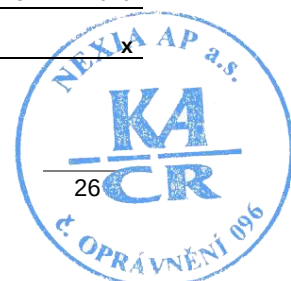
Fond vede právní spor započatý v roce 2016 v důsledku žaloby za neoprávněné užívání pozemků v letech 2015 a 2016 a s tím související bezdůvodné obohacení. V důsledku vývoje sporu byla v roce 2020 uznána rezerva.

6.12 Zápůjčky od akcionářů

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Zápůjčky od akcionářů – dlouhodobě splatná část	96 405	111 530
Zápůjčky od akcionářů – krátkodobě splatná část	14 706	10 134
Zápůjčky od akcionářů celkem	111 111	121 664

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	



K 31. 12. 2019 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 %	48 666	31. 12. 2029
(ii) Jaroslav Příbyl	60 000	4 %	48 666	31. 12. 2029
(iii) Zdeněk Příbyl	30 000	4 %	24 332	31. 12. 2029
Zápůjčky od akcionářů celkem	150 000	x	121 664	x
z tohoto: krátkodobě splatná část celkem			10 134	
dlouhodobě splatná část celkem			111 530	

Zápůjčky 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 2020 Fond uznal v souvislosti se zápůjčkami ve výsledku hospodaření úrokové náklady v celkové výši 4 447 tis. Kč (2019: 2 738 tis. Kč).

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

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	Závazky vůči akcionářů	Zápůjčky od akcionářů	Závazky z leasingu	Celkem
Konečný zůstatek k 31. 12. 2018	822 120	13 126	-	835 246
nové leasingy uznané k 1. 1. 2019	-	-	1 639	1 639
peněžní tok – čerpání	-	118 926	-	118 926
peněžní tok – splátky	-169 500	-13 126	-130	-182 756
peněžní tok – placené úroky	-	-	-77	-77
restrukturalizace dluhu	-652 620	-	-	-652 620
naběhlé úrokové náklady	-	2 738	77	2 815
Konečný zůstatek k 31. 12. 2019	-	121 664	1 509	123 173
peněžní tok – splátky	-	-15 000	-137	-15 137
peněžní tok – placené úroky	-	-	-71	-71
naběhlé úrokové náklady	-	4 447	71	4 518
Konečný zůstatek k 31. 12. 2020	-	111 111	1 372	112 483
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	-	96 405	1 228	97 633
z toho krátkodobě splatný zůstatek	-	14 706	144	14 850

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

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

6.13 Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií

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

v kusech	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Počet vydaných prioritních investičních akcií	41 580 675	31 500 000
Počet vydaných výkonnostních investičních akcií	1 060 779 876	1 064 271 902

Vývoj počtu prioritních investičních akcií:

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2020	Rok končící 31/12/2019
Počáteční zůstatek	31 500 000	10 950
Emise investičních akcií	10 980 675	-
Rozdělení investičních akcií	-	31 489 050
Odkup investičních akcií	-900 000	-
Konečný zůstatek	41 580 675	31 500 000

Vývoj počtu výkonnostních investičních akcií:

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2020	Rok končící 31/12/2019
Počáteční zůstatek	1 064 271 902	45
Rozdělení investičních akcií	-	1 064 271 857
Odkup investičních akcií	-3 492 026	-
Konečný zůstatek	1 060 779 876	1 064 271 902

V roce 2020 došlo v rámci několika transakcí k postupnému rozšíření portfolia investičních akcionářů, držitelů prioritních investičních akcií. Fond uskutečnil emisi v celkové hodnotě 17 000 tis. Kč. Současně došlo k odkupu investičních akcií od dvou akcionářů v celkové výši 7 418 tis. Kč (v roce 2019 od jednoho akcionáře v hodnotě 6 000 tis. Kč).

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

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

6.14 Tržby

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Tržby z prodeje zboží	518 278	-
Tržby z poskytovaných služeb	11 317	5 143
Tržby ze smluv se zákazníky celkem	529 595	5 143
Tržby z pronájmu	188 714	204 795
Tržby celkem	718 309	209 938

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 2020, resp. 2019. Předmětem pronájmu jsou nemovitosti s dlouhou životností a nájemní smlouvy jsou uzavřeny na dobu krátkodobou v poměru k životnosti. Nemovitosti jsou aktiva, jejichž hodnota v čase spíše roste a riziko ztráty hodnoty v důsledku pronájmu je minimální.

6.15 Zisk z finančních investic

V průběhu roku 2020 Skupina nakoupila 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. Skupina realizovala celkový zisk 3 817 tis. Kč.

Ve výsledku hospodaření za rok 2019 je zahrnuto přecenění finančních investic v dceřiných společnostech ve výši 7 800 tis. Kč.

6.16 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Spotřeba materiálu	6 091	1 091
Spotřeba energie, plynu a vody	788	-
Opravy a udržování	33 087	40 529
Poplatky a provize	787	334
Nájemné (viz 6.3)	404	236
Ostatní služby	7 328	-
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek celkem	48 485	42 191

6.17 Osobní náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Mzdy a odměny	31 659	-
Sociální a zdravotní pojištění	10 094	-
Ostatní osobní náklady	860	-
Osobní náklady celkem	42 613	-

Osobní náklady spadají do kategorie krátkodobých zaměstnaneckých požitků, přičemž za rok 2020 eviduje Skupina 87 zaměstnanců (2019: 92 zaměstnanců) v rámci dceřiných společností.

6.18 Vedení podniku a poradenské služby

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Správa a vedení (viz 7.4)	1 160	1 337
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	1 935	373
Poplatky depozitáři	473	475
Vedení podniku a poradenské služby celkem	3 568	2 185

6.19 Finanční výnosy

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Úrokové výnosy	788	625
Čistý kurzový zisk	2 221	1 005
Zisky z derivátových nástrojů	-	795
Finanční výnosy celkem	3 009	2 425

6.20 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Úrokové náklady	4 518	2 849
Ztráty z derivátových nástrojů	801	-
Ostatní finanční náklady	1 835	106
Finanční náklady celkem	7 153	2 955

Součástí ostatních finančních nákladů za rok 2020 jsou náklady spojené s pojištěním obchodních pohledávek v celkové výši 1 298 tis. Kč.

6.21 Daně ze zisku

Daně ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Splatný daňový náklad za běžné období	8 467	8 314
Úprava splatné daně související s předcházejícím obdobím	-1 374	-
Splatný daňový náklad	7 093	8 314
Odložený daňový náklad (výnos) z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	8 979	3 456
Celkový daňový náklad	16 072	11 770

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

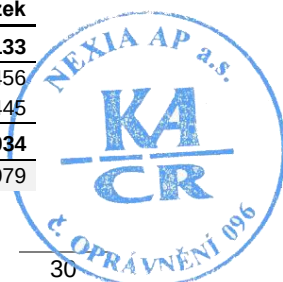
<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Zisk před zdaněním za běžné období	311 809	216 761
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	15 590	10 838
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	945	932
Úprava daně minulých let	-1 374	-
Dopad odlišné daňové sazby	911	-
Celkový daňový náklad	16 072	11 770
Efektivní daňová sazba	5,15 %	5,43 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

	31. 12. 2020		31. 12. 2019	
<i>v tis. Kč</i>	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě dlouhodobého majetku	-	53 425	-	44 108
Opravné položky k pohledávkám	412	-	74	-
Odložená daň celkem v brutto ocenění	412	53 425	74	44 108
Vzájemné započtení	-380	-380	-74	-74
Odložená daň celkem v netto ocenění	32	53 045	-	44 034

Sesouhlasení odložené daně

<i>v tis. Kč</i>	Odložený daňový závazek
Zůstatek k 31. 12. 2018	40 133
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	3 456
dopad zahrnutí dceřiných společností do konsolidace	445
Zůstatek k 31. 12. 2019, netto zůstatek	44 034
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	8 979



Zůstatek k 31. 12. 2020, netto zůstatek

53 013

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. 2020	31. 12. 2019
Ing. Vladimír Mikeš	40 %	40 %
Jaroslav Příbyl	40 %	40 %
Zdeněk Příbyl	20 %	20 %
	100,00 %	100,00 %

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

Pánové Vladimír Mikeš a Jaroslav Příbyl jsou též hlavními investory Fondu, kdy k 31. 12. 2020 drží 80,54 % výkonnostních investičních akcií (2019: 80,28 %) a 51,95 % prioritních investičních akcií (2019: 68,57 %).

7.2 Dceřiné společnosti a jejich akvizice

Následující dceřiné společnosti jsou k 31. 12. 2020 a k 31. 12. 2019 zahrnuty do této konsolidované účetní závěrky, přičemž mají své sídlo i obchodní aktivity na území ČR:

Název dceřiné společnosti	Předmět činnosti
TECHNIMAT s.r.o.	velkoobchod s hutním materiálem
PRAGORENT s.r.o.	správa nemovitostí, administrativní činnost

K 31. 12. 2019 byla součástí Skupiny ještě nepřímá dceřiná společnost HITOS s.r.o., která byla s rozhodným dnem 1. 1. 2020 sloučena se společností PRAGORENT s.r.o. Obsahově nedošlo tedy k pozbytí čistých aktiv společnosti HITOS s.r.o., pouze k restrukturalizaci a jejich převodu na společnost PRAGORENT s.r.o.

Fond nabyl dceřiné společnosti k 31. 12. 2019, kdy přestal být tzv. investiční jednotkou pro účely sestavení účetní závěrky dle IFRS. Dceřiné společnosti byly zahrnuty do konsolidované účetní závěrky k 31. 12. 2019 metodou akvizice. Při akvizici došlo k záměně majetkových účastí vyjádřených v reálné hodnotě za čistá aktiva dceřiných společností oceněná reálnou hodnotou a vyplývající rozdíl byl uznán jako goodwill.

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

Goodwill vznikl jako důsledek odlišného přístupu 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.

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

7.3 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. Zůstatky a dopad transakcí uskutečněných mezi Fondem a jeho dceřinými společnostmi PRAGORENT s.r.o. a TECHNIMAT s.r.o. byly při přípravě této konsolidované účetní závěrky eliminovány s výjimkou výnosů a nákladů za rok 2019, neboť dceřiné společnosti jsou konsolidovány od 31. 12. 2019.

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

v tis. Kč	Výnosy z pronájmu a poskytovaných služeb	
	31/12/2020	31/12/2019
Dceřiné společnosti	-	7 450

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

v tis. Kč	Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Zápůjčky od akcionářů (pozn. 6.12)	111 111	121 664

V souvislosti s zápůjčkami od akcionářů byly uznány za rok 2020 ve výsledku hospodaření úrokové náklady ve výši 4 447 tis. Kč (2019: 2 737 tis. Kč).

7.4 Odměny klíčového vedení

Fond je řízen a obhospodařován představenstvem, přičemž za rok 2020 i 2019 nebyla členům představenstva ani dozorčí rady vyplacena jakákoliv odměna.

Administrátorem Fondu je společnost AVANT investiční společnost a.s. Za rok 2020 byla Fondu vyúčtována odměna ve výši 1 160 tis. Kč (2019: 1 178 tis. Kč).

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. 2020	31. 12. 2019
<u>Finanční aktiva</u>		
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	370 292	244 666
z toho: Obchodní pohledávky	82 907	94 156
Peněžní prostředky	287 385	150 510
<u>Finanční závazky</u>		
Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	186 248	197 175
z toho: Úvěry a zápůjčky	111 111	121 664



Závazky z leasingu	1 372	1 509
Obchodní a jiné závazky	73 765	74 002

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 nájmu složenými kaucemi (viz pozn. 6.10). 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 (prosinec 2020). 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.

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

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	73 765	-	-	73 765
Zápůjčky od akcionářů	4,0 %	15 000	60 000	60 000	135 000
Závazky z leasingu	5,0 %	207	829	622	1 659
Celkem	x	88 972	60 829	60 622	210 424

K 31. 12. 2019	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	74 002	-	-	74 002
Zápůjčky od akcionářů	4,0 %	15 000	60 000	75 000	150 000
Závazky z leasingu	5,0 %	207	829	829	1 865
Celkem	x	89 209	60 829	75 829	225 868

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.

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 (2020: 2 221 tis. Kč; 2019: 1 005 tis. Kč).

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

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

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní pohledávky	93 205	951	94 156
Peněžní prostředky	137 945	12 565	150 510
Celkem	231 150	13 516	244 666

V rámci závazků Skupina vykazuje cizoměnové zůstatky u přijatých kaucí a to k 31. 12. 2020 ve výši 1 057 tis. Kč (2019: 21 980 tis. Kč) a obchodní závazky ve výši 4 500 tis. Kč (2019: 4 784 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. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky evidované k 31. 12. 2020 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 1 241 tis. Kč (2019: 521 tis. Kč) 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 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 Skupiny – 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 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.

8.5 Oceňování reálnou hodnotou

Reálná hodnota investic do nemovitostí

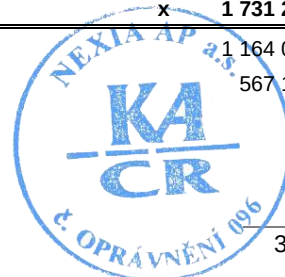
Skupina oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi investice do nemovitostí – stavby a pozemky držené pro kapitálové zhodnocení a pronajímané. Ke stanovení reálné hodnoty jsou využívány služby externího znalce, který je držitelem profesní kvalifikace a má dostatečné zkušenosti s oceňováním nemovitostí 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:



K 31. 12. 2020				
V tis. Kč	Typ aktiva	Metoda ocenění	Významný nepozorovatelný vstup	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Lokalita nemovitosti				
Praha – Horní Počernice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 200 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 1 440 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	1 911 221
z toho pozemky				1 135 423
z toho stavby				775 798

K 31. 12. 2019				
V tis. Kč	Typ aktiva	Metoda ocenění	Významný nepozorovatelný vstup	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Lokalita nemovitosti				
Praha – Horní Počernice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 560 Kč/m²/rok (administrativní budova) Nájemné 1 440 Kč/m²/rok (skladová hala) Diskontní sazba 9 % p.a.	817 591
Trmice	Bytový dům	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 43 773 Kč/m²/rok (průměr za byty) Diskontní sazba 8,2 % p.a.	32 300
Praha – Hostivař	Skladové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 512 Kč/m²/rok (administrativní budova) Nájemné 1 153 Kč/m²/rok (skladová hala) Diskontní sazba 8 % p.a.	508 932
Česká Lípa	Nákupní centrum	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 3 180 Kč/m²/rok (obchodní prostory) Diskontní sazba 7,5 % p.a.	205 350
Satalice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 508 Kč/m²/rok (administrativní budova) Nájemné 1 153 Kč/m²/rok (skladová hala) Diskontní sazba 9 % p.a.	167 033
Investice do nemovitostí celkem	x	x	x	1 731 206
z toho pozemky				1 164 090
z toho stavby				567 116



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

9 Náklady na ověření účetní závěrky

Odměna auditora – 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.

Odměna auditora – BDO Audit, a.s. – za ověření samostatné a konsolidované účetní závěrky za rok 2019 činí 210 tis. Kč a odměna auditora – ATLAS AUDIT s.r.o. – za ověření účetní závěrky dceřiné společnosti TECHNIMAT s.r.o. činila 76 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

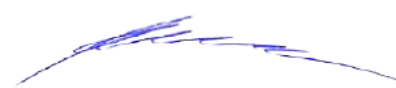
Společnost PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. je investičním fondem, jehož působení podléhá regulaci ze strany České národní banky a který musí naplňovat požadavky na zveřejnění vyplývající ze zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále 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

Žádné 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 schválena a vydána ke zveřejnění dne 15. dubna 2021.



Ing. Vladimír Mikeš
Místopředseda představenstva



Jaroslav Příbyl
předseda představenstva



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

Neoficiální verze

Zpráva o vztazích za Účetní období

a) 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

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

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

Osoby ovládající

Ovládající osoba:	Ing. Vladimír Mikeš
Dat. nar.	29. 7. 1966
Bytem:	Potěminova 1082/1, 41501 Teplice
Způsob ovládání:	40% podíl na základním kapitálu ovládané osoby

Ovládající osoba:	Jaroslav Příbyl
Dat. nar.	12. 5. 1950
Bytem:	Žižkova 305/22a, Bystřice, 41702 Dubí
Způsob ovládání:	40% podíl na základním kapitálu ovládané osoby

Osoby ovládané ovládanou osobou

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

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

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Nejsou.

c) Způsob a prostředky ovládání

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

d) 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)

V Účetním období nebyla učiněna žádná jednání učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK).

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

V Účetním období došlo k uzavření smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK).

f) 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.

g) 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 ust. § 9 odst. 1 ZISIF, kdy statutární orgán jako obhospodařovatel nemůže být přímo vázán 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.

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

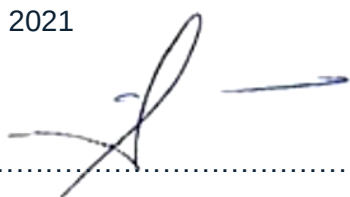
Zpracoval: Jaroslav Příbyl

Funkce: předseda představenstva společnosti

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

Dne: 31. 3. 2021

Podpis:



.....

Zpracoval: Ing. Vladimír Mikeš

Funkce: místopředseda představenstva společnosti

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

Dne: 31. 3. 2021

Podpis:



.....

Příloha č. 4 – 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, 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)

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	457 966	874 883
LV č. 613, pro k.ú. Dolní Měcholupy - podíl 1/1, LV č. 6949, pro k.ú. Hostivař - podíl 1/1	438 351	621 274
Peněžní prostředky na bankovních účtech	209 832	209 832
LV č. 11289, pro k.ú. Česká Lípa, obec Česká Lípa - podíl 1/1	192 792	209 511
LV 1091, pro k.ú. Satalice, obec Praha - podíl 1/1, LV 655 - podíl 1/2	159 303	170 289
Majetková účast na TECHNIMAT s.r.o.	122 800	135 200
LV č. 1069, pro k.ú. Trmice, obec Trmice - podíl 1/1	10 125	35 264
LV č. 1725, pro k.ú. Litice u Plzně, obec Plzeň - podíl 1/1	25 217	31 499
LV č. 880, pro k.ú. Čakovice, obec Praha - podíl 1/1, LV č. 889 - podíl 1/30	7 463	30 053

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

Lokalita Praha 9 – Čakovice

Pozemek

Oceňovaný pozemek, který se nachází v katastrálním území Čakovice, zahrnuje 4 stoprocentně vlastněné parcely (parc. č. 1252/21, 1252/22, 1252/100 a 1252/102) o celkové výměře 7 017 m² a 1 parcelu (parc. č. 1252/33) o celkové výměře 9 962 m² s vlastnickým podílem 1/30.

Budovy

Administrativní budova bez č. p. na parcele p. č. 1252/100

Administrativní budova byla přistavena k výrobní hale. Budova má dvě nadzemní podlaží a není podsklepená. V objektu se nacházejí kanceláře, sociální zařízení a kuchyňky.

Skladová hala na parcele p. č. 1252/21

Jedná se o samostatně stojící jednopodlažní 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.

Lokalita Praha 9 - Horní Počernice

Areál bývalých Vojenských staveb

Pozemek

Pozemek se nachází v katastrálním území Horní Počernice, zahrnuje 150 stoprocentně vlastněných parcel o celkové výměře 203 691 m² a 1 parcelu (parc. č. 4036/39) o celkové výměře 1 382 m² s vlastnickým podílem 7/48.

Budovy

Administrativní budova (VS 20)

Jedná se o dvoupodlažní budovu, která byla postavena v roce 1960. Budova byla rekonstruována. Celkový stav objektu je dobrý.

Skladová hala (VS 40)

Jedná se o jednopodlažní dominující objekt situovaný v západní části areálu bývalých Vojenských staveb. Budova byla postavena v roce 1988. V jižní části objektu je administrativní část, která má dvě nadzemní podlaží. Celkový stav budovy je dobrý.

Skladová hala (VS 74)

Jedná se o jednopodlažní skladovou halu, která je funkčně i provozně propojena s halou VS 40. Jedná se o nově vybudovanou halu postavenou v roce 2005. Celkový stav budovy je velmi dobrý.

Centrosklad (VS 3996)

Objekt se nachází v jižní části areálu a zahrnuje kanceláře, sklady, sociální zařízení a šatny. Budova byla postavena v roce 1958. Celkový stav budovy je dobrý.

Skladová hala (VS 4003)

Jedná se o nově vybudovanou halu postavenou v roce 2007. Celkový stav budovy je velmi dobrý.

Skladová hala (VS 17)

Jedná se o nově vybudovanou postavenou v roce 2007. Celkový stav budovy je velmi dobrý.

Skladová hala (VS 16)

Objekt je umístěn ve střední části areálu. V objektu jsou umístěny skladové prostory a administrativní část se sociálním zařízením. Celkový stav budovy je dobrý.

Skladová hala (L 3)

Objekt je umístěn v jihovýchodní části areálu bývalých Vojenských staveb. Jedná se o jednopodlažní skladovou halu, která v krajní části má dvoupodlažní vestavek pro administrativní část. Budova byla postavena v roce 1973. Celkový stav budovy je dobrý.

Ubytovna (L 12)

Objekt se nachází na cizím pozemku ve východní části areálu. Jedná se o montovanou konstrukci typu Tesko. Budova byla postavena v roce 1991.

Celkový stav budovy je dobrý.

Areál Energovodu

Pozemek

Pozemek se nachází v katastrálním území Horní Počernice, zahrnuje 36 stoprocentně vlastněných parcel o celkové výměře 68 103 m² a 1 parcelu (p. č. 4036/13) o celkové výměře 13 m² 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.

Areál Armabeton

Pozemek

Pozemek se nachází v katastrálním území Horní Počernice, zahrnuje 8 stoprocentně vlastněných parcel o celkové výměře 28 777 m².

Budovy

V areálu Armabetonu se nacházejí 2 budovy, z nichž jedna není zapsána v katastru nemovitostí.

Administrativní budova (A 43)

Jedná se o zděnou dvoupodlažní budovu v severozápadní části areálu Armabetonu. Celkový technický stav objektu je dobrý, odpovídající stáří objektu při běžné údržbě.

Dílny a servis (A 8) na parcele p. č. 3992/8

Jedná se o zděnou jednopodlažní budovu umístěnou v severní části areálu Armabetonu. Celkový technický stav objektu je dobrý, odpovídající stáří objektu při běžné údržbě.

Lokalita Dalovice

Pozemek

Pozemek se nachází v katastrálním území Dalovice, zahrnuje 6 stoprocentně vlastněných parcel (parcelních čísel 673/1, 673/5, 673/6, 675/21, 675/34 a 675/40) o celkové výměře 9 125 m².

Budovy

Skladová hala na pozemku p. č. 673/6

Jedná se o přízemní nepodsklepenou 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.

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 m².

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.

Lokalita Novosedlice

Pozemek

Pozemek se nachází v katastrálním území Novosedlice, zahrnuje 6 stoprocentně vlastněných parcel (p. č. 688, 691/1, 691/2, 691/3, 691/4 a 694/7) o celkové výměře 8 670 m².

Budovy

Skladová hala na parcele p. č. 691/3

Jedná se o přízemní jednododní halu. V hale je instalován mostní jeřáb s nosností 5 t. Hala není vytápěna. Objekt je v dobrém technickém stavu.

Textilní hala na parcele p. č. 691/4

Jedná se o jednopodlažní jednododní halu. Technický stav budovy je velmi dobrý.

Administrativní budova na parcele p. č. 688

Budova se skládá ze šesti stavebních unimo buněk, ve kterých jsou kanceláře, sociální zařízení

a šatny. Do objektu jsou přivedeny veškeré inženýrské sítě včetně plynu. Budova je v dobrém technickém stavu.

Lokalita Praha 10 – Hostivař

Pozemek

Pozemek se nachází v katastrálním území Hostivař a Dolní Měcholupy, zahrnuje celkem 37 stoprocentně vlastněných parcel o celkové výměře 111 609 m².

Budovy

Výrobní hala nacházející se na parcele p. č. 2525/1 a p. č. 676/4

Jedná se o vícelodní halu o jednom nadzemním podlaží. Do haly je přivedena železniční vlečka. Hala byla postavena v roce 1974 a v roce 2007 byla dokončena rekonstrukce. Technický stav objektu je velmi dobrý.

Administrativní budova č. p. 999 nacházející se na parcele p. č. 2525/1

Jedná se o budovu s 3 nadzemními podlažími, která je propojena s výrobní halou třemi krčky. Budova byla postavena v roce 1975. Technický stav je dobrý odpovídající stáří a prováděné údržbě.

Bývalá jídelna č. p. 1282 nacházející se na parcele p. č. 2535/4

Jedná se o budovu s 2 nadzemními podlažími. Budova byla postavena v roce 1991 a je využívána jako kanceláře, sklady a prodejní prostory. Technický stav je dobrý odpovídající stáří a prováděné údržbě.

Výrobní hala č. p. 1410 nacházející se na parcele p. č. 2531/1

Jedná se o vícelodní halu, o jednom nadzemním podlaží s vestavěným kancelářským podlažím. Hala byla postavena ve 40. letech 20. století a v roce 2001 byla dokončena rekonstrukce. Technický stav objektu je velmi dobrý. V současnosti je hala využívána pro filmové ateliéry.

Energoblok nacházející se na parcele p. č. 2534/4

Jedná se o budovu s jedním nadzemním podlažím. Objekt slouží jako výměňiková stanice s kotli určenými pro ohřev TUV. Budova byla postavena v roce 1974. Budova je využívána jako výměňiková stanice a sklady. Technický stav je dobrý odpovídající stáří a prováděné údržbě.

Energoblok nacházející se na parcele p. č. 2531/2

Jedná se o budovu s jedním nadzemním podlažím. Budova byla postavena v roce 1974. Technický stav je dobrý odpovídající stáří a prováděné údržbě.

Lokalita Česká Lípa

Pozemek

Pozemek se nachází v katastrálním území Česká Lípa, zahrnuje 3 stoprocentně vlastněné parcely

(p. č. 1307, 1309/1 a 1336/1) o celkové výměře 17 776 m².

Budovy

Jedná se budovu obchodního centra. V centru je celkem 13 obchodních jednotek: prodejna elektro – Okay elektrospotřebiče, sportovní zboží – Sportisimo, hračky Pompo, koberce Breno, vinotéka Bobule, Česká pošta, T&H VINAFOOD, boty CCC, drogerie DM, Kytky u Anny, potraviny Billa, oděvy Pepco a oděvy Takko Fashion.

Lokalita Praha – Satalice

Pozemek

Pozemek se nachází v katastrálním území Satalice, zahrnuje 22 stoprocentně vlastněných parcel o celkové výměře 73 197 m² a 1 parcelu (p. č. 563/8) o celkové výměře 146 m² s vlastnickým podílem 1/2.

Budovy

Skladová hala na parcele p. č. 531

Jedná se o samostatně stojící jednopodlažní skladovací halu. Budova byla jako součást původního areálu postavena cca před 80 lety. V průběhu užívání byly provedeny stavební úpravy především na západní části haly, která je současné době pronajata společnosti Zásilkovna s.r.o. Východní část haly je v současné době v původním stavu a je bez nájemce.

Administrativní budova č. p. 696 na parcele p. č. 538

Jedná se o administrativní budovu k výrobnímu areálu. Budova není podsklepena a má 3 nadzemní podlaží. Objekt je využíván pouze částečně a je ve špatném technickém stavu.

Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byli 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

Informace o společnostech, ve kterých byli 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

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	-
	PRAGORENT s.r.o. IČO: 247 05 136	Jednatel	-
	TECHNIMAT s.r.o. IČO: 482 68 127	Jednatel	-
	CAFE LIVELLO a.s.	Předseda představenstva	-
	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	-
	PRAGORENT s.r.o. IČO: 247 05 136	Jednatel	-
	TECHNIMAT s.r.o. IČO: 482 68 127	Jednatel	-

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

Jméno a příjmení	Společnost	Funkce	Společník
JAROSLAV PŘIBYL nar. 17. listopadu 1968 Žižkova 334/22b Bystřice 417 03 Dubí	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 247 88 759	Člen dozorčí rady	-
	Profimat Teplice spol. s r.o. IČO: 272 62 359	Jednatel	Společník
	CAFE LIVELLO a.s.	Člen dozorčí rady	-
	INDOOR KART CLUB s.r.o.	Jednatel	-

Jméno a příjmení	Společnost	Funkce	Společník
ZDENĚK PŘIBYL nar. 31. ledna 1988 Kfely 72, 363 01 Ostrov	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 247 88 759	Člen dozorčí rady	-

Neoficiální verze