Avant
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Neoficiální verze

Výroční finanční zpráva fondu

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

za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

Obsah

Použité zkratky 5

1. Základní údaje o Fondu 7

a) Základní kapitál Fondu 7

b) Údaje o cenných papírech 8

2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období 9

a) Přehled investiční činnosti 9

b) Finanční přehled 11

c) Přehled portfolia 12

d) Významné majetkové účasti 12

e) Nemovitosti 12

f) Přehled výsledků Fondu 13

g) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů 14

h) Zdroje kapitálu 15

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) 16

j) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné 16

k) Dopady ruské invaze na Ukrajinu 16

l) Vliv ekonomického vývoje, inflace a změny úrokových sazeb na hospodaření Fondu 17

m) Charakter Fondu 17

n) Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu 18

o) Likvidita Fondu 18

p) Provozní rizika 19

q) Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky 19

3. Textová část Výroční finanční zprávy 20

a) 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) 20

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

c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ) 22

d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm 22

e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ) 22

f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ) 22

g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF) 22

h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP) 22

i) 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) 23

j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP) 23

k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP) 23

l) 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) 23

m) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP): 23

n) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP) 23

o) 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) 24

p) 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. 24

q) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF) 24

r) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF) 24

s) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF) 25

4. Další informace o emitentovi 26

a) Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení Statutární orgán 26

b) Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvlášť za Fond a zvlášť za konsolidovaný celek (§ 118 odst. 4 písm. k) ZPKT) 28

c) Organizační struktura 28

d) Hlavní akcionáři 29

e) Popis práv a povinností spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu, a to alespoň odkazem na zákon upravující právní poměry obchodních společností a družstev a stanovy Fondu, pokud se jedná o druh akcie, nebo na srovnatelný zahraniční právní předpis a stanovám obdobný dokument Fondu, pokud se jedná o druh obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT) 30

f) Dividendová politika 31

g) Regulační prostředí 31

h) Zaměstnanci 32

i) Významné smlouvy 32

j) Regulované trhy 32

k) Rating 32

l) Alternativní výkonnostní ukazatele ... 32

5. Samostatná část Výroční zprávy ... 33

a) Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Fondu a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Fond a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. b) ZPKT) ... 33

b) Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčí rady či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu Fondu a, jsou-li zřízeny, také jejich výborů (§ 118 odst. 4 písm. c) ZPKT) ... 33

c) Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT) ... 34

d) Zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT) ... 34

e) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu Fondu nebo působnosti valné hromady obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT) ... 34

f) Informace o kodexech řízení a správy Fondu, které jsou pro něj závazné, nebo které dobrovolně dodržuje (§ 118 odst. 4 písm. j) ZPKT) ... 35

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) ... 35

h) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. l) ZPKT) ... 35

i) Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT) ... 36

j) Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT) ... 37

k) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT) ... 37

l) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT) ... 37

m) Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT) ... 37

n) Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro Fond vážně poškozující (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT) ... 38

o) Smlouvy mezi Fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT) ... 38

p) 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) ... 38

6. Prohlášení oprávněných osob Fondu ... 39

Přílohy 40

Příloha č. 1 – Zpráva nezávislého auditora o ověření samostatné i konsolidované účetní závěrky k 31. prosinci 2022

Příloha č. 2 - Samostatná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem a Konsolidovaná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

Příloha č. 3 - Zpráva o vztazích za Účetní období

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)

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

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 Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 247 88 759, se sídlem Jiřího ze Vtelna 1731/11, Horní Počernice, 193 00 Praha 9
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (blíže viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-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 finanční zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
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 s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

Samostatná i konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena k 31. prosinci 2022 a za účetní období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022. Jako srovnatelné údaje pro Výkaz finanční situace Fond uvádí údaje k 31. prosinci 2021. Ve Výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, Výkazu změn vlastního kapitálu, Výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií a Výkazu peněžních toků pak Fond uvádí srovnatelné údaje za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021.

Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace tak, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a vývoji v Účetním období, jež odráží účetní 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	28.12.2010
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: 3 085 732 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: 3 085 153 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	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Prioritní investiční akcie

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

Hlavní investiční činností Fondu je poskytování služeb v podobě pronájmu a rozvoje komplexu nemovitostí na adrese Praha 9 - Horní Počernice, Jiřího ze Vtelna 1731 a dále Retail park Česká Lípa, PRAGORENT Hostivař, PRAGORENT Satalice, prodejní sklady v K. Varech, Plzni, Ústí nad Labem, Novosedlicích, Praha 9 - Čakovicích. Jedná se o soubory nemovitostí, ve kterých se nachází sklady, obchody, výrobní prostory nebo logistická centra. V souvislosti s pronájmem jsou poskytovány nájemcům související služby, které navyšují celkový příjem z pronájmu. V Hostivaři je například plánováno využití stávajících pozemků na výstavbu větší haly cca 10 tis. m^2.

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.

Fond dlouhodobě dosahuje pozitivních ekonomických výsledků, nečerpá bankovní úvěry a k financování své činnosti využívá zejména vlastní zdroje, resp. zápůjčky od akcionářů. Obchodní činnost Fondu spočívá v pronájmu nemovitostí. Za Účetní období nebyl zaznamenán problém s poklesem nájmů. V období celého roku 2022 docházelo k průběžné modernizaci skladových objektů a současně doplňování volných prostor vhodnými nájemníky.

Fond má dostatek likvidity a dobrou pozici u úvěrujících bank pro financování investiční výstavby, aktuálně je investiční výstavba financována z volných prostředků Fondu.

62 % výnosů Fondu za rok 2022 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 2022 příjmy dle jednotlivých segmentů v poměru 52 % příjmů plynoucích z pronájmu skladových a logistických prostor (oblast Horní Počernice, Hostivař, Satalice), 10 % příjmů

plynoucích z pronájmu obchodních prostor (v oblastech Česká Lípa, Novosedlice, Ústí nad Labem, Dalovice, Plzeň, Praha-Čakovice) a 10 % příjmu v roce 2022 tvořily podíly na zisku dceřiných společností.

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

Významní nájemci výše uvedených objektů jsou například BILLA, spol. s r.o., dm drogerie markt s.r.o., NYPRO hutní prodej, a.s., KMV BEV CZ s.r.o. Emitent i přes současnou ekonomickou situaci eviduje převis poptávky o pronájem prostor v předmětných nemovitostech a neeviduje pokles této poptávky.

V roce 2022 nebyly zavedeny žádné nové kategorie služeb.

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

- Obchodní firma TECHNIMAT s.r.o. IČO: 482 68 127, sídlo: Mrštíkova 2003, 415 01 Teplice

  Společnost působí na trhu s hutním materiálem, mezi který patří: profilová ocel, betonářská ocel, sítě do betonu KARI, plechy, ocelové nosníky, trubky, jäkly, druhovýrobky a svařovací materiály. Společnost disponuje velkoobchodní sítí skladů, nacházejících se v Teplicích, Plzni, Karlových Varech, Praze a Ústí nad Labem. Většina nabízeného zboží je skladována v halách vybavených mostovými jeřáby. Skladové prostory jsou pronajaty od vlastnicky spřízněné společnosti PRAGORENT SICAV, stejně jako administrativní prostory sídla společnosti v Teplicích. Přímými obchodními partnery – dodavateli materiálů - jsou např. Celsa Group, AFV Acciaierie Beltrame S.p.A., Ferriere Nord S.p.A, Valsabia, a.s., Elbe-Stahlwerke Feralpi GmbH, Železárny Annahütte Prostějov a další producenti z EU, jako Ferona a.s., Britterm a.s., Feralpi a.s., Ferrum a.s., Arcelor a.s., Nypro a.s., Raven a.s.

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

  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 2022 pro společnost pracovalo 10 zaměstnanců (roční průměr).

- Společnost BRE Štěrboholy, s.r.o., IČO: 087 14 444, sídlo: Lukavecká 1732, Horní Počernice, 193 00 Praha 9

  V průběhu Účetního období došlo k realizaci nové investice do majetkové účasti - akvizice 100% podílů společnosti BRE Štěrboholy, s.r.o. V majetku společnosti jsou pozemky, na kterých je plánovaná investiční výstavba skladových hal menšího rozsahu s rozvojovým pozemkem vyžadujícím změnu územního plánu. K rozhodnému dni 1. 1. 2023 je plánována Fúze Fondu se společností BRE Štěrboholy, s.r.o.

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

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

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

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 projektového společnosti (nemovitostní SPV), prodat jako celek jinému strategickému investorovi (Exitová strategie).

Přehled trhů, na kterých emitent soutěží

Činnost Fondu za prezentovaná období roku 2021 a 2022 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. 2022 Fond identifikuje dva vykazatelné provozní segmenty:

- 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.
- 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.

b) Finanční přehled

Ze zveřejněného Výkazu finanční situace Rozvaha (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční pozici Fondu následujícími údaji (nekonsolidované hodnoty):

Ukazatel	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Dlouhodobá aktiva:	2 589 701	-
Krátkodobá aktiva	739 753	579
Aktiva celkem	**3 329 454**	**579**

Ukazatel	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Fondový kapitál (čistá aktiva)	3 085 153	579
Dlouhodobé závazky	132 622	0
Krátkodobé závazky	111 679	0
Fondový kapitál a závazky celkem	**3 329 454**	**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 auditovaných účetních závěrkách v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Ukazatel	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2022	% podíl (individuální)	změna v % (individuální)
	Individuální	Konsolidovaná	Individuální	Konsolidovaná		
Celková investiční aktiva Fondu	2 862 281	2 927 589	3 329 454	3 345 712	100,0	16,32
Peněžní prostředky investiční	405 596	563 460	675 067	766 068	20,28	66,44
Ostatní podíly	237 000	-	287 335	-	8,63	21,24
Investice do nemovitostí	2 166 900	2 038 443	2 297 450	2 264 438	69,00	6,02
Ostatní investiční majetek	52 785	325 686	69 602	315 206	2,09	31,86

Komentář k přehledu portfolia

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

Fond zaznamenal v minulém účetním období nárůst v objemu aktiv a došlo k přesažení rozhodného limitu (k tomu dochází, jakmile hodnota majetku fondu právně nebo fakticky obhospodařovaného či spravovaného jednou osobou překročí částku odpovídající 100 mil. EUR). Proto byla dne 25. 11. 2021 na ČNB podána Žádost o změnu povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, kde Fond požádal o povolení opravňující přesáhnout rozhodný limit s tím, že se stane tzv. nadlimitním obhospodařovatelem.

Fond eviduje peněžní ekvivalenty ve výši 673 191 tis. CZK, jenž představují termínované vklady, a peněžní prostředky na bankovních účtech ve výši 1 876 tis. CZK. K 31. 12. 2022 Fond eviduje sjednaný úvěrové rámec (KTK) až do výše 120 000 tis. Kč, který nebyl k datu 31. 12. 2022 čerpán.

V průběhu roku 2022 došlo k realizaci nové investice do majetkové účasti – akvizice 100% podílu společnosti BRE Štěrboholy, s.r.o., IČO: 087 14 444.

V roce 2022 Fond své stávající investice do nemovitostí rozšířil a zhodnotil, což je zobrazeno v hodnotě akcií.

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 31.12.2021	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2022	% podíl (individuální)	změna v % (individuální)
	Individuální	Konsolidovaná	Individuální	Konsolidovaná		
Běžné výnosy z inv. činnosti (inkasa dividend, úroků atd.)	232 199	1 124 920	256 587	1 212 900	49,03	10,5
Nerealizované výnosy (z přecenění majetku)	253 597	161 329	112 532	153 444	21,50	-55,63
Ostatní výnosy	5 416	12 511	154 255	41 092	29,47	2 748,14
Výnosy celkem	**491 212**	**1 298 760**	**523 374**	**1 407 436**	**100,0**	**6,55**
Ostatní náklady	-65 144	-901 192	-60 636	-961 048	100,0	-6,92
Náklady celkem	**-65 144**	**-901 192**	**-60 636**	**-961 048**	**100,0**	**-6,92**

Za individuální část:

Nejvýznamnějším zdrojem výnosů Fondu jsou příjmy z pronájmu nemovitých věcí. Celkové roční tržby z nájmů a z provozní činnosti společností v majetku Fondu činí 257 mil. Kč. Ve sledovaném období došlo k výplatě podílů na zisku dceřiných společností ve výši 120 mil. Kč, která výrazně navýšila ostatní výnosy.

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 (nekonsolidované hodnoty) jsou uvedeny v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
Celkové NAV Fondu z investiční činnosti	2 622 415	3 085 153	17,65
Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv	94 %	86 %	-8 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	109 %	108 %	-1 %
Nové investice (úpisy)	2 000	-	-100
Ukončené investice (odkupy)	-	-	-
Čistý zisk	426 068	462 738	8,61
Hodnota investiční akcie VIA	2,4040	2,8364	17,99
Hodnota investiční akcie PIA	1,6864	1,7803	5,56

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 6.13 „Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií (Celková hodnota investičních akcií)".

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 generovaným čistým ziskem v roce 2022. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 300 %.

Ostatní finanční a nefinanční ukazatele

Celkové roční tržby z nájmů a z provozní činnosti společností v majetku Fondu činí 257 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.

h) Zdroje kapitálu

Následující přehled údajů v tis. Kč vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k poslednímu dni Účetního období. Informace o struktuře vlastního kapitálu Fondu jsou uvedeny v příloze č. 2 Výroční zprávy.

	Předchozí účetní období	Předchozí účetní období	Účetní období	Účetní období	% podíl(indiv.)	Změna v % (indiv.)
	Individuální	Konsolidovaný	Individuální	Konsolidovaný		
Fondový kapitál z investiční činnosti	2 622 415	2 579 301	3 085 153	3 025 689	92,66	17,65
Cizí zdroje financující investiční činnost celkem	239 866	347 709	244 301	319 444	7,34	1,85
- dlouhodobé	144 798	150 247	132 622	142 462	3,99	-8,41
- krátkodobé	95 068	197 462	111 679	176 982	3,35	17,47

fiktivní verze

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména závazky z nebankovních úvěrů, dále pak ostatními závazky a závazky z obchodního styku. V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z vlastních, případně externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv.

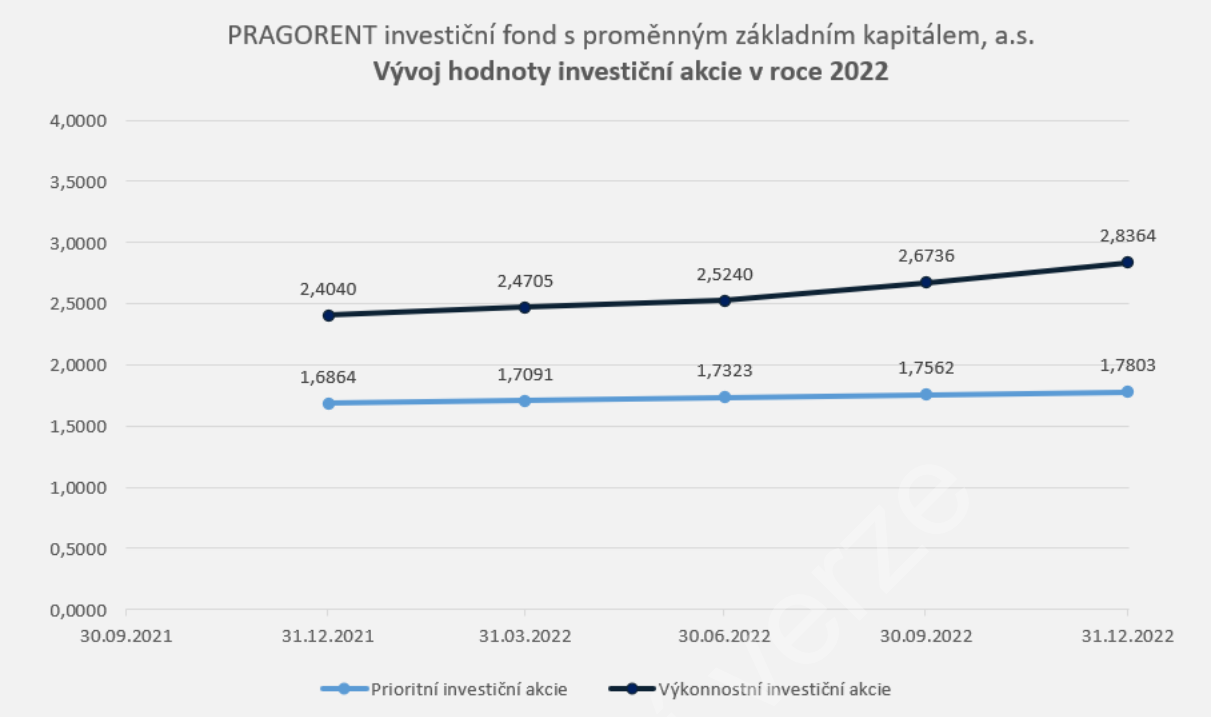
Vysvětlení a rozbor peněžních toků

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

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

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)



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

j) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné

Podkladové investice Fondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti, a to zejména z důvodů, že trhy aktuálně:

i) nezohledňují sociální a environmentální náklady hospodářských činností;

ii) nedisponují dostatečným množstvím zveřejňovaných informací týkajících se udržitelnosti, a to jak v soukromém, tak ve veřejném sektoru, což může vést k informační asymetrii ohledně výkonnosti aktiv z hlediska jejich udržitelnost; a

iii) neposkytují dostatečné informace o potencionálních vyšších rizicích v důsledku vývoje sektorové legislativy a nákladech na financování a možnostech případné veřejné podpory environmentálně udržitelných projektů.

k) Dopady ruské invaze na Ukrajinu

V souvislosti s okupaci Ukrajiny Ruskou federací provedl Fond identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Za cca 1 rok od zahájení konfliktu již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima 2022/2023 pomohly vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími energiím nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou zejména:

- velké výkyvy na finančních trzích;
- zvýšení inflace;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude silná recese.

Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů s těchto destinací.

l) Vliv ekonomického vývoje, inflace a změny úrokových sazeb na hospodaření Fondu

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice a geografické blízkosti k Ukrajině pod silným vlivem externích událostí.

V návaznosti na růst inflace, který následně zejména ve východní Evropě eskaloval z důvodu cen energií až výši kolem 20 %, došlo v roce 2022 k rychlému růstu úrokových sazeb. ČNB byla jednou z prvních národních bank, která k růstu přistoupila, a dvoutýdenní reposazba se z počátečních 0,25 % v květnu 2021 do konce roku 2021 dostala na 3,75 % a růst ještě zrychlila v roce 2022 až na 7,00 % od června 2022. Centrální banky v dalších státech brzy následovaly a došlo ke zvýšení sazeb i v hlavních ekonomických centrech ovlivňujících celosvětový trh, tedy v USA a EU. Cílem centrálních bank je boj proti inflaci, zejména proti vzniku inflace dlouhodobě vysoké, a to i za cenu snížení hospodářské aktivity a spotřeby domácností a případně vyvolání mírné recese, což je postupně potvrzováno uveřejňovanými odhady mezikvartální změny HDP, kdy růst zpomalil a mnoho trhů se dostalo poblíž nulového růstu, a to včetně ČR, která technicky spadla do mírné recese.

Recese v ČR souvisí s velmi slabou spotřebitelskou poptávkou, což dokládají maloobchodní tržby, které v roce 2022 meziročně klesaly po nadpoloviční část roku. Slabost spotřebitelské poptávky je způsobena zejména poklesem reálných mezd a vysokými cenami energií v zimní topné sezóně. Údaje tak celkově nadále nasvědčují, že spotřebitelé jsou ve svých výdajích velmi obezřetní a stále šetří na horší časy, resp. nemají rezervy na rostoucí náklady. Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růst sazeb depozitních, což dále podporuje domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávají záporné. Přesto depozita a kvalitní dluhopisy začínají být investiční alternativou a růst „bezrizikové" úrokové sazby vede k růstu požadovaných výnosů investic do aktiv rizikových. Banky zvýšily i úrokové sazby hypotéčních úvěrů a z druhé strany vzrostlé ceny stavebních materiálů a prací developerům brání ve výraznějšímu snížení ceny nových bytů. Všechny tyto aspekty vedly k velkému snížení objemu nově poskytnutých hypoték a následně i prodeji a výstavbě bytů, resp. dalších typů nemovitostí. Tyto faktory mají negativní vliv obecně na podniky a ekonomickou aktivitu v ČR, je však předpoklad, že zpomalení bude mírné a nebude dlouhé a ve svém důsledku pomůže stabilizovat a následně snížit inflaci a poté i úrokové sazby, což posléze povede k oživení investiční aktivity. V souhrnu však v roce 2022 vzrostl důraz na dostatečnou finanční sílu ekonomických hráčů a jejich rezerv – domácností i firem – a na potřebu obezřetného nakládání s rizikem.

Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

m) 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.

n) Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do nemovitostí.

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.

o) 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.

p) 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.

q) Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

3. Textová část Výroční finanční zprávy

a) 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)

K rozhodnému dni 1. 1. 2023 je plánována fúze Fondu se společností BRE Štěrboholy, s.r.o., Lukavecká 1732, Horní Počernice, 193 00 Praha 9, IČO: 087 14 444. Nástupnickou společností je Fond.

Po rozvahovém dni došlo k podstatným změnám statutu Fondu:

Došlo ke změně Principů pro stanovení Distribučního poměru fondu:

Kladná Změna hodnoty portfolia bude alokována v tomto pořadí:

- přednostně do růstu PIA až do výše jejich zhodnocení 5,4 % p.a. Přitom platí, že v období 1. 4. 2023 – 31. 3. 2025 se toto minimální zhodnocení PIA navyšuje na 7,1 % p.a.
- poté do růstu VIA až do výše jejich zhodnocení 5,4 % p.a. (v období 1. 4. 2023 – 31. 3. 2025 do výše 7,1 % p.a.)
- dále na PIA a VIA proporcionálně (v poměru jejich fondového kapitálu) až do výše jejich zhodnocení 5,46 % p.a. (v období 1. 4. 2023 – 31. 3. 2025 do výše 7,14 % p.a.)
- zbývající část kladné Změny hodnoty portfolia bude přidělena v plné výši na VIA.

V případě, že v důsledku záporné Změny hodnoty portfolia nebo nedostatečné hodnoty kladné Změny hodnoty portfolia růst hodnoty PIA nedosahuje výše odpovídající 5,4 % p.a. (v období 1. 4. 2023 – 31. 3. 2025 výše 7,1 % p.a.), bude (pokud lze) na vrub hodnoty VIA redistribuována ve prospěch PIA částka zajišťující v Rozhodném období růst hodnoty PIA v této uvedené výši.

Záporná Změna hodnoty portfolia bude přednostně alokována do poklesu hodnoty VIA. Teprve až po úplném vyčerpání fondového kapitálu VIA se záporná Změna hodnoty portfolia alokuje na PIA.

Došlo ke změnách v Definici pojmů

Došlo ke změně definice Referenčního období, Referenční období r znamená období kalendářního roku, do kterého spadá Rozhodné období t. Začátkem prvního referenčního období dle tohoto statutu je 1. 1. 2023. Koncem prvního referenčního období je 31. 12. 2023. V případě, že v průběhu kalendářního roku dochází ke změně výnosu některé třídy IA, tak se k okamžiku této změny ukončí původní referenční období a začne platit nové, které se poté ukončí ke konci daného kalendářního roku. U Fondu k tomu dojde např. k 1. 4. 2023, kdy začíná dočasné navýšení výnosu PIA. Jedno referenční období tak bude trvat 1. 1. 2023 – 31. 3. 2023 a další 1. 4. 2023 – 31. 12. 2023.

V reakci na Žádost o změnu povolení k činnosti samosprávného investičního fondu podanou dne 25. 11. 2021 na ČNB (Čj.: 2023/025931/CNB/570, S-Sp-2021/00315/CNB/571), ve které Fond požádal o povolení opravňující přesáhnout rozhodný limit s tím, že se stane tzv. nadlimitním obhospodařovatelem, byla ze strany ČNB dne 3. března 2023 zaslána Výzva k odstranění nedostatků žádosti. Aktuálně je zpracovávána odpověď Fondu na tuto výzvu.

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

V průběhu roku 2023 bude Fond realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu. Záměrem Fondu je nadále udržovat a technicky zhodnocovat nemovitostní portfolio. Fond bude dále pokračovat ve vyhledávání dalších investičních příležitostí pro rozšíření nemovitostního portfolia společnosti na trhu s maximálním možným ziskem pro akcionáře.

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

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

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

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

V průběhu následujícího účetního období přetrvává riziko dopadů konfliktu na Ukrajině, jeho případné další eskalace či rozšíření do jiné oblasti, kde rizikem je především dopad na dostupnost a ceny surovin a energií, případně celosvětový obchod. Byť byly od počátku konfliktu postupně nalezeny náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima 2022/2023 zejména v Evropě pomohla, jedná se alternativy dražší a potencionálně s nedostatečnou dostupností potřebného množství (omezení a vyšší nákladnost produkce, přepravy či skladování) i pro zimu přelomu let 2023 a 2024, zejména při výskytu kumulace poptávky, např. z důvodu nadprůměrně chladné zimy. Dopad na Fond by byl zejména kvůli možnému zvýšení inflace, úrokových sazeb a snížení koupěschopnosti obyvatel a investic v ekonomice. Krize by mohla ovlivnit výši inkasovaných nájmů a snížení obratu a zisku u obchodní společnosti TECHNIMAT s.r.o.

V průběhu následujícího účetního období bude pokračujícím významným rizikovým faktorem pokles spotřebitelských útrat a investic osob a firem s následným významným omezením ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky (včetně průmyslu a stavebnictví), nízkým objemem nových hypoték a souvisejícím prodejem a výstavbou bytů, poklesem HDP a zhoršením ziskovosti firem. Rizikem je také růst defaultů a růst kreditních přirážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Tento negativní dopad bude vyvažován postupně odeznívajícími výpadky dodavatelsko-odběratelských řetězců po období uzávěr kvůli COVID-19 a očekávaným poklesem inflace s následným poklesem úrokových sazeb národních bank; zlepšení však může být pomalejší, než je předpokládáno. Pozitivně z pohledu HDP také působí silný trh práce, byť se současně jedná o proinflační faktor.

Ke dni vyhotovení Výroční zprávy existuje značná míra nejistoty ohledně efektu těchto předpokladů a rizik na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedených rizik na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

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

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

f) 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.

g) 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.

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

Jméno a příjmení	Jaroslav Přibyl
Další identifikační údaje	datum narození: 12. 05. 1950 bytem: Žižkova 305/22a, Bystřice, 417 02 Dubí
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	po celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	
Absolvent Střední průmyslové školy v Děčíně, studijní obor: pozemní stavby, ukončené maturitní zkouškou v roce 1983. Více než 20 let zkušeností s obhospodařováním nemovitostí, majetkových účastí as poskytováním korporátních úvěrů pro podnikatelské subjekty.	

i) 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 14000
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

j) 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.

k) 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.

l) 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.

m) 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.

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

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

V účetním období předcházejícímu Účetní období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

o) 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		1 206 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře		420 tis. Kč.
Úplata depozitáře za správu cenných papírů		58 tis. Kč
		1 684 tis. Kč
Úplata hlavního podpůrce		0 Kč
Úplata auditora		255 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních		
Právní a notářské služby	6 tis. Kč	
Poradenství a konzultace	181 tis. Kč	
Ostatní správní náklady	156 tis. Kč	
Ostatní daně a poplatky	5 tis. Kč	

p) 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.

q) 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 k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

- v údajích Vedoucích osob Fondu a jejich funkcí
- v údajích o osobě Auditora
- v údajích o Administrátorovi fondu – sídlo Administrátora
- změna v Poplatcích, nákladech a celkové nákladovosti
- v údajích o svěření činnosti obhospodařování, konkrétně ve správě informačního systému Fondu

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

Pracovníci Fondu (včetně portfolio manažera Fondu) jsou odměňováni Fondem v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR.Fond vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně vedoucích osob, kterým se stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření Fondu a hodnocení výkonu příslušného pracovníka.

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

s) 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, který zároveň zastává funkci Portfolio manažer (ředitel správy majetku)
- Místopředseda představenstva, zastává zároveň funkci finančního ředitele
- 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	240 tis. Kč
Počet příjemců	2
Odměny ostatních pracovníků	176 tis. Kč
Počet příjemců	4

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 Přibyl, předseda představenstva
Další identifikační údaje	datum narození: 12. 5. 1950 bytem: Žižkova 305/22a, 417 02 Dubí, Bystřice
Období výkonu funkce	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti Absolvent Střední průmyslové školy v Děčíně, studijní obor: pozemní stavby, ukončené maturitní zkouškou v roce 1983. Více než 20 let zkušeností s obhospodařováním nemovitostí, majetkových účastí a s poskytováním korporátních úvěrů pro podnikatelské subjekty.	

Jméno a příjmení	Ing. Vladimír Mikeš, místopředseda představenstva
Další identifikační údaje	datum narození: 29. 7. 1966 bytem: Potěminova 1082/1, 415 01 Teplice
Období výkonu funkce	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti Inženýrský titul na Vysoké škole dopravy a spojů v Žilině – obor Provoz a ekonomika spojů. Více než 20 let zkušeností v oblasti investiční výstavby a správy nemovitostí, zkušenosti s majetkovými účastmi a s poskytováním korporátních úvěrů pro podnikatelské subjekty.	

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 3 Výroční zprávy.

Funkční období statutárního orgánu je 10 let.

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

Členové kontrolního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

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

Jméno a příjmení	Eliška Mikešová, člen dozorčí rady
Další identifikační údaje	datum narození: 28. 5. 2000 bytem: Potěminova 1082/1, 415 01 Teplice
Období výkonu funkce	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti Absolventka Gymnasia Teplice, maturitní zkouška 2019. V současnosti student Právnické fakulty UK Praha. Zkušenosti z pracovní pozice - právní asistent u advokátní kanceláře.	

Jméno a příjmení	Zdeněk Přibyl, ml., člen dozorčí rady
Další identifikační údaje	datum narození: 31. 1. 1988 bytem: Heřmánková 306, 360 01 Jenišov
Období výkonu funkce	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti Absolvent Obchodní akademie Karlovy Vary – obor ekonomika a management. Od roku 2009 pracuje u společnosti TECHNIMAT s.r.o. na pozici managera 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. 3 Výroční zprávy.

Funkční období člena kontrolního orgánu je 10 let.

Výkon funkce člena kontrolního orgánu není odměňován.

Členové výboru pro audit v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ing. Václav Urban
Jméno a příjmení	Mgr. Ing. Jiří Viktorin, MBA
Jméno a příjmení	Bc. Vladimír John (od 1. 1. 2022 do 27. 6. 2022) Bc. Romana Přibylová (od 28. 6. 2022 do 31. 12. 2022)

Prohlášení

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

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

Za Účetní období auditorovi náleží za povinný audit roční účetní závěrky dle smlouvy o auditu následující odměny

Odměna auditora:	255 tis. Kč
Odměna za povinný audit konsolidované účetní závěrky	75 tis. Kč
Odměna za povinný audit individuální účetní závěrky	180 tis. Kč
Odměna za jiné ověřovací služby	0 tis. Kč
Odměna za daňové poradenství	0 tis. Kč
Odměna za jiné neauditorské služby	0 tis. Kč

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

c) Organizační struktura

Dceřiné společnosti

Jméno/Název	**PRAGORENT s.r.o.**
Další identifikační údaje	IČO: 247 05 136 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: 482 68 127 se sídlem: Teplice, Mrštíkova 2003, PSČ 415 01
Účast na kapitálu /hlasovacích právech	100 %

Jméno/Název	**BRE Štěrboholy, s.r.o.**
Další identifikační údaje	IČO: 087 14 444 se sídlem: Praha 9, Lukavecká 1732, Horní Počernice, PSČ 193 00
Účast na kapitálu /hlasovacích právech	100 %

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

d) Hlavní akcionáři

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

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

Jméno/Název	Zdeněk Přibyl
Další identifikační údaje	datum narození/IČO: 21. 9. 1964 bytem/se sídlem: Borská 215/7, 36263 Dalovice
Výše podílu k posledním dni Účetního období	20 %
Účast na kapitálu /hlasovacích právech Fondu	podíl účasti na kapitálu připadajícího na příslušný druh akcií odpovídá výši podílu akcionáře/ANO
Typ účasti	přímá

Hlavní akcionáři nemají odlišná hlasovací práva.

Další informace jsou uvedeny v příloze č. 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 stanovy Fondu, pokud se jedná o druh akcie, nebo na srovnatelný zahraniční právní předpis a stanovám obdobný dokument Fondu, pokud se jedná o druh obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) 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.

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. Akcionáři držící zakladatelské akcie mají právo účastnit se valné hromady Fondu, hlasovat na ní, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a právo uplatňovat na valné hromadě Fondu návrhy a protinávrhy. Mají právo požádat statutární orgán Fondu dle § 365 ZOK o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí.

Se zakladatelskými akciemi je spojeno právo na přednostní upsání nových zakladatelských akcií fondu při zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ledaže valná hromada Fondu rozhodne o vyloučení nebo omezení přednostního práva na upisování nových zakladatelských akcií.

Se zakladatelskými akciemi je spojeno právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění Statutu a poslední výroční zprávy.

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 podíl na zisku Fondu (dividenda), schválený valnou hromadou Fondu k rozdělení;

b) právo na přednostní upsání nových akcií Fondu při zvýšení základního kapitálu Fondu, ledaže valná hromada Fondu rozhodne o vyloučení nebo omezení přednostního práva na upisování akcií;

c) právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu (Investiční akcie odkoupením zanikají);

d) právo na podíl na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu s likvidací;

e) právo účastnit se valné hromady Fondu, hlasovat na ní, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a právo uplatňovat na valné hromadě Fondu návrhy a protinávrhy;

f) právo požádat statutární orgán Fondu dle § 365 Zákona o obchodních korporacích o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí;

g) právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění Statutu a poslední výroční zprávy.

S investičními akciemi není spojeno zejména:

a) právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK a stanov na řízení Fondu.

f) Dividendová politika

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

Fond nemá stanoveny pevné zásady dividendové politiky.

g) Regulační prostředí

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

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

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

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

h) Zaměstnanci

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

i) Významné smlouvy

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

k) Rating

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

l) Alternativní výkonnostní ukazatele

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. V příloze účetní závěrky Fondu se jedná o položku Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií v bodě 6.13 Samostatné účetní závěrky sestavené k 31. prosinci 2022.

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

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

Statutárním orgánem Fondu je představenstvo, které se skládá ze dvou členů disponujících oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti vedoucí osoby samosprávného fondu. Představenstvo je oprávněno obhospodařovat Fond jako investiční fond

v souladu se ZISIF. Fond navenek zastupuje předseda představenstva nebo místopředseda představenstva samostatně.

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: tří pětin) hlasů všech vlastníků zakladatelských akcií učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným statutárnímu orgánu Fondu. Změna statutu, která by ve svém důsledku znamenala změnu pravidel výpočtu hodnoty podílu třídy investičních akcií na Investičním fondovém kapitálu, je podmíněna předchozím souhlasem akcionářů vlastnících investiční akcie, kterých se taková změna dotýká, učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným obhospodařovateli. Pro souhlas akcionářů učiněný na valné hromadě se použije § 417 ZOK obdobně. Souhlas akcionářů učiněný mimo valnou hromadu vyžaduje tříčtvrtinovou většinu hlasů všech akcionářů držících investiční akcie dotčené změnou parametrů.

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

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 Fondu nebo působnosti valné hromady obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)

Nejvyšším orgánem Fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působností svěřuje ZOK, ZISIF, stanovy Fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastnící zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 2/3 (dvě

třetiny) zapisovaného základního kapitálu společnosti. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastnících zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy fondu nevyžadují většinu jinou. Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech akcionářů vlastnících zakladatelské akcie je zapotřebí pro rozhodnutí valné hromady o změně stanov fondu, zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu fondu, schválení podílů na likvidačním zůstatku fondu, rozhodnutí o přeměně fondu, schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti fondu, změně druhu nebo formy akcií, změně práv spojených s určitým druhem akcií, volbě a odvolání členů dozorčí rady, změně statutu fondu ve věci investičních cílů fondu.

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 fondového kapitálu Fondu (ČAI) v tis. Kč dle ZISIF

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Fondový kapitál celkem	2 622 994	3 085 732
Základní zapisovaný kapitál	500	500
Kapitálové fondy	-20 484	-10 718
Oceňovací rozdíly	0	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta za účetní období	2 216 910	2 633 134
Zisk nebo ztráta za účetní období	426 068	462 738

V účetní závěrce je fondový kapitál vykázán jako závazek neboli „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup".

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

Cenný papír	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Fondový kapitál (ČAI) celkem	2 622 994	3 085 732
Zakladatelské akcie	579	579
Výkonnostní investiční akcie	2 550 167	3 008 879
Prioritní investiční akcie	72 248	76 274

V účetní závěrce je fondový kapitál vykázán jako závazek neboli „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup".

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

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

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

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

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

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

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

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

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) Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro Fond vážně poškozující (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)

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

o) 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.

p) 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.

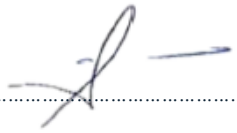
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že samostatná účetní závěrka a konsolidovaná účetní závěrka, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a jednotek zahrnutých do konsolidace jako celku a výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví nebo konsolidovaná výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků emitenta a postavení emitenta a jednotek zahrnutých do konsolidace jako celku, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot, kterým čelí.

Zpracoval: Jaroslav Přibyl

Funkce: předseda představenstva společnosti
PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Dne: 25. 4. 2023

Podpis: 

Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva nezávislého auditora o ověření samostatné i konsolidované účetní závěrky k 31. prosinci 2022

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.

Příloha č. 1 – Zpráva nezávislého auditora o ověření samostatné i konsolidované účetní závěrky k 31. prosinci 2022

AUDIT ONE s.r.o.

A member of Nexia International

Zpráva nezávislého auditora

o ověření
samostatné i konsolidované
účetní závěrky

k 31. prosinci 2022

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

Praha, duben 2023

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

Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	Jiřího ze Vtelna 1731/11, Praha 9 – Horní Počernice, 193 00
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B, číslo vložky 16814
IČO:	247 88 759
DIČ:	CZ24788759
Statutární orgán:	Jaroslav Přibyl, předseda představenstva
	Ing. Vladimír Mikeš, místopředseda představenstva
Předmět činnosti:	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF)
Ověřované období:	1. leden 2022 až 31. prosinec 2022
Příjemce zprávy:	akcionáři společnosti

Údaje o auditorské společnosti

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

AUDIT ONE s.r.o.

Zpráva nezávislého auditora akcionářům společnosti

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

Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky investičního fondu PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „Společnost" nebo „Investiční fond") a jejích dceřiných společností (dále „Skupina") sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále také „IFRS EU"). Tato konsolidovaná účetní závěrka se skládá z konsolidovaného výkazu finanční situace k 31. 12. 2022, 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. 2022 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. 2022 a konsolidované finanční výkonnosti a konsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. 12. 2022 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 Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

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.

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

Hlavní záležitosti auditu	Způsob řešení
Ocenění investic do nemovitostí	
Hodnota investic do nemovitostí Společnosti představuje k datu účetní závěrky více jak 67 % celkové bilanční sumy. Podle požadavků platné legislativy promítnutých do stanov Společnosti a statutu Investičního fondu schváleného Českou národní bankou, přeceňuje Společnost investice do nemovitostí k rozvahovému dni na reálnou hodnotu. Riziko v této oblasti vnímáme v nesprávně provedeném ocenění nemovitostního portfolia a správnosti promítnutí přecenění do konsolidované účetní závěrky (nadhodnocení hodnoty aktiv). Informace o přecenění investic do nemovitostí na reálnou hodnotu je uvedena v bodech 3.4 a 6.1 komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům.	Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly mimo jiné spolupráci se 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 ve výroční finanční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční finanční zprávě mimo účetní závěrku, konsolidovanou účetní závěrku a 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 Společnosti a Skupině získanými během provádění auditu 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 a v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a s konsolidovanou účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

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

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 Společnosti uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky vedením Společnosti 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, 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 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.

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

AUDIT ONE s.r.o.

Zpráva o auditu samostatné účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky obchodní společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „Společnost") sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční situace k 31. 12. 2022, 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. 2022 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 Společnosti k 31. 12. 2022 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2022 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

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
<u>Ocenění investic do nemovitostí</u>	
Hodnota investic do nemovitostí Společnosti představuje k datu účetní závěrky více jak 69 % celkové bilanční sumy. Podle požadavků platné legislativy promítnutých do stanov a statutu Společnosti 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 účetní závěrky (nadhodnocení hodnoty aktiv). Informace o přecenění investic do nemovitostí na reálnou hodnotu je uvedena v bodech 3.2, 3.12 a 6.6 komentáře k účetním výkazům.	Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly mimo jiné spolupráci se 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 k účetním výkazům.
<u>Ocenění majetkových účastí</u>	
Společnost k rozvahovému dni vykazuje majetkové účasti ve výši 287 335 tis. Kč. Tyto majetkové účasti jsou oceňovány v reálné hodnotě. Riziko v této oblasti vnímáme v nesprávně provedeném ocenění majetkových účastí a správnosti promítnutí přecenění do účetní závěrky. Informace o majetkových účastech a jejich přecenění je uvedena v bodech 3.3, 3.13 a 6.5 komentáře k účetním výkazům.	Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly mimo jiné spolupráci se znalcem, který se podílel na vyhodnocení předpokladů a metodiky použité znalcem Společnosti při ocenění majetkových účastí.

Ostatní informace uvedené ve výroční finanční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční finanční 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 Společnosti 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.

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

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 Společnosti, 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 Společnost 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 Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením Společnosti.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti 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 Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost 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.

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

Informace vyžadované nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014

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 samostatné i konsolidované účetní závěrky nás dne 28. 6. 2022 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme druhým rokem.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k samostatné i konsolidované účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 26. dubna 2023 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Společnosti a podnikům, které ovládá, jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné služby, které by nebyly uvedeny ve výroční finanční zprávě Společnosti.

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetních závěrek obsažených ve výroční finanční 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 k účetní závěrce.

Odpovědnost představenstva

Za vypracování účetních závěrek 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 ve výroční finanční 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 účetní závěrky obsažené ve výroční finanční zprávě jsou 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 ve výroční finanční 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 účetní závěrky Společnosti za rok končící 31. prosince 2022 obsažené ve výroční finanční zprávě jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 26. dubna 2023

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

Příloha č. 2 - Samostatná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem a Konsolidovaná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Samostatná účetní závěrka
sestavená k a za rok končící
31. prosince 2022

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 účetním pravidly a východiska sestavení účetní závěrky 8
3 Podstatná účetní pravidla 10
3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty 10
3.2 Investice do nemovitostí 10
3.3 Majetkové účasti v jiných společnostech 10
3.4 Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky) 11
3.5 Finanční závazky 11
3.6 Derivátové nástroje 11
3.7 Zakladatelské a investiční akcie 11
3.8 Výpůjční náklady 12
3.9 Leasingy 12
3.10 Rezervy 13
3.11 Uznání výnosů 13
3.12 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí 13
3.13 Zisky / Ztráty z majetkových účastí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku 13
3.14 Zisky / Ztráty z ostatních finanční aktiv a závazků 14
3.15 Náklady související s nemovitostmi 14
3.16 Správa fondu a ekonomické a právní služby 14
3.17 Daně a poplatky 14
3.18 Finanční náklady 14
3.19 Daně ze zisku 14
3.20 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků 15
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech 15
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel 15
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech 17
5 Provozní segmenty 18
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům 18
6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií 18
6.2 Peníze a nepeněžní transakce 18
6.3 Obchodní pohledávky 19
6.4 Pohledávky a závazky z derivátových operací 19
6.5 Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku 19
6.6 Investice do nemovitostí 20
6.7 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu 21
6.8 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva 22
6.9 Obchodní a jiné závazky 22
6.10 Přijaté zálohy a ostatní závazky 22
6.11 Rezervy 22
6.12 Zápůjčky od akcionářů 23
6.13 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií 23

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

6.14 Vývoj dluhů z financování ... 24
6.15 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb ... 25
6.16 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků ... 25
6.17 Úrokové výnosy ... 25
6.18 Náklady související s nemovitostmi ... 25
6.19 Správa Fondu a ekonomické a právní služby ... 25
6.20 Daně a poplatky ... 26
6.21 Finanční náklady ... 26
6.22 Daně ze zisku ... 26
7 Transakce se spřízněnými stranami ... 27
7.1 Osoba ovládající ... 27
7.2 Vlastní transakce se spřízněnými stranami ... 27
7.3 Odměny klíčového vedení ... 28
8 Řízení finančního rizika ... 29
8.1 Úvěrové (kreditní) riziko ... 29
8.2 Riziko likvidity ... 30
8.3 Měnové riziko ... 30
8.4 Úrokové riziko ... 31
8.5 Oceňování reálnou hodnotou ... 31
9 Náklady na ověření účetní závěrky ... 35
10 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky ... 35
11 Čistá hodnota aktiv ... 35
12 Události po rozvahovém dni ... 36
13 Schválení účetní závěrky ... 36

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

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2022

(*v tisících Kč*)

		31/12/2022		31/12/2021	
	Poznámka	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 a peněžní ekvivalenty	6.2	675 067	-	405 596	-
Obchodní pohledávky	6.3	52 943	-	45 727	-
Pohledávky z derivátových operací	6.4	5 188	-	-	-
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.5	287 335	-	237 000	-
Investice do nemovitostí	6.6	2 297 450	-	2 166 900	-
Práva k užívání aktiv	6.7	1 570	-	181	-
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.8	9 901	-	6 877	-
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		**3 329 454**	**-**	**2 862 281**	**-**
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	6.9	17 605	-	14 065	-
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		9 285	-	3 337	-
Zápůjčky od akcionářů	6.12	75 745	-	90 556	-
Závazky z leasingu	6.7	1 595	-	194	-
Závazky z derivátových operací	6.4	-	-	288	-
Rezervy	6.11	4 346	-	2 617	-
Přijaté zálohy a ostatní závazky	6.10	68 566	-	67 499	-
Odložený daňový závazek	6.19	67 159	-	61 310	-
Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		**244 301**	**-**	**239 866**	**-**
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (Celková hodnota investičních akcií) (6.13)		**3 085 153**	**-**	**2 622 415**	**-**

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).

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

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2022

(*v tisících Kč*)

	Poznámky	Investiční část Fondu Rok končící 31/12/2022	Rok končící 31/12/2021
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.15	256 587	232 199
Zisky z investic do nemovitostí	6.6 a 6.15	112 532	173 297
Zisky z majetkových účastí v reálné hodnotě	6.5	-4 727	80 300
Zisky (ztráty) z ostatních finančních aktiv a závazků	6.16	6 538	1 968
Výnosy z dividend	7.2	120 000	-
Úrokové výnosy	6.17	27 717	2 209
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.18	-22 117	-38 259
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.19	-2 850	-2 680
Daně a poplatky	6.20	-4 985	-4 981
Odpisy	6.7	-100	-129
Ostatní výnosy (náklady)		-2 083	316
Finanční náklady	6.21	-108	-131
Výsledek před zdaněním		**486 404**	**444 109**
Daň ze zisku	6.22	-23 666	-18 041
Přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Výsledek po zdanění za období)		**462 738**	**426 068**
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Celkový úplný výsledek za období)		**462 738**	**426 068**

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

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2022

(*v tisících Kč*)

	Poznámky	Investiční část Fondu Rok končící 31/12/2022	Investiční část Fondu Rok končící 31/12/2021
Peněžní toky z provozních činností			
Přírůstek čisté hodnoty připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií za období (Výsledek za rok po zdanění)		**462 738**	**426 068**
Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.22	23 666	18 041
Úrokové výnosy		-289	-2 209
Úrokové náklady	6.21	40	51
Zisk z investic do nemovitostí	6.6	-112 532	-173 297
Zisk z majetkových účastí	6.5	4 727	-80 300
Odpisy práv k užívání aktiv	6.7	100	129
Ostatní nepeněžní dopady		-5 308	1 794
Změna stavu pohledávek a závazků:			
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek		-10 240	4 487
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		5 269	-4 641
Zvýšení (snížení) kaucí a ostatních závazků		1 067	1 919
		369 238	192 042
Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	6.6	-18 018	-23 747
Výdaje spojené s nákupem finančních investic	6.5	-55 062	-
Příjem z prodeje investic do nemovitostí	6.6	-	52 000
Přijaté úroky		290	2 209
Placené daně ze zisku		-11 868	-8 384
Čisté peníze z provozní činnosti Fondu		**284 580**	**214 120**
Peněžní toky z financování			
Splátky úvěrů a zápůjček	6.12	-15 000	-20 000
Platby závazků z leasingu		-28	-113
Placené úroky		-9	-51
Příjem z emise investičních akcií	6.13	-	2 000
Čisté peníze použité při financování		**-15 037**	**-18 164**
Čisté zvýšení peněz		**269 543**	**195 956**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na počátku období (investiční činnost)		405 596	**209 832**
Dopad změny měnového kurzu na peněžní prostředky		-72	-192
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období (investiční činnost)	**6.2**	**675 067**	**405 596**

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

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

za rok končící 31. prosince 2022

(*v tisících Kč*)

	2022	2021
Zůstatek k 1. lednu	**2 622 415**	**2 194 347**
Emise investičních akcií (pozn. 6.13)	-	2 000
Přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	462 738	426 068
Zůstatek k 31. prosinci (pozn. 6.13)	**3 085 153**	**2 622 415**
Počet investičních akcií – Prioritní investiční akcie (v ks)	42 841 369	42 841 369
Počet investičních akcií – Výkonnostní investiční akcie (v ks)	1 060 779 876	1 060 779 876
Čistá aktiva připadající na jednu prioritní investiční akcii (v Kč)	**1,7803**	**1,6864**
Čistá aktiva připadající na jednu výkonností investiční akcii (v Kč)	**2,8364**	**2,4040**

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)

za rok končící 31. prosince 2022

(*v tisících Kč*)

	2022	2021
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 unii. S investičními akciemi je spojeno právo investora na zpětný odkup Fondem, není s nimi spojeno hlasovací právo kromě případů upravených výslovně zákonem. Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

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

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

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

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

Účetní závěrka byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena s ohledem na statut Fondu jako investiční jednotky zejména na bázi reálného ocenění (týká se investic do nemovitostí, finančních investic a dlouhodobých finančních závazků), zatímco historické ocenění vyjádřené naběhlou hodnotou je použito pro krátkodobá finanční aktiva (obchodní pohledávky a peníze) a krátkodobé závazky (obchodní závazky), u nichž však historické ocenění lze považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění s ohledem na krátkodobost splatnosti.

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

<u>Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem</u>

Fond uvážil při sestavování této účetní závěrky všechny novelizace IFRS s účinností od 1. 1. 2022, 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 2021:

- Novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím*, 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. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplynul žádný dopad do účetní závěrky.
- Novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy*, která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouvy ztrátová. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplynul žádný dopad do účetní závěrky.
- *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020*, který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky

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

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. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplynul žádný dopad do účetní závěrky.

- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace*, která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky.
- Novelizace IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19 po 30. červnu 2021*, která o jeden rok prodlužila změny v IFRS 16 přijaté v květnu 2020, které nájemcům poskytují výjimku při posuzování, zda úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 představují modifikaci leasingu. Fond výjimku nevyužívá a z přijatých změn tak nevyplývá žádné dopady do účetní závěrky.

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

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

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejní) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. 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 2023 a později s retrospektivní účinností, pozdější novelizací odložena na 1. 1. 2024), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejích výši nebo okamžik jejích zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Fond neočekává z přijatých změn zásadní dopad do účetní závěrky.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* nazvaná *Zveřejnění účetních pravidel* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy vyžadují, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. *material*) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. *significant*) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Fond neočekává z přijatých změn zásadní dopad do účetní závěrky.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* nazvaná *Definice účetních odhadů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy se zaměřují na účetní odhady a poskytují pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V květnu 2021 byla vydána novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná *Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která zúží rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Důvodem jsou rozdílné přístupy k uznání odložené daně u leasingových kontraktů. Fond zohlední změny vyplývající z této novelizace, neočekává zásadní dopad do účetní závěrky vzhledem k minimálnímu objemu vykazovaných leasingových smluv.
- V prosinci 2021 byla vydána novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* nazvaná *Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která úzce novelizuje přechodná ustanovení IFRS 17 účinná pro ty účetní jednotky, které budou s IFRS 17 aplikovat poprvé i IFRS 9. Novelizace není účinná pro Fond, neboť IFRS 17 není relevantní pro činnost Fondu a Fond již IFRS 9 ve svých účetních postupech aplikuje.
- V září 2022 byla vydána novelizace IFRS 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Účinnost je retrospektivní a Fond bude analyzovat případný dopad do účetní závěrky, přičemž aktuálně žádný neočekává.
- V říjnu 2022 byla vydána novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti

AUDITONE s.r.o. KA ČR č. oprávnění 604

měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Účinnost je retrospektivní a Fond bude analyzovat případný dopad do 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
- 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, resp. 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty* (vydaná v říjnu 2022 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu* (vydána v září 2022 s účinností od 1. 1. 2024)

3 Podstatná účetní pravidla

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

3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

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

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

3.2 Investice do nemovitostí

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

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

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

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

3.3 Majetkové účasti v jiných společnostech

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

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

3.4 Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky)

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

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.

3.5 Finanční závazky

Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou

Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou zahrnují obchodní závazky a závazky z leasingu. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě 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.

Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou

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

3.6 Derivátové nástroje

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

3.7 Zakladatelské a investiční akcie

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

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

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.

3.8 Výpůjční náklady

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

3.9 Leasingy

Fond jako pronajímatel

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

3.10 Rezervy

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

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

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

3.11 Uznání výnosů

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

Výnosy z poskytnutých služeb jsou uznány ve výsledku hospodaření v okamžiku poskytnutí služby (mohou být jednorázové i během určitého (krátkodobého) období) a jedná se zejména o služby související s pronájmem nemovitostí. Je-li Fond při zabezpečení určité aktivity pouze agentem, tj. prostředníkem mezi nájemcem a dodavatelem, je ve výsledku hospodaření uznán výnos pouze ve výši případné provize, a to v době poskytnutí zabezpečené služby.

3.12 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí

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

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

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

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

3.14 Zisky / Ztráty z ostatních finanční aktiv a závazků

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

3.15 Náklady související s nemovitostmi

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

3.16 Správa fondu a ekonomické a právní služby

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

3.17 Daně a poplatky

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

3.18 Finanční náklady

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

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

3.19 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

<u>Splatná daň</u>

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.

<u>Odložená daň</u>

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

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou stanoveny pomocí daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly schváleny v období před rozvahovým dnem a které se budou aplikovat k okamžiku realizovatelnosti odložené daňové

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

pohledávky, resp. vypořádání odloženého daňového závazku. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek přitom odráží daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým Fond k rozvahovému dni očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

Splatná a odložená daň za účetní období

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

3.20 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků

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

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

V rámci peněžních toků z financování jsou zahrnuty peněžní 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

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. S ohledem na události roku 2022 bylo vedení nuceno uvážit reakci na následující události:

Válečný konflikt na Ukrajině

Ruská invaze na Ukrajinu započatá v únoru 2022 a s tím související sankce uvalené na Rusko a Bělorusko znamenají vysokou míru nejistoty ve vývoji ekonomiky a finančního systému jak na evropské, tak celosvětové úrovni. Fond v této souvislosti provedl identifikaci hlavních rizik, kterým může čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotila, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci, v Bělorusku, ani na Ukrajině a ani nemá žádné investory z těchto destinací, vyhodnotil riziko dopadu na Fond a jeho aktivity jako nízké.

Makroekonomický vývoj

Nejen v přímé souvislosti s válečným konfliktem na Ukrajině došlo k negativnímu makroekonomickému vývoji v posledních měsících včetně značné části roku 2022. Tento vývoj je spojen s růstem cen energií a všeobecně s vyšší inflací ve srovnání s předcházejícími roky, s růstem úrokových sazeb, což v důsledku mění spotřebitelské a investiční chování ve společnosti. Aktiva Fondu jsou soustředěna do nemovitostí, které jsou pronajímány a u nichž nadále dochází k růstu tržní hodnoty, přičemž nájemné je často navázáno na inflaci a dochází k aktualizaci jeho výše. Činnost Fondu není financována variabilně úročenými externími zdroji a finanční situace Fondu tak není exponována vůči

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

růstu úrokových sazeb. V tomto ohledu nedošlo k uznání žádných ztrát, případně ke znehodnocení držených aktiv v průběhu roku 2022.

Klimatické změny

Vedení Fondu při sestavení účetní závěrky posoudilo nejistotu související s klimatickými změnami, které obecně mohou mít dopad na účetní odhady a předpoklady, které účetní jednotky činí při sestavování účetních závěrek, při uznávání a oceňování aktiv a dluhů a při odhadování očekávaného podnikatelského vývoje. Z charakteru podnikatelské činnosti Fondu, která spočívá v pronájmu nemovitostí vyplývá, že Fond není přímo ovlivněn ve své existenci a činnosti klimatickými změnami a narůstajícími povinnostmi, které jsou uvalovány na podniky v této oblasti. Vedení Fondu bude nadále sledovat vývoj regulace spadající do širší oblasti udržitelnosti a vyhodnotí-li přímý dopad na Fond a jeho činnost, dojde k adekvátní reakci při sestavování budoucích účetních závěrek.

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 pronajímaných nemovitostí.

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

Výkaz peněžních toků

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

Výkaz změn v čistých aktivech přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií

Vzhledem ke skutečnosti, že vlastní kapitál Fondu tvoří pouze zakladatelské akcie a pro investory – držitele investičních akcií – je zásadní informace o tom, jak se vyvíjí hodnota, která jim náleží prostřednictvím investičních akcií, je sestaven a prezentován výkaz změn v čistých aktivech přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních

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

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

Prostřednictvím emise investičních akcií Fond získává peněžní prostředky k investování. S investičními akciemi Fondu je spojeno zejména právo na jejich odkoupení na žádost držitele (investora) na účet Fondu a Fond má povinnost ve vymezených termínech takové investiční akcie odkoupit zpět. S investičními akciemi není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu. 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 s využitím znalců v oboru oceňování k 31. 12. 2022 činila 2 297 450 tis. Kč (nemovitosti) a 287 335 tis. Kč (majetkové účasti) (2021: 2 166 900 tis. Kč (nemovitosti), resp. 237 000 tis. Kč (majetkové účasti). Jde o nejvýznamnější rozvahové položky aktiv, které formují hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 31. 12. 2022 představují přibližně 78 % (2021: 84 %) 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 (2022: 52 943 tis. Kč; 2021: 45 727 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

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

průběh očekávaných budoucích peněžních toků a tímto snižuje i reálnou hodnotu pohledávek. 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 % (zvýhodněná daňová sazba), která je též využití pro kalkulaci odložené daně. Základní sazba daně z příjmu právnických osob činí 19 %.

V budoucnu může být daňová sazba, resp. daňová legislativa pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Pokud by např. došlo ke zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů, tj. ke zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 19 %, došlo by k přepočtu odložené daně prezentované v účetní závěrce, konkrétně k navýšení odloženého daňového závazku o 188 044 tis. Kč k 31. 12. 2022 (2021: 171 668 tis. Kč).

5 Provozní segmenty

Činnost Fondu za prezentované období roku 2022 a 2021 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. 2022	31. 12. 2021
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. 2022 i 2021 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 regulatorními požadavky zřetelně oddělit majetek Fondu, který patří akcionářům – držitelům zakladatelských akcií. Tyto prostředky nejsou součástí čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií a nejsou zahrnuty výše do členění celkových peněžních prostředků.

6.2 Peníze a nepeněžní transakce

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	1 876	21 596
Peněžní ekvivalenty	673 191	384 000
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	**675 067**	**405 596**

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

V prosinci 2022, resp. v prosinci 2021 Fond uložil podstatnou část peněžních prostředků na termínové vklady se splatnosti na počátku ledna 2023, resp. ledna 2022. Tyto peněžní prostředky jsou považovány za peněžní ekvivalenty k rozvahovému dni.

Fond nevyužívá bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peněžní prostředky" pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

Nepeněžní transakce

V průběhu roku 2022 nedošlo k významným nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojevily se ve výkazu peněžních toků, vyjma uzavření nové leasingové smlouvy, z níž vyplynulo uznání práva k užívání a závazku z leasingu v prvotním ocenění 1 489 tis. Kč.

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

6.3 Obchodní pohledávky

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Obchodní pohledávky	52 943	45 727

Obchodní pohledávky jsou oceňovány v reálné hodnotě, která vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti a minimálnímu úvěrovému riziku (zejména pohledávky zá nájemci pronajatých nemovitostí, které jsou kryty evidovanými kaucemi) je blízká zůstatkové hodnotě. Reálná hodnota představuje současnou hodnotu očekávaných 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 2022 došlo k zúčtování ztrátového přecenění pohledávek ve výši 15 tis. Kč (2021: ztráta 791 tis. Kč) (viz 6.16).

6.4 Pohledávky a závazky z derivátových operací

Fond uzavřel v minulosti sérii derivátových obchodů – měnové forwardy – na směnu EUR na CZK. V rámci nich si Fond pro specifikovaný objem EUR zafixoval na období až do roku 2026 směnný kurz vůči CZK. Deriváty nejsou klasifikovaná jako zajišťovací nástroje a jsou oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření:

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Pohledávky z derivátových operací – dlouhodobě splatný zůstatek	3 346	-
Pohledávky z derivátových operací – krátkodobě splatný zůstatek	1 842	-
Pohledávky z derivátových operací celkem	**5 188**	**-**
Závazky z derivátových operací	-	-288
Závazky z derivátových operací celkem	**-**	**-288**
Reálná hodnota derivátových nástrojů – měnové forwardy	**5 188**	**-288**

Ve výsledku hospodaření za rok 2022 je uznán zisk z derivátových operací 6 696 tis. Kč (2021: zisk 1 545 tis. Kč) zahrnutý do položky zisku a ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku.

6.5 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. 2022	31. 12. 2021
BRE Štěrboholy s.r.o. (100 %)	88 035	-
PRAGORENT s. r. o. (100 %)	16 800	35 900
TECHNIMAT s. r. o. (100 %)	182 500	201 100
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku celkem	**287 335**	**237 000**

Ve všech dceřiných společnostech je míra vlastnictví rovna podílu na hlasovacích právech a jedná se o dceřiné společnosti se sídlem a obchodní činností v České republice. Bližší informace o činnostech jednotlivých společností

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

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	BRE Štěrboholy s. r. o.	PRAGORENT s. r. o.	TECHNIMAT s. r. o.	Celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2021	**-**	**21 500**	**135 200**	**156 700**
zisk z přecenění	-	14 400	65 900	80 300
Reálná hodnota k 31. 12. 2021	**-**	**35 900**	**201 100**	**237 000**
pořízení	55 062	-	-	55 062
zisk z přecenění	32 973	-19 100	-18 600	-4 727
Reálná hodnota k 31. 12. 2022	**88 035**	**16 800**	**182 500**	**287 335**

6.6 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 2022 a 2021 v členění na pozemky a stavby zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Pozemky	Stavby	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 31. 12. 2020	**1 186 403**	**835 572**	**2 021 975**
přírůstky k existujícím nemovitostem	5 930	5 810	11 740
přírůstky nových nemovitostí	12 007	-	12 007
vyřazení v důsledku prodeje	-9 748	-25 635	-35 383
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	81 669	74 892	156 561
Reálná hodnota k 31. 12. 2021	**1 276 261**	**890 639**	**2 166 900**
přírůstky k existujícím nemovitostem	634	17 384	18 018
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	43 877	68 655	112 532
Reálná hodnota k 31. 12. 2022	**1 320 772**	**976 678**	**2 297 450**

K 31. 12. 2022 došlo k ocenění držených investic reálnou hodnotou za využití služeb externího znalce. Více o jednotlivých investicích a jejich ocenění reálnou hodnotou je uvedeno v části 8.5.

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

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	256 587	232 199
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-22 117	-38 259

Za rok 2022 činí celkový dopad do výsledku hospodaření z titulu investic do nemovitostí 112 532 tis. Kč (2021: 173 297 tis. Kč) a to plně z přecenění nemovitostí k 31. 12. 2022. Za rok 2021 byl celkový dopad dán z části přeceněním nemovitostí (156 561 tis. Kč) a z části důsledkem prodeje nemovitostí (16 736 tis. Kč).

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

6.7 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu

Fond si najímá pozemky, u nichž je uvážena k 31. 12. 2022 zbývající doba trvání leasingu v délce 5 až 6 let (2021: 7 let). Závazky vyplývající z leasingových smluv jsou zajištěné aktivy, které jsou předmětem leasingu.

Práva k užívání aktiv

v tis. Kč	Pozemky
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2020	**1 311**
odpisy	-129
ukončení leasingu	-1 001
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2021	**181**
odpisy	-100
nové leasingy	1 489
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2022	**1 570**

Závazky z leasingu

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Dlouhodobě splatný zůstatek	1 304	170
Krátkodobě splatný zůstatek	291	24
Závazky z leasingu celkem	**1 595**	**194**

Úrokové náklady uznané v souvislosti se závazky z leasingů ve výsledku hospodaření za rok 2022 činí 40 tis. Kč (2021: 51 tis. Kč). V roce 2021 došlo k předčasnému ukončení jednoho leasingu pozemku, který vedl k odúčtování závazku z leasingu ve výši 1 065 tis. Kč a současně práva k užívání aktiva ve výši 1 001 tis. Kč. Detailní sesouhlasení meziročního vývoje závazku z leasingu je v části 6.14.

Reálná hodnota závazku z leasingu není s ohledem na velikost závazku významně odchýlena a k 31. 12. 2022 je odhadnuta na částku 1 547 tis. Kč (2021: 181 tis. Kč). Reálná hodnota je stanovena jako současná hodnota zbývajících leasingových plateb za použití tržní úrokové sazby k rozvahovému dni.

Částky uznané ve výsledku hospodaření

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Odpisy práv k užívání aktiv	100	129
Úrokové náklady k závazkům z leasing	40	51
Nájemné vyplývající z krátkodobých leasingů	473	78
Celkem	**613**	**258**

Fond uhradil v souvislosti s leasingy v průběhu roku 2022 celkem 597 tis. Kč (2021: 285 tis. Kč).

Analýza splatnosti

Budoucí minimální leasingové platby související se závazky z leasingu činí:

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Splatné do jednoho roku	397	33
Splatné v období mezi jedním a pěti roky	1 499	131
Splatné v období delším jak pět let	33	65
Celkem budoucí minimální leasingové platby	**1 929**	**229**

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

6.8 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

Fond v souvislosti s dodávkami realizuje zálohové platby, jejichž vyúčtování nastává při dodání, případně jde o předplatné, které je časové rozlišováno:

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Poskytnuté zálohy	9 273	6 399
Náklady příštích období	628	477
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem	**9 901**	**6 877**

6.9 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Obchodní závazky	9 953	7 162
Závazky vůči státu	7 624	6 876
Ostatní závazky	28	27
Obchodní a jiné závazky celkem	**17 605**	**14 065**
z toho finanční závazky	9 981	7 189
z toho nefinanční závazky	7 624	6 876

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.

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. 2022	31. 12. 2021
Kauce	31 179	29 166
Přijaté zálohy	20 007	23 352
Výnosy příštích období	17 380	14 981
Přijaté zálohy a ostatní závazky	**68 566**	**67 499**

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

6.10 Rezervy

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Rezervy na právní spory	4 346	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. Dne 11. 1. 2023 vydal Městský soud Praha rozsudek, který potvrdil dřívější rozsudek prvoinstančního soudu, proti němuž podal Fond odvolání. Dle rozsudku je Fond povinen uhradit žalobci částku 2 486 tis. Kč navýšenou o úrok z prodlení a související náklady na řízení. V této souvislosti Fond přistoupil k navýšení rezervy k 31. 12. 2022. Fond nadále zastává svoji pozici a bude činit další zákonné kroky na svoji ochranu.

S ohledem na vývoj došlo k úpravě odhadovaného plnění a navýšení rezervy v roce 2022:

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Počáteční zůstatek	**2 617**	**2 617**
navýšení rezervy uznané ve výsledku hospodaření	1 729	-
Konečný zůstatek	**4 346**	**2 617**

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

6.11 Zápůjčky od akcionářů

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Zápůjčky od akcionářů – dlouhodobě splatná část	64 159	83 318
Zápůjčky od akcionářů – krátkodobě splatná část	11 586	7 238
Nebankovní úvěry celkem	**75 745**	**90 556**

K 31. 12. 2022 Fond vykazuje tyto zápůjčky:

Věřitel	Nominální výše zápůjčky (v tis. Kč)	Efektivní úroková sazba p.a.	Naběhlá hodnota (v tis. Kč)	Reálná hodnota (v tis. Kč)	Splatnost
(i) Ing. Vladimír Mikeš	60 000	4 %	35 117	30 299	31. 12. 2029
(ii) Jaroslav Přibyl	60 000	4 %	35 117	30 299	31. 12. 2029
(iii) Zdeněk Přibyl	30 000	4 %	17 558	15 147	31. 12. 2029
Zápůjčky od akcionářů celkem	**150 000**	**x**	**87 792**	**75 745**	**x**
z tohoto: krátkodobě splatná část celkem			13 255	11 586	
dlouhodobě splatná část celkem			74 537	64 159	

K 31. 12. 2021 Fond vykazuje tyto zápůjčky:

Věřitel	Nominální výše zápůjčky (v tis. Kč)	Efektivní úroková sazba p.a.	Naběhlá hodnota (v tis. Kč)	Reálná hodnota (v tis. Kč)	Splatnost
(i) Ing. Vladimír Mikeš	60 000	4 %	39 153	36 222	31. 12. 2029
(ii) Jaroslav Přibyl	60 000	4 %	39 153	36 222	31. 12. 2029
(iii) Zdeněk Přibyl	30 000	4 %	19 576	18 112	31. 12. 2029
Zápůjčky od akcionářů celkem	**150 000**	**x**	**97 882**	**90 556**	**x**
z tohoto: krátkodobě splatná část celkem			8 031	83 318	
dlouhodobě splatná část celkem			89 851	7 238	

Zápůjčky byly čerpány od akcionářů Fondu v červnu 2019 a jsou smluvně dojednány jako bezúročné. Závazky byly prvotně oceněny v reálné hodnotě stanovené jako současná hodnota budoucího plnění s uvážením úrokové sazby ve výši 4 % p.a. Prvotní rozdíl (31 073 tis. Kč) mezi nominální hodnotou zápůjček (150 000 tis. Kč) a oceněním závazku (118 926 tis. Kč) byl zachycen jako vklad akcionářů do Fondu s přímým dopadem na hodnotu čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií. K rozvahovému dni jsou závazky oceněny reálnou hodnotou stanovenou ve výši současné hodnoty zbývajících smluvních plateb za použití aktuální tržní úrokové sazby. Za rok 2022 Fond zachytil v souvislosti se zápůjčkami do výsledku hospodaření ztrátu z přecenění celkové výši 189 tis. Kč (2021: zisk z přecenění 555 tis. Kč)

Zápůjčky jsou každoročně splatné, vždy nejpozději do konce kalendářního roku částkou minimálně 15 000 tis. Kč. S ohledem na vývoj investic a jejich realizaci může však dojít i k dřívějšímu splácení dlužné částky. V prosinci 2021 tak bylo splaceno celkem 5 000 tis. Kč předčasně nad rámec smluvního ujednání. Blíže k meziročnímu vývoji sesouhlasení v části 6.14.

6.12 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií

Vydané investiční akcie s ohledem na právo držitele požádat Fond o odkup na účet Fondu, čímž investiční akcie zanikají, jsou klasifikovány a vykazovány jako finanční závazek. S investičními akciemi zároveň není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu. Hodnota investičních akcií je dána rozdílem celkových investičních aktiv a závazků Fondu, tj. bez vlivu hodnoty čistých aktiv připadající držitelům zakladatelských akcií, tj. hodnotu základního kapitálu Fondu (2022 i 2021: 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).

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

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

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	3 085 153	2 622 415
Počet vydaných prioritních investičních akcií (v ks)	42 841 369	42 841 369
Počet vydaných výkonnostních investičních akcií (v ks)	1 060 779 876	1 060 779 876
Čistá hodnota aktiv na prioritní investiční akcii dle ZISIF (v Kč)	1,7803	1,6864
Čistá hodnota aktiv na výkonnostní investiční dle ZISIF (v Kč)	2,8364	2,4040

Vývoj počtu prioritních investičních akcií:

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Počáteční zůstatek	**42 841 369**	**41 580 675**
Emise investičních akcií	-	1 260 694
Konečný zůstatek	**42 841 369**	**42 841 369**

Vývoj počtu výkonnostních investičních akcií:

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Počáteční zůstatek	**1 060 779 876**	**1 060 779 876**
Odkup investičních akcií	-	-
Konečný zůstatek	**1 060 779 876**	**1 060 779 876**

Během roku 2021 došlo k rozšíření portfolia investorů o dva investory, kteří odkoupili prioritní investiční akcie Fondu v celkové výši emise 2 000 tis. Kč, resp. 1 260 694 ks prioritních investičních akcií. V roce 2022 k žádné změně v počtu investičních akcií nedošlo.

Majoritu investičních akcií drží ovládající osoby Fondu, které jsou též vlastníky zakladatelských akcií (pozn. 7.1).

6.13 Vývoj dluhů z financování

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

v tis. Kč	Zápůjčky od akcionářů	Závazky z leasingu	Závazky vůči držitelům investičních akcií	Celkem
Konečný zůstatek k 31. 12. 2020	**111 111**	**1 372**	**2 194 347**	**2 306 830**
emise investičních akcií	-	-	2 000	2 000
peněžní tok – splátky	-20 000	-113	-	-20 113
ukončení leasingu	-	-1 065	-	-1 065
peněžní tok – placené úroky	-	-51	-	-51
naběhlé úrokové náklady	-	51	-	51
přecenění reálné hodnoty	-555	-	426 068	425 513
Konečný zůstatek k 31. 12. 2021	**90 556**	**194**	**2 622 415**	**2 713 165**
nový leasing	-	1 397	-	1 397
peněžní tok – splátky	-15 000	-28	-	-15 028
peněžní tok – placené úroky	-	-9	-	-9
naběhlé úrokové náklady	-	40	-	40
přecenění reálné hodnoty	189	-	462 738	462 927
Konečný zůstatek k 31. 12. 2022	**75 745**	**1 595**	**3 085 153**	**3 162 493**
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	64 159	1 304	-	65 463
z toho krátkodobě splatný zůstatek	11 586	291	3 085 153	3 097 030

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

6.14 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Tržby z pronájmu	242 004	223 503
Tržby z poskytovaných služeb	14 583	8 696
Tržby celkem	**256 587**	**232 199**

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 2022, resp. 2021. Předmětem pronájmu jsou nemovitostí s dlouhou životností a nájemní smlouvy jsou uzavřeny na dobu krátkodobou v poměru k životnosti. Nemovitosti jsou aktiva, jejichž hodnota v čase spíše roste a riziko ztráty hodnoty v důsledku pronájmu je minimální.

6.15 / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Zisk (ztráta) z přecenění obchodní pohledávek (viz 6.3)	-15	791
Zisk (ztráta) z přecenění derivátového nástroje (viz 6.4)	6 696	1 545
Zisk (ztráta) z přecenění zápůjček od akcionářů (viz 6.12)	-189	555
Čistý kurzový zisk (ztráta)	46	-923
Zisky / (Ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků celkem	**6 538**	**1 968**

6.16 Úrokové výnosy

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Úrokové výnosy z termínovaných vkladů (viz 6.2)	27 428	1 972
Ostatní úrokové výnosy	289	237
Úrokové výnosy celkem	**27 717**	**2 209**

6.17 Náklady související s nemovitostmi

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Spotřeba materiálu	715	1 001
Opravy a udržování	15 069	30 740
Poplatky a provize	622	1 527
Nájemné – krátkodobé	473	78
Ostatní služby	5 238	4 913
Náklady související s nemovitostmi celkem	**22 117**	**38 259**

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

6.18 Správa Fondu a ekonomické a právní služby

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Správa a vedení Fondu (viz 7.3)	1 206	1 310
Služby depozitáře	478	492
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	1 166	878

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

Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem	**2 850**	**2 680**

6.19 Daně a poplatky

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

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Daň z nemovitých věcí	4 983	4 967
Soudní poplatky	2	14
Daně a poplatky celkem	**4 985**	**4 981**

6.20 Finanční náklady

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Úrokové náklady	40	51
Ostatní finanční náklady	68	80
Finanční náklady celkem	**108**	**131**

6.21 Daně ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

V tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Splatný daňový náklad za běžné období	17 821	10 231
Úprava splatné daně související s předcházejícím obdobím	-4	34
Splatný daňový náklad	**17 817**	**10 265**
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů	5 849	7 776
Celkový daňový náklad	**23 666**	**18 041**

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

V tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Zisk před zdaněním za běžné období	486 406	436 783
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	24 320	21 839
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	-650	-3 832
Úprava daně minulých let	-4	34
Celkový daňový náklad	**23 666**	**18 041**
Efektivní daňová sazba	**4,87 %**	**4,12 %**

Odložená daň ve výkazu finanční situace

	31. 12. 2022		31. 12. 2021	
v tis. Kč	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Přecenění investic do nemovitostí	-	67 164	-	61 316
Přecenění pohledávek	6	-	6	-
Odložená daň celkem v brutto ocenění	**6**	**67 164**	**6**	**61 316**
Vzájemné započtení	-6	-6	-6	-6
Odložená daň celkem v netto ocenění	**-**	**67 159**	**-**	**61 310**

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

7 Transakce se spřízněnými stranami

7.1 Osoba ovládající

Vlastníky Fond jsou následující akcionáři:

Akcionáři Fondu a jejich podíl na základním kapitálu Fondu	31 12. 2022	31. 12. 2021
Ing. Vladimír Mikeš	40 %	40 %
Jaroslav Přibyl	40 %	40 %
Zdeněk Přibyl	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 Přibyl.

Pánové Vladimír Mikeš a Jaroslav Přibyl jsou též hlavními investory Fondu, kdy k 31. 12. 2022 drží 80,54 % výkonnostních investičních akcií (2021: 80,54 %) a 58,82 % prioritních investičních akcií (2021: 58,82 %).

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.

	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Dceřiné společnosti	19 683	19 005	1 222	1 143

	Výnosy z pronájmu a poskytovaných služeb		Opravy a jiné dodávky (náklady)	
v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Dceřiné společnosti	17 098	16 469	11 193	11 657

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

	Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Zápůjčky od akcionářů (pozn. 6.12)	75 745	90 556

V roce 2022 došlo ke snížení nesplaceného zůstatku zápůjček o 15 000 tis. Kč (2021: 20 000 tis. Kč) v návaznosti na částečné splacení. K 31. 12. 2022 byly zápůjčky přeceněny, neboť jsou oceňovány reálnou hodnotou a ve výsledku hospodaření za rok 2022 byla uznána ztráta z přecenění v celkové výši 189 tis. Kč (2021: zisk z přecenění 555 tis. Kč).

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

Dividendy

V roce 2022 byly Fondu přiznány a vyplaceny podíly na zisku dceřiných společností v následující výši:

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
PRAGORENT s. r. o.	20 000	-
TECHNIMAT s. r. o.	100 000	-
Výnosy z dividend celkem	**120 000**	**-**

7.3 Odměny klíčového vedení

Fond je řízen a obhospodařován představenstvem, přičemž za rok 2022 i 2021 nebyla členům představenstva ani dozorčí rady vyplacena jakákoliv odměna.

Administrátorem Fondu je společnost AVANT investiční společnost a.s. Za rok 2022 byla Fondu vyúčtována odměna za poskytované služby v celkové výši 1 206 tis. Kč (2021: 1 310 tis. Kč).

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

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. 2022	31. 12. 2021
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	**345 466**	**282 727**
Majetkové účasti	*287 335*	*237 000*
Obchodní pohledávky	*52 943*	*45 727*
Pohledávky z derivátových operací	*5 188*	*-*
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou blízkou reálné hodnotě	**675 067**	**405 596**
Peníze a peněžní ekvivalenty	*675 067*	*405 596*
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou celkem	**1 020 533**	**688 323**

V tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Finanční závazky		
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou	**3 160 898**	**2 713 259**
Závazky z derivátových operací	*-*	*288*
Zápůjčky od akcionářů	*75 745*	*90 556*
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	*3 085 153*	*2 622 415*
Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou blízkou reálné hodnotě	**11 576**	**7 383**
Obchodní a jiné závazky	*9 981*	*7 189*
Závazky z leasingu	*1 595*	*194*
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou celkem	**3 172 474**	**2 720 642**

8.1 Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Fondu tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko Fondu plyne výhradně z obchodních pohledávek a peněžních prostředků uložených u bank. Stav obchodních pohledávek je průběžně posuzován, úvěrové riziko snižováno prověřováním klientů a současně zálohovými platby, resp. u nájmů složenými kaucemi (viz pozn. 6.10). 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 „A1" se stabilním výhledem od Moody's (prosinec 2022). Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné.

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

8.2 Riziko likvidity

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

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

K 31. 12. 2022	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	9 981	-	-	**9 981**
Zápůjčky od akcionářů	8,98 %	15 000	60 000	25 000	**100 000**
Závazky z leasingu	8,55 %	397	1 499	33	**1 929**
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	x	-	3 085 153	-	**3 085 153**
Celkem	**x**	**25 378**	**3 146 652**	**25 033**	**3 197 063**

K 31. 12. 2021	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	7 189	-	-	**7 189**
Zápůjčky od akcionářů	6,15 %	10 000	60 000	45 000	**115 000**
Závazky z leasingu	5,0 %	33	131	65	**229**
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	x	-	2 622 415	-	**2 622 415**
Celkem	**x**	**17 222**	**2 682 546**	**45 065**	**2 744 833**

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 (2022: čistý kurzový zisk 46 tis. Kč; 2021: čistá kurzová ztráta 923 tis. Kč).

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní pohledávky	52 132	811	**52 943**
Peněžní prostředky	673 317	1 749	**675 066**
Celkem	**725 449**	**2 560**	**728 009**

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

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

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

V rámci závazků Fond vykazuje cizoměnové zůstatky u přijatých kaucí a to k 31. 12. 2022 ve výši 1 095 tis. Kč (2021: 1 009 tis. Kč). Ostatní finanční závazky jsou denominovány v Kč.

Expozice Fondu na měnové riziko není významná. Vedení Fondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Pro období do roku 2026 má Skupina uzavřenu sérii měnových forwardů na směnu EUR na CZK, v rámci nichž je zafixován do budoucna směnný kurz (viz část 6.4). Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky evidované k 31. 12. 2022 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 61 tis. Kč (2021: 288 tis. Kč vyšší) vyšší (při znehodnocení CZK vůči EUR by Fond uznal čistý kurzový zisk) nebo nižší (při zhodnocení CZK/EUR by Fond uznal čistou kurzovou ztrátu).

8.4 Úrokové riziko

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

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

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

8.5 Oceňování reálnou hodnotou

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. 2022 jde o tyto majetkové účasti:

- 100% účast ve společnosti BRE Štěrboholy s.r.o., která vlastní pozemek určený pro výstavbu polyfunkční haly, nevlastní žádný jiný majetek a nevykonává žádnou činnost.

  Reálná hodnota majetkové účasti byla stanovena metodou tržního porovnání, kterou byla oceněna nemovitost držená dceřinou společností a od ní byla odvozeno ocenění majetkové účasti. Reálná hodnota samotné nemovitosti byla expertním oceněním vyčíslena na částku 87 746 tis. Kč a tato hodnota byla mírně upravena o hodnotu pracovního kapitálu dceřiné společnosti na odhad reálné hodnoty majetkové účasti ve výši 88 035 tis. Kč.

- 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 2025 a následným vlivem perpetuity (míra kapitalizace 9,8 %). Budoucí odhadové peněžní toky byly diskontovány sazbou 12,3 %.

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

  Reálná hodnota majetkové účasti byla stanovena výnosovou metodou, která byl determninována jako vyšší než hodnota vycházející z reálného ocenění čistých aktiv držených dceřinými společnostmi. K vyčíslení reálné hodnoty výnosovou metodou byla použita metoda DCF s projekcí stabilního volného cash flow do konce roku 2025 a následným vlivem perpetuity (míra kapitalizace 11,4 %). Budoucí odhadové peněžní toky byly diskontovány sazbou 15,4 %.

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

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. 2022	
V tis. Kč	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Majetkové účasti	-	287 335
Obchodní pohledávky	-	52 943
Pohledávky z derivátových operací	-	5 188
Peněžní prostředky	-	675 067
Finanční aktiva celkem	**-**	**1 020 533**

	K 31. 12. 2021	
V tis. Kč	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Majetkové účasti	-	237 000
Obchodní pohledávky	-	45 727
Peněžní prostředky	-	405 596
Finanční aktiva celkem	**-**	**688 323**

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:

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

				K 31. 12. 2022
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 3 039 Kč/m^2/rok (administrativní budova) Nájemné 1 409 Kč/m^2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 11,97 % p.a.	34 109
Praha – Horní Počernice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 699 Kč/m^2/rok (administrativní budova) Nájemné 1 456 Kč/m^2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 12,22 % p.a.	1 041 919
Dalovice	Skladové haly a administrativní přístavba	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 409 Kč/m^2/rok (administrativní budova) Nájemné 928 Kč/m^2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 11,64 % p.a.	31 934
Litice	Skladové haly	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 989 Kč/m^2/rok (administrativní budova) Nájemné 1 589 Kč/m^2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 12,11 % p.a.	34 070
Novosedlice	Skladové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 202 Kč/m^2/rok (administrativní budova) Nájemné 800 Kč/m^2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 11,92 % p.a.	11 753
Teplice	Dům a garáž	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 887 Kč/m^2/rok Diskontní sazba 9,52 % p.a.	9 571
Ústí nad Labem	Administrativní budova a skladové haly	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 492 Kč/m^2/rok (administrativní budova) Nájemné 1 036 Kč/m^2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 11,36 % p.a.	13 704
Praha – Hostivař	Skladové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 048 Kč/m^2/rok (administrativní budova) Nájemné 1 785 Kč/m^2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 10,28 % p.a.	714 305
Česká Lípa	Nákupní centrum	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 3 190 Kč/m^2/rok (obchodní prostory) Diskontní sazba 7,48 % p.a.	222 721
Satalice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 121 Kč/m^2/rok (administrativní budova) Nájemné 1 165 Kč/m^2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 10,36 % p.a.	183 362
Čimice	Pozemek	nepřímé porovnání	2 368 Kč/m2	2
Investice do nemovitostí celkem	x	x	x	**2 297 450**
z toho pozemky				1 320 772
z toho stavby vč. nedokončených				976 678

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

Ocenění je k 31. 12. 2022 ve srovnání se stavem na konci roku 2021, které je uvedené dále, je ovlivněno jednak negativně růstem úrokových sazeb použitých k diskontování očekávaných čistých peněžních příjmů z pronájmu nemovitostí, ale současně pozitivně nárůstem výše nájemného, zejména pak u nemovitostí typu skladových hal.

K 31. 12. 2021

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 2 604 Kč/m^2/rok (administrativní budova) Nájemné 1 196 Kč/m^2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 11,50 % p.a.	31 710
Praha – Horní Počernice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 785 Kč/m^2/rok (administrativní budova) Nájemné 1 334 Kč/m^2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 11,50 % p.a.	994 301
Dalovice	Skladové haly a administrativní přístavba	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 184 Kč/m^2/rok (administrativní budova) Nájemné 935 Kč/m^2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 10,23 % p.a.	30 947
Litice	Skladové haly	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 682 Kč/m^2/rok (administrativní budova) Nájemné 1 301 Kč/m^2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 10,23 % p.a.	32 610
Novosedlice	Skladové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 997 Kč/m^2/rok (administrativní budova) Nájemné 748 Kč/m^2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 10,77 % p.a.	11 320
Teplice	Dům a garáž	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 110 Kč/m^2/rok Diskontní sazba 7,90 % p.a.	8 890
Ústí nad Labem	Administrativní budova a skladové haly	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 1 246 Kč/m^2/rok (administrativní budova) Nájemné 872 Kč/m^2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 10,23 % p.a.	12 980
Praha – Hostivař	Skladové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 374 Kč/m^2/rok (administrativní budova) Nájemné 1 511 Kč/m^2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 9,85 % p.a.	651 793
Česká Lípa	Nákupní centrum	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 3 000 Kč/m^2/rok (obchodní prostory) Diskontní sazba 7,00 % p.a.	216 175
Satalice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 460 Kč/m^2/rok (administrativní budova) Nájemné 1 092 Kč/m^2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 9,39 % p.a.	176 145
Čimice	Pozemek	nepřímé porovnání	2 218 Kč/m2	29
Investice do nemovitostí celkem	x	x	x	**2 166 900**
z toho pozemky				1 276 261
z toho stavby vč. nedokončených				890 639

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

Při použití porovnávací metody (dle Mezinárodních standardů pro oceňování – IVS – www.ifsc.org) je reálná hodnota nemovitosti odhadnuta na základě srovnání s obdobnými nemovitostmi v rámci porovnatelných transakcích. Přístup tržního porovnání vychází z principu, že potenciální kupec nezaplatí za nemovitost více než jsou náklady na pořízení srovnatelné nemovitosti. Z teoretického pohledu by nejsrovnatelnější prodejní transakce indikovala prodejní cenu, za kterou by předmětná nemovitost mohla být prodána. Použitou jednotkou srovnání je cena za metr čtvereční (m^2).

Reálná hodnota finančních aktiv a finančních závazků

Fond oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi měnové swapy – deriváty, které nejsou klasifikovány jako zajišťovací nástroje. Reálná hodnota derivátů vychází z ocenění poskytnuté bankou, která je protistranou ve sjednaném kontraktu a odpovídá úrovni 2 v hierarchii určení reálné hodnoty (2022: pohledávka 5 188 tis. Kč; 2021: závazek 288 tis. Kč). Změny reálné hodnoty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření.

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

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

9 Náklady na ověření účetní závěrky

Odměna auditora za ověření účetní závěrky za rok 2022 a 2021 (AUDIT ONE s.r.o.) 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 6.11). 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 obdobném 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 nevyplývá z požadavků IFRS a IFRS tedy nestanoví postupy, jak jej kalkulovat. Jedná se o tzv. alternativní výkonnostní ukazatel, který Fond zveřejňuje s ohledem na požadavky ZISIF a jeho výše se stanoví v souladu s požadavky ZISIF.

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

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. 2022	31. 12. 2021
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	3 085 153	2 622 415
Počet vydaných prioritních investičních akcií (v ks)	42 841 369	42 841 369
Počet vydaných výkonnostních investičních akcií (v ks)	1 060 779 876	1 060 779 876
Čistá hodnota aktiv na prioritní investiční akcii dle ZISIF (v Kč)	**1,7803**	**1,6864**
Čistá hodnota aktiv na výkonnostní investiční akcii dle ZISIF (v Kč)	**2,8364**	**2,4040**

12 Události po rozvahovém dni

Fúze Fondu s dceřinou společností BRE Štěrboholy s.r.o.

Vedení Fondu rozhodlo o záměru sloučit dceřinou společnost BRE Štěrboholy s Fondem s rozhodným dnem k 1. 1. 2023. V období po rozvahovém dni byl připravován projekt fúze.

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

13 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění 25.4. 2023.

_____

Jaroslav Přibyl

předseda představenstva

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

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Konsolidovaná účetní závěrka
sestavená k a za rok končící
31. prosince 2022

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 účetním pravidly a východiska sestavení účetní závěrky 8
3 Podstatná účetní pravidla 10
3.1 Konsolidační postupy 10
3.2 Goodwill 10
3.3 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty 11
3.4 Investice do nemovitostí 11
3.5 Pozemky, budovy a zařízení 11
3.6 Zásoby 12
3.7 Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky) 12
3.8 Finanční závazky 12
3.9 Derivátové nástroje 12
3.10 Zakladatelské a investiční akcie 13
3.11 Výpůjční náklady 13
3.12 Leasingy 13
3.13 Rezervy 14
3.14 Uznání výnosů 14
3.15 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí 15
3.16 Zisky / Ztráty z finančních investic 15
3.17 Osobní náklady (zaměstnanecké požitky) 15
3.18 Daně a poplatky 15
3.19 Finanční výnosy a náklady 15
3.20 Daně ze zisku 15
3.21 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků 16
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech 16
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel 16
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech 17
5 Provozní segmenty 18
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům 21
6.1 Investice do nemovitostí 21
6.2 Pozemky, budovy a zařízení 21
6.3 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu 22
6.4 Goodwill 23
6.5 Pohledávky a závazky z derivátových operací 23
6.6 Zásoby 24
6.7 Obchodní pohledávky 24
6.8 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva 24
6.9 Peníze a nepeněžní transakce 25
6.10 Vlastní kapitál 25
6.11 Obchodní a jiné závazky 26
6.12 Přijaté zálohy a ostatní závazky 26

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

6.13 Rezervy ... 26
6.14 Zápůjčky od akcionářů ... 26
6.15 Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií ... 27
6.16 Vývoj dluhů z financování ... 28
6.17 Tržby ... 28
6.18 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek ... 29
6.19 Osobní náklady ... 29
6.20 Vedení podniku a poradenské služby ... 29
6.21 Finanční výnosy ... 29
6.22 Finanční náklady ... 30
6.23 Daně ze zisku ... 30
7 Transakce se spřízněnými stranami ... 31
7.1 Osoba ovládající ... 31
7.2 Vlastní transakce se spřízněnými stranami ... 31
7.3 Odměny klíčového vedení ... 31
8 Dceřiné společnosti a změny ve skupině ... 32
9 Řízení finančního rizika ... 33
9.1 Úvěrové (kreditní) riziko ... 33
9.2 Riziko likvidity ... 34
9.3 Měnové riziko ... 34
9.4 Úrokové riziko ... 35
9.5 Oceňování reálnou hodnotou ... 35
10 Náklady na ověření účetní závěrky ... 38
11 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky ... 38
12 Čistá hodnota aktiv ... 38
13 Události po rozvahovém dni ... 38
14 Schválení účetní závěrky ... 38

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

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Konsolidovaný výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2022

(*v tisících Kč*)

	Poznámka	31/12/2022	31/12/2021
AKTIVA			
Investice do nemovitostí	6.1	2 264 438	2 038 443
Pozemky, budovy a zařízení	6.2	96 316	105 588
Práva k užívání aktiv	6.3	1 570	181
Goodwill	6.4	1 339	1 339
Pohledávky z derivátových operací	6.5	3 346	-
Dlouhodobá aktiva celkem		**2 367 009**	**2 145 551**
Zásoby	6.6	98 416	86 211
Obchodní pohledávky	6.7	101 603	123 832
Pohledávky z derivátových operací	6.5	1 842	-
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.8	10 774	8 535
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6.9	766 068	563 460
Krátkodobá aktiva celkem		**978 703**	**782 038**
AKTIVA celkem		**3 345 712**	**2 927 589**
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	6.10	500	500
Nerozdělené výsledky	6.10	79	79
Vlastní kapitál celkem		**579**	**579**
Zápůjčky od akcionářů	6.14	74 537	89 851
Závazky z leasingu	6.3	1 304	170
Odložený daňový závazek	6.23	66 621	60 226
Dlouhodobé závazky celkem		**142 462**	**150 247**
Obchodní a jiné závazky	6.11	73 639	98 203
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		15 866	19 741
Zápůjčky od akcionářů	6.14	13 255	8 031
Závazky z leasingu	6.3	291	24
Závazky z derivátových nástrojů	6.5	-	288
Přijaté zálohy a ostatní závazky	6.12	69 585	68 558
Rezervy	6.13	4 346	2 617
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	6.15	3 025 689	2 579 301
Krátkodobé závazky celkem		**3 202 671**	**2 776 763**
Závazky celkem		**3 345 133**	**2 927 010**
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		**3 345 712**	**2 927 589**

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

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2022

(*v tisících Kč*)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2022	Rok končící 31/12/2021
Tržby z pronájmu a ze smluv se zákazníky	6.17	1 212 900	1 124 920
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	6.1	153 444	161 329
Ostatní výnosy		3 313	8 394
Prodané zboží		-798 878	-736 538
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	6.18	-37 092	-43 162
Osobní náklady	6.19	-50 760	-48 658
Odpisy	6.2 / 6.3	-11 673	-11 859
Vedení podniku a poradenské služby	6.20	3 571	-3 789
Daně a poplatky		-5 223	-5 368
Zrušení (Ztráty ze) snížení hodnoty pohledávek	6.6	407	624
Ztráty ze snížení hodnoty goodwillu	6.4	-	-370
Ostatní náklady		-3 743	-5 538
Finanční výnosy	6.21	37 372	4 117
Finanční náklady	6.22	-9 336	-10 850
Výsledek před zdaněním		**487 160**	**433 252**
Daň ze zisku	6.23	-40 772	-35 684
Výsledek po zdanění za období (Zvýšení závazku vůči držitelům vyplatitelných investičních akcií)		**446 388**	**397 568**
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový úplný výsledek za období (Zvýšení závazku vůči držitelům vyplatitelných investičních akcií)		**446 388**	**397 568**

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

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Konsolidovaný výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2022

(*v tisících Kč*)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2022	Rok končící 31/12/2021
Peněžní toky z provozních činností			
Výsledek za rok po zdanění		**446 388**	**397 568**
Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.23	40 772	35 684
Úrokové výnosy	6.21	-30 675	-2 572
Úrokové náklady	6.22	3 757	4 880
Zisk z investic do nemovitostí	6.1	-153 444	-161 329
Odpisy	6.2 / 6.3	11 673	11 859
Snížení hodnoty goodwillu	6.4	-	370
Ostatní nepeněžní dopady		-4 263	407
Snížení (zvýšení) zásob		-12 205	-586
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek		20 054	-39 364
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		-22 866	25 207
Zvýšení (snížení) přijatých záloh a ostatních závazků		1 027	2 689
		300 218	274 813
Přijaté úroky	6.21	30 675	2 572
Placené daně ze zisku		-38 251	-9 886
Čisté peníze z provozní činnosti Fondu		**292 642**	**267 499**
Peněžní toky z investiční činnosti			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	6.1 / 6.2	-64 858	-18 012
Výdaje spojené s pořízením ostatních dlouhodobých aktiv		-	-8 603
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí		-	52 000
Příjmy z prodeje ostatních dlouhodobých aktiv		-	1 511
Čisté peníze z investiční činnosti Fondu		**-64 858**	**26 896**
Peněžní toky z financování			
Splátky úvěrů a zápůjček	6.14	-25 215	-20 000
Platby závazků z leasingu	6.3 / 6.14	-28	-113
Placené úroky	6.3 / 6.14	-9	-51
Příjem spojený s emisí investičních akcií	6.15	-	2 000
Čisté peníze použité při financování		**-25 252**	**-18 164**
Čisté zvýšení (snížení) peněz		**202 532**	**276 231**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na počátku období	6.9	563 460	287 385
Dopad změny měnového kurzu na peněžní prostředky		76	-156
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	6.9	**766 068**	**563 460**

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

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Konsolidovaný výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií

za rok končící 31. prosince 2022

(*v tisících Kč*)

	2022	2021
Zůstatek k 1. lednu	**2 579 301**	**2 179 733**
Emise investičních akcií (pozn. 6.15)	-	2 000
Přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	446 388	397 568
Zůstatek k 31. prosinci (pozn. 6.15)	**3 025 689**	**2 579 301**
Počet investičních akcií – Prioritní investiční akcie (v ks)	42 841 369	42 841 369
Počet investičních akcií – Výkonnostní investiční akcie (v ks)	1 060 799 876	1 060 799 876

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosince 2022

(*v tisících Kč*)

	2022	2021
Zůstatek k 1. lednu	**579**	**579**
Změny s dopadem na vlastní kapitál	-	-
Zůstatek k 31. prosinci	**579**	**579**

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

Komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům

1 Obecné informace

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za společnost PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. (dále jen „Fond") se sídlem Jiřího ze Vtelna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice, Česká republika a jeho plně ovládané dceřiných společností PRAGORENT s.r.o. se sídlem Jiřího ze Vtelna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice, Česká republika, TECHNIMAT s.r.o. se sídlem Mrštíkova 2003, 415 01 Teplice, Česká republika a BRE Štěrboholy, s.r.o. se sídlem Lukavecká 1732, Horní Počernice, 193 00 Praha 9, Česká republika (dále též „Skupina").

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

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

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

Za účelem naplnění požadavku §19a, odst. (1) zákona č. 563/1992 Sb., o účetnictví je sestavena též 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 účetním pravidly a východiska sestavení účetní závěrky

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

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

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 účetní závěrky všechny novelizace IFRS s účinností od 1. 1. 2022, přičemž žádná z přijatých novelizací neměla významný vliv na zůstatky a informace prezentované v této konsolidované účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou sestavenou za rok 2021:

- Novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím*, 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. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplynul žádný dopad do konsolidované účetní závěrky.
- Novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy*, která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouvy ztrátová. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplynul žádný dopad do konsolidované účetní závěrky.
- *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020*, 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. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplynul žádný dopad do konsolidované účetní závěrky.
- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace*, která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do konsolidované účetní závěrky Skupiny.
- Novelizace IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19 po 30. červnu 2021*, která o jeden rok prodlužila změny v IFRS 16 přijaté v květnu 2020, které nájemcům poskytují výjimku při posuzování, zda úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 představují modifikaci leasingu. Skupina výjimku nevyužívá a z přijatých změn tak nevyplývá žádné dopady do konsolidované účetní závěrky.

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

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

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejní) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Skupina působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Skupiny neovlivní.
- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později s retrospektivní účinností, pozdější novelizací odložena na 1. 1. 2024), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejích výši nebo okamžik jejích zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Skupina neočekává z přijatých změn zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* nazvaná *Zveřejnění účetních pravidel* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy vyžadují, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. *material*) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. *significant*) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Skupina neočekává z přijatých změn zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* nazvaná *Definice účetních odhadů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy se zaměřují na

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

účetní odhady a poskytují pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Skupina neočekává zásadní dopad této novelizace do konsolidované účetní závěrky.

- V květnu 2021 byla vydána novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná *Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která zúží rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Důvodem jsou rozdílné přístupy k uznání odložené daně u leasingových kontraktů. Skupina zohlední změny vyplývající z této novelizace, neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky vzhledem k minimálnímu objemu vykazovaných leasingových smluv.
- V prosinci 2021 byla vydána novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* nazvaná *Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která úzce novelizuje přechodná ustanovení IFRS 17 účinná pro ty účetní jednotky, které budou s IFRS 17 aplikovat poprvé i IFRS 9. Novelizace není účinná pro Skupinu, neboť IFRS 17 není relevantní pro činnost Skupiny a Skupina již IFRS 9 ve svých účetních postupech aplikuje.
- V září 2022 byla vydána novelizace IFRS 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Účinnost je retrospektivní a Skupina bude analyzovat případný dopad do konsolidované účetní závěrky, přičemž aktuálně žádný neočekává.
- V říjnu 2022 byla vydána novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Účinnost je retrospektivní a Skupina bude analyzovat případný dopad do konsolidované účetní závěrky.

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

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

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- Novelizace IAS 1 *Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých* (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023, resp. 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty* (vydaná v říjnu 2022 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu* (vydána v září 2022 s účinností od 1. 1. 2024)

3 Podstatná účetní pravidla

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

3.1 Konsolidační postupy

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

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

3.2 Goodwill

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

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

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

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

3.3 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

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

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

3.4 Investice do nemovitostí

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

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

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

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

3.5 Pozemky, budovy a zařízení

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

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

Aktiva, s výjimkou pozemků a aktiv ve fázi pořízení, jsou odpisována rovnoměrně po dobu odhadované doby použitelnosti. Odhadovaná doba použitelnosti, zbytkové hodnoty, metody odpisování jsou každoročně k rozvahovému dni revidovány a případná změna je zachycena jako změna v účetním odhadu s prospektivním dopadem.

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

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

3.6 Zásoby

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

3.7 Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky)

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

Obchodní pohledávky

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

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

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

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

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

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

Peníze a peněžní ekvivalenty

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

3.8 Finanční závazky

Skupina prezentuje pouze „finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou" zahrnující obchodní závazky, přijaté zápůjčky a závazky z leasingu. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

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

3.9 Derivátové nástroje

Deriváty jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě k datu sjednání kontraktu a následně jsou oceňovány v reálné hodnotě ke každému rozvahovému dni, přičemž zisk nebo ztráta vyplývající ze změny reálné hodnoty je uznána ve výsledku hospodaření s výjimkou, kdy je derivát klasifikován jako zajišťovací nástroj. V případě použití zajišťovacího

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

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.

3.10 Zakladatelské a investiční akcie

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

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.

3.11 Výpůjční náklady

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

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

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

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.

3.13 Rezervy

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

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

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

3.14 Uznání výnosů

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

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.

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

Výnosy z poskytovaných služeb

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

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

3.15 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí

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

3.16 Zisky / Ztráty z finančních investic

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

3.17 Osobní náklady (zaměstnanecké požitky)

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.

3.18 Daně a poplatky

Skupina vzhledem k držbě nemovitostí je povinna hradit daň z nemovitých věcí, která je zachycena ve výsledku hospodaření k počátku kalendářního roku, 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 výnosy a náklady

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

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

3.20 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

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 důvodů

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

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 kalkulovaná odložená daň. Odložené daňové závazky jsou všeobecně zachyceny u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky jsou naopak zachyceny u všech odčitatelných přechodných rozdílů, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitatelné přechodné rozdíly zužitkovány. Proto je účetní hodnota odložené daňové pohledávky revidována ke každému rozvahovému dni a snížena v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna. Odložená daň není zachycena z přechodných rozdílů, pokud vznikají z goodwillu nebo z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinaci, ani nemá k okamžiku zachycení dopad, jak na zdanitelný výsledek, tak na účetní výsledek hospodaření.

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

Splatná a odložená daň za účetní období

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

3.21 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné. Skupina nedrží a nevykazuje žádné peněží ekvivalenty. Skupina za prezentovaná období nevyužívala bankovní přečerpání, a proto pohled na peníze a peněžní ekvivalenty pro účely výkazu finanční situace a výkazu cash flow je stejný.

Výkaz peněžních toků, v části peněžního toku z provozních činností, byl sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření upravován o dopady nepeněžních transakcí, o časové rozlišení minulých nebo budoucích provozních peněžních příjmů a výdajů a o položky výnosů a nákladů souvisejících s peněžními toky z investičních činností nebo financování.

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

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

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

4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

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

Pořízení podílu ve společnosti BRE Štěrboholy, s.r.o.

V květnu 2022 Fond nakoupil 100% majetkový podíl ve společnosti BRE Štěrboholy, s.r.o., která je vlastníkem pozemků v lokalitě Praha – Štěrboholy. Fond zvážil relevantní požadavky IFRS a vyhodnotil, že transakce nenaplňuje znaky podnikové kombinace, ale je pořízením aktiv, které jsou soustředěny v majetku nakoupené společnosti konkrétně pořízením pozemků za účelem dalších investičních aktivit, tj. investic do nemovitostí. Pozemky byly

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

oceněny pořizovací cenou odvozenou od ceny hrazené Fondem za majetkovou účast a při transakci tak nedošlo k identifikaci čistých aktiv oceněných reálnou hodnotou, souvisejícímu uznání goodwillu, ani odložené daně.

Válečný konflikt na Ukrajině

Ruská invaze na Ukrajinu započatá v únoru 2022 a s tím související sankce uvalené na Rusko a Bělorusko znamenají vysokou míru nejistoty ve vývoji ekonomiky a finančního systému jak na evropské, tak celosvětové úrovni. Skupina v této souvislosti provedla identifikaci hlavních rizik, kterým může čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotila, zda u Skupiny není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Skupina nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci, v Bělorusku, ani na Ukrajině a ani nemá žádné investory z těchto destinací, vyhodnotila riziko dopadu na Skupinu a její aktivity jako nízké.

Makroekonomický vývoj

Nejen v přímé souvislosti s válečným konfliktem na Ukrajině došlo k negativnímu makroekonomickýmu vývoji v posledních měsících včetně značné části roku 2022. Tento vývoj je spojen s růstem cen energií a všeobecně s vyšší inflací ve srovnání s předcházejícími roky, s růstem úrokových sazeb, což v důsledku mění spotřebitelské a investiční chování ve společnosti. Skupina a její činnost může být ovlivněna sekundárními dopady v podobě růstu cen energií, nedostupnosti některých materiálových zásob či vyššími úrokovými sazbami. Aktiva Skupiny jsou však soustředěna do nemovitostí, které jsou pronajímány a u nichž nadále dochází k růstu tržní hodnoty. Činnost Skupiny není financována variabilně úročenými externími zdroji a finanční situace Skupiny tak není volatilní na růst úrokových sazeb. V neposlední řadě vyšší ceny vstupů je Skupina schopna přenášet na své zákazníky, zejména v působnosti velkoobchodu s hutním materiálem. V tomto ohledu nedošlo v návaznosti na existující konflikt k uznání žádných ztrát, případně ke znehodnocení držených aktiv v průběhu roku 2022.

Klimatické změny

Vedení Skupiny při sestavení konsolidované účetní závěrky posoudilo nejistotu související s klimatickými změnami, které obecně mohou mít dopad na účetní odhady a předpoklady, které účetní jednotky činí při sestavování účetních závěrek, při uznávání a oceňování aktiv a dluhů a při odhadování očekávaného podnikatelského vývoje. Z charakteru podnikatelské činnosti Skupiny, která spočívá v pronájem nemovitostí a velkoobchod s hutním materiálem vyplývá, že Skupina není přímo ovlivněn ve své existenci a činnosti klimatickými změnami a narůstajícími povinnostmi, které jsou uvalovány na podniky v této oblasti. Vedení Skupiny bude nadále sledovat vývoj regulace spadající do širší oblasti udržitelnosti a vyhodnotí-li přímý dopad na Skupinu a jeho činnost, dojde k adekvátní reakci při sestavování budoucích konsolidovaných účetních závěrek.

Investiční akcie Fondu

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

Prostřednictvím emise investičních akcií Fond získává peněžní prostředky 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 zředěný) a v komentářích není obsaženo související zveřejnění. Se zakladatelskými (ve své podstatě v kontextu IAS 33 kmenovými) akciemi není obchodováno. S investičními akciemi je obchodováno, ale jsou klasifikovány jako finanční závazek a současně výsledek za období je vnímám jako přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Skupina činí určité odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Odhady jsou průběžně přehodnocovány na základě historického vývoje a zkušeností. V budoucnu dosažená skutečnost se může lišit od aktuálně učiněných a uznaných

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

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. 2022 činila 2 264 438 tis. Kč (2021: 2 038 443 tis. Kč). Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku aktiv, která ovlivňuje hodnotu závazku k držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 31. 12. 2022 představují investice do nemovitostí přibližně 68 % (2021: 70 %) 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 2022 činí zisk 153 444 tis. Kč (2021: zisk 161 329 tis. Kč)

Bližší informace k reálným hodnotám a jejich určení jsou poskytnuty v části 9.5.

Obchodní pohledávky

Skupina oceňuje obchodní k pohledávky v zůstatkové hodnotě (2022: 101 603 tis. Kč; 2021: 123 832 tis. Kč) snížené o očekávané úvěrové ztráty (2022: 2 856 tis. Kč; 2021: 3 409 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 %. Dceřiné společnosti zahrnuté do konsolidace podléhají dani z příjmu ve výši 19 %.

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy, která může být v budoucnu pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být tedy v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Skupiny. Příkladem může být zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů a zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 19 %. Pokud by taková změna legislativy byla přijata, způsobilo by to přepočet odloženého daňového závazku v účetní závěrce o 184 518 tis. Kč (2021: 166 999 tis. Kč).

5 Provozní segmenty

Vykazovatelné provozní segmenty

V rámci Skupiny byly identifikovány dva vykazovatelné provozní segmenty:

(i) pronájem nemovitostí třetím stranám. Jedná se o obchodní činnost Fondu, který vlastní a spravuje několik nemovitostí – komerční areál, skladové haly, administrativní budovy a obchodní centrum, a tyto nemovitosti pronajímá.

(ii) velkoobchod s hutním materiálem ve vlastních nemovitých objektech (haly a sklady). Jedná se o obchodní aktivitu společnosti TECHNIMAT s.r.o. se sídlem v Teplicích, která od roku 1993 působí na trhu s hutními materiály. V severních, západních a středních Čechách má vybudovánu moderní velkoobchodní síť tvořenou pěti prodejními sklady. Přímými obchodními partnery společnosti jsou např. Celsa Group, AFV Acciaierie Beltrame S.p.A., Ferriere Nord S.p.A, ArcelorMittal, Elbe-Stahlwerke Feralpi GmbH, Železárny Annahütte Prostějov a další producenti z EU.

Výnosy a náklady dle segmentů

Za rok 2022 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	17 848	964 *457*	982 305
Tržby z pronájmu	259 355	-	259 355
Vnitroskupinové tržby	-28 599	-160	-28 759
Tržby celkem od externích zákazníků	**248 604**	**964 296**	**1 212 900**
Přecenění investic do nemovitostí	153 444	-	153 444
Odpisy	-958	-10 715	-11 673
Ostatní provozní výnosy a náklady	-37 168	-858 379	-895 547
Výsledek hospodaření před zdaněním a úroky	**363 922**	**95 202**	**459 125**
Finanční výnosy	-	-	37 372
Finanční náklady	-	-	-9 336
Výsledek hospodaření před zdaněním	**-**	**-**	**487 161**

Za rok 2021 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	21 023	909 785	930 808
Tržby z pronájmu	223 548	-	223 548
Vnitroskupinové tržby	-28 217	-1 219	-29 436
Tržby celkem od externích zákazníků	**216 354**	**908 566**	**1 124 920**
Přecenění investic do nemovitostí	161 329	-	161 329
Odpisy	-1 048	-10 811	-11 859
Snížení hodnoty goodwillu	-	-370	-370
Ostatní provozní výnosy a náklady	-39 059	-794 976	-834 035
Výsledek hospodaření před zdaněním a úroky	**337 576**	**102 409**	**439 985**
Finanční výnosy	-	-	4 117
Finanční náklady	-	-	-10 850
Výsledek hospodaření před zdaněním	**-**	**-**	**433 252**

Aktiva a závazky dle segmentů

K 31. 12. 2022 Skupina vykazuje následující aktiva a závazky v rozlišení na vykazované provozní segmenty:

v tis. Kč	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
Aktiva dle segmentu			
Investice do nemovitostí	2 264 438	-	2 264 438
Pozemky, budovy a zařízení	1 359	94 957	96 316
Práva k užívání aktiv	1 570	-	1 570
Goodwill	1 339	-	1 339
Zásoby	-	98 416	98 416
Obchodní a jiné pohledávky	33 264	68 339	101 603
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	9 996	779	10 775
Peněžní prostředky	680 276	85 792	766 068
Aktiva dle segmentů celkem	**2 992 242**	**348 283**	**3 340 525**

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

Nealokovaná aktiva			
Ostatní finanční aktiva	-	-	5 187
Aktiva celkem	**-**	**-**	**3 345 712**

v tis. Kč	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
Zápůjčky od akcionářů	87 792	-	87 792
Závazky z leasingu	1 595	-	1 595
Obchodní a jiné závazky	17 368	56 271	73 639
Rezervy	4 346	-	4 346
Závazek ze splatné daně	9 367	6 499	15 866
Kauce a ostatní závazky	68 568	1 017	69 585
Závazky dle segmentu celkem	**189 036**	**63 787**	**252 823**
Nealokované závazky			
Odložený daňový závazek	-	-	66 621
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	-	3 025 689
Závazky celkem	**-**	**-**	**3 345 133**

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

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

v tis. Kč	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
Zápůjčky od akcionářů	97 882	-	97 882
Závazky z leasingu	194	-	194
Obchodní a jiné závazky	13 713	84 490	98 203
Ostatní finanční závazky	288	-	288
Rezervy	2 617	-	2 617
Závazek ze splatné daně	3 529	16 212	19 741
Kauce a ostatní závazky	67 499	1 059	68 558
Závazky dle segmentu celkem	**185 722**	**101 761**	**287 483**
Nealokované závazky			
Odložený daňový závazek	-	-	60 226
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	-	2 579 301
Závazky celkem	**-**	**-**	**2 927 010**

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

6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

6.1 Investice do nemovitostí

Skupina prostřednictvím mateřské společnosti – Fondu vlastní nemovitosti, které v minulosti pořídila a v rámci své investiční činnosti vytváří nemovitostní portfolio za účelem pronájmu nemovitostí ve střednědobém horizontu s jejich případným prodejem v rozsahu zvolené investiční strategie. V portfoliu nemovitostí jsou pozemky i budovy umístěné zejména v Praze a v Ústeckém kraji a jejich vývoj za rok 2022 a 2021 v členění na pozemky a stavby zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Pozemky	Stavby	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 31. 12. 2020	**1 135 423**	**775 798**	**1 911 221**
přírůstky k existujícím nemovitostem	192	5 813	6 005
přírůstky nových nemovitostí	12 007	-	12 007
vyřazení v důsledku prodeje	-9 748	-25 635	-35 383
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	71 667	72 926	144 593
Reálná hodnota k 31. 12. 2021	**1 209 541**	**828 902**	**2 038 443**
přírůstky k existujícím nemovitostem	8 369	17 384	25 753
přírůstky nových nemovitostí	47 196	-	47 196
vyřazení v důsledku prodeje	-399	-	-399
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	88 455	64 990	153 444
Reálná hodnota k 31. 12. 2022	**1 353 162**	**911 276**	**2 264 438**

K 31. 12. 2022 došlo k ocenění držených investic reálnou hodnotou za využití služeb externího znalce a došlo tak k aktualizaci jejich reálných hodnot vůči předchozímu ocenění k 31. 12. 2021. Blíže k jednotlivým investicím a jejich ocenění reálnou hodnotou v části 9.5.

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

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	242 004	207 079
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-20 044	-26 602

Za rok 2022 činí celkový dopad do výsledku hospodaření z titulu investic do nemovitostí 153 444 tis. Kč (2021: 161 329 tis. Kč) a to plně z přecenění nemovitostí k 31. 12. 2022. Za rok 2021 byl celkový dopad dán z části přeceněním nemovitostí (144 593 tis. Kč) a z části důsledkem prodeje nemovitostí (16 736 tis. Kč).

6.2 Pozemky, budovy a zařízení

v tis. Kč	Pozemky	Stavby	Stroje a zařízení	Celkem
Pořizovací náklady				
Zůstatek k 31. 12. 2020	**48 930**	**56 000**	**16 456**	**121 386**
pořízení	5 736	-	2 867	8 603
vyřazení	-	-	-4 375	-4 375
Zůstatek k 31. 12. 2021	**54 666**	**56 000**	**14 948**	**125 614**
pořízení	-	-	2 301	2 301
vyřazení	-	-	-233	-233
Zůstatek k 31. 12. 2022	**54 666**	**56 000**	**17 016**	**127 681**

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

Oprávky

Zůstatek k 31. 12. 2020	**-**	**-7 779**	**-4 646**	**-12 425**
odpisy	-	-7 779	-3 951	-11 730
vyřazení	-	-	4 129	4 129
Zůstatek k 31. 12. 2021	**-**	**-15 558**	**-4 468**	**-20 026**
odpisy	-	-7 779	-3 794	-11 573
vyřazení	-	-	233	233
Zůstatek k 31. 12. 2022	**-**	**-23 337**	**-8 029**	**-31 366**

Zůstatková hodnota

K 31. 12. 2021	54 666	40 442	10 480	105 588
K 31. 12. 2022	**54 666**	**32 663**	**8 987**	**96 316**

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

6.3 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu

Skupina si najímá pozemky, u nichž je uvážena k 31. 12. 2022 zbývající doba trvání leasingu v délce 5 až 6 let (2021: 7 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 31. 12. 2020	**1 311**
odpisy	-129
ukončení leasingu	-1 001
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2021	**181**
odpisy	-100
nové leasingy	1 489
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2022	**1 570**

Závazky z leasingu

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Dlouhodobě splatný zůstatek	1 304	170
Krátkodobě splatný zůstatek	291	24
Závazky z leasingu celkem	**1 595**	**194**

Úrokové náklady uznané v souvislosti se závazky z leasingy ve výsledku hospodaření za rok 2022 činí 40 tis. Kč (2021: 51 tis. Kč). V roce 2021 došlo k předčasnému ukončení jednoho leasingu pozemku, který vedl k odúčtování závazku z leasingu ve výši 1 065 tis. Kč a současně práva k užívání aktiva ve výši 1 001 tis. Kč. Detailní sesouhlasení meziročního vývoje závazku z leasingu je v části 6.16.

Reálná hodnota závazku z leasingu není s ohledem na velikost závazku významně odchýlena a k 31. 12. 2022 je odhadnuta na částku 1 547 tis. Kč (2021: 181 tis. Kč). Reálná hodnota je stanovena jako současná hodnota zbývajících leasingových plateb za použití tržní úrokové sazby k rozvahovému dni.

Částky uznané ve výsledku hospodaření

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Odpisy práv k užívání aktiv	100	129
Úrokové náklady k závazkům z leasing	40	51
Nájemné vyplývající z krátkodobých leasingů	473	244
Celkem	**613**	**424**

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

Skupina uhradila v souvislosti s leasingy v průběhu roku 2022 celkem 597 tis. Kč (2021: 408 tis. Kč).

Analýza splatnosti

Budoucí minimální leasingové platby související se závazky z leasingu činí:

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Splatné do jednoho roku	397	33
Splatné v období mezi jedním a pěti roky	1 499	131
Splatné v období delším jak pět let	33	65
Celkem budoucí minimální leasingové platby	**1 929**	**229**

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

6.4 Goodwill

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Goodwill, pořizovací cena	4 182	4 182
Goodwill, kumulované snížení hodnoty	-2 843	-2 843
Goodwill, netto	**1 339**	**1 339**

Goodwill oceněný k datu akvizice dceřiných společností v celkové výši 4 182 tis. Kč byl ve výši 2 742 tis. Kč alokován na peněžotvornou jednotku Technimat – prodej hutního materiálu a ve zbývající výši 1 440 tis. Kč na peněžotvornou jednotku Pragorent – pronájem nemovitostí a související služby.

Posouzení účetní hodnoty goodwillu k 31. 12. 2022

Bez ohledu na možné indikace snížení hodnoty došlo k 31. 12. 2022 k posouzení účetní hodnoty goodwillu, resp. účetní hodnoty peněžotvorné jednotky, k nimž je zbývající goodwill alokován, tj. dceřiné společnosti PRAGORENT s.r.o. Účetní hodnota čistých aktiv včetně alokovaného goodwillu byla porovnána s výnosovým oceněním společnosti, které bylo stanoveno externím znalcem. Zpětně získatelná částka byla vyčíslena jako hodnota z užití na bázi metody diskontovaného cash flow (roky 2023–2025) s uvážením diskontní sazby 12,3 % p.a. a byla vyčíslena v částce vyšší než je účetní hodnota peněžotvorné jednotky k 31. 12. 2022. Nedošlo tak ke snížení účetní hodnoty souvisejícího goodwillu a k uznání ztráty ve výsledku hospodaření za rok 2022.

Posouzení účetní hodnoty goodwillu k 31. 12. 2021

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

6.5 Pohledávky a závazky z derivátových operací

Skupina uzavřela v minulosti sérii derivátových obchodů – měnové forwardy – na směnu EUR na CZK. V rámci nich si Skupina pro specifikovaný objem EUR zafixovala na období až do roku 2026 směnný kurz vůči CZK. Deriváty nejsou klasifikovaná jako zajišťovací nástroje a jsou oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření:

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Pohledávky z derivátových operací – dlouhodobě splatný zůstatek	3 346	-
Pohledávky z derivátových operací – krátkodobě splatný zůstatek	1 842	-
Pohledávky z derivátových operací celkem	**5 188**	**-**
Závazky z derivátových operací	-	-288
Závazky z derivátových operací celkem	**-**	**-288**
Reálná hodnota derivátových nástrojů – měnové forwardy	**5 188**	**-288**

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

Ve výsledku hospodaření za rok 2022 je uznán zisk z derivátových operací 6 696 tis. Kč (2021: zisk 1 545 tis. Kč) zahrnutý do položky finančních výnosů ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku.

6.6 Zásoby

K 31. 12. 2022 Skupina vykazuje v rámci zásob zboží v celkové hodnotě 98 416 tis. Kč (2021: 86 211 tis. Kč). Za rok 2022, ani 2021 nedošlo k žádnému snížení hodnoty zásob a ocenění odpovídá výši pořizovací ceny.

6.7 Obchodní pohledávky

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

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Obchodní pohledávky, brutto	104 459	127 261
Odhad očekávaných úvěrových ztrát	-2 856	-3 429
Obchodní pohledávky, netto	**101 603**	**123 832**

V průběhu roku 2022 došlo k odpisu pohledávek ve výši 166 tis. Kč (2021: 1 713 tis. Kč), což představuje zanedbatelnou hodnotu vůči celkovému objemu obchodních pohledávek. U obchodních pohledávek, u nichž nedošlo ke zvýšení úvěrového rizika, je odhadovaná očekávaná úvěrová ztráta s uvážením pravděpodobnosti úvěrového selhání 2 %.

Vývoj opravných položek k obchodním pohledávkám:

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Počáteční zůstatek	**-3 429**	**-5 766**
odpis pohledávek	166	1 713
zúčtování nevyužitých opravných položek	462	2 044
tvorba nových opravných položek uznaná ve výsledku hospodaření	-55	-1 420
Konečný zůstatek	**-2 856**	**-3 429**

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

6.8 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

Skupina v souvislosti s dodávkami realizuje zálohové platby, jejichž vyúčtování nastává při dodání, případně jde o předplatné, které je časově rozlišováno:

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Poskytnuté zálohy	9 748	7 352
Náklady příštích období	884	1 014
Pohledávky vůči státu	76	-
Ostatní pohledávky	64	169
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem	**10 774**	**8 535**

6.9 Peníze a nepeněžní transakce

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Peněžní prostředky volně disponibilní	3 248	54 381
Peněžní prostředky omezené ve využití	579	579
Peněžní prostředky celkem	**3 827**	**54 960**
Peněžní ekvivalenty	762 241	508 500
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	**766 068**	**563 460**

V prosinci 2022, resp. v prosinci 2021 Skupina uložila podstatnou část peněžních prostředků na termínové vklady se splatnosti na počátku ledna 2023, resp. ledna 2022. Tyto peněžní prostředky včetně souvisejících naběhlých úroků jsou považovány za peněžní ekvivalenty k rozvahovému dni.

Peněžní prostředky omezené ve využití se vztahují k zakladatelské části Fondu (viz 6.10).

Skupina nevyužívá bankovní přečerpání, které by bylo zahrnuto mezi „Peněžní prostředky" pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

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

Nepeněžní transakce

V průběhu roku 2022 došlo k následujícím nepeněžním transakcím:

- akvizice dceřiné společnosti BRE Štěrboholy, která je zachycena jako akvizice aktiv, při níž za peněžní úhradu 37 007 tis. Kč došlo k pořízení aktiv v celkové výši 47 253 tis. Kč a závazků ve výši 10 246 tis. Kč;
- uzavření nové leasingové smlouvy, z níž vyplynulo uznání práva k užívání a závazku z leasingu v prvotním ocenění 1 489 tis. Kč

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

6.10 Vlastní kapitál

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
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. 2022 i 2021 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 regulatorními požadavky zřetelně oddělit majetek Fondu, který patří akcionářům – držitelům zakladatelských akcií. Tyto prostředky nejsou součástí čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií a nejsou zahrnuty výše do členění celkových peněžních prostředků.

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

6.11 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Obchodní závazky	61 723	85 453
Závazky vůči státu	9 239	9 917
Zaměstnanci	2 676	2 773
Ostatní závazky	1	60
Obchodní a jiné závazky celkem	**73 639**	**98 203**
z toho finanční závazky	61 724	85 513
z toho nefinanční závazky	11 915	12 690

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

6.12 Přijaté zálohy a ostatní závazky

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

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Kauce	31 179	44 559
Přijaté zálohy	21 025	10 391
Výnosy příštích období	17 381	13 608
Přijaté zálohy a ostatní závazky	**69 585**	**68 558**

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

6.13 Rezervy

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Rezervy na právní spory	4 346	2 617

Skupina vede právní spor započatý v roce 2016 v důsledku žaloby za neoprávněné užívání pozemků v letech 2015 a 2016 a s tím související bezdůvodné obohacení. Dne 11. 1. 2023 vydal Městský soud Praha rozsudek, který potvrdil dřívější rozsudek prvoinstančního soudu, proti němuž podal Fond odvolání. Dle rozsudku je Fond povinen uhradit žalobci částku 2 486 tis. Kč navýšenou o úrok z prodlení a související náklady na řízení. V této souvislosti Fond přistoupil k navýšení rezervy k 31. 12. 2022. Fond nadále zastává svoji pozici a bude činit další zákonné kroky na svoji ochranu.

S ohledem na vývoj došlo k úpravě odhadovaného plnění a navýšení rezervy v roce 2022:

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Počáteční zůstatek	**2 617**	**2 617**
navýšení rezervy uznané ve výsledku hospodaření	1 729	-
Konečný zůstatek	**4 346**	**2 617**

6.14 Zápůjčky od akcionářů

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Zápůjčky od akcionářů – dlouhodobě splatná část	74 537	89 851
Zápůjčky od akcionářů – krátkodobě splatná část	13 255	8 031
Zápůjčky od akcionářů celkem	**87 792**	**97 882**

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

K 31. 12. 2022 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 %	35 117	31. 12. 2029
(ii) Jaroslav Přibyl	60 000	4 %	35 117	31. 12. 2029
(iii) Zdeněk Přibyl	30 000	4 %	17 558	31. 12. 2029
Zápůjčky od akcionářů celkem	**150 000**	x	**87 792**	x
z tohoto: krátkodobě splatná část celkem			13 255	
dlouhodobě splatná část celkem			74 537	

K 31. 12. 2021 Skupina vykazuje tyto zápůjčky:

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

Zápůjčky byly čerpány od akcionářů Skupiny 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 Skupiny s přímým dopadem na hodnotu čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií. Za rok 2022 Skupina uznala v souvislosti se zápůjčkami ve výsledku hospodaření úrokové náklady v celkové výši 3 713 tis. Kč (2021: 4 829 tis. Kč).

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

Reálná hodnota závazku z přijatých zápůjček je k 31. 12. 2022 odhadnuta na částku 75 745 tis. Kč (2021: 90 556 tis. Kč) a je vlivem nárustu tržních úrokových sazeb výrazně nižší vůči prezentované naběhlé hodnotě. Reálná hodnota je stanovena jako současná hodnota zbývajících leasingových plateb za použití tržní úrokové sazby k rozvahovému dni.

6.15 Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií

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

v kusech	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Počet vydaných prioritních investičních akcií	42 841 369	42 841 369
Počet vydaných výkonnostních investičních akcií	1 060 779 876	1 060 779 876

Vývoj počtu prioritních investičních akcií:

v kusech	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Počáteční zůstatek	**42 841 369**	**41 580 675**
Emise investičních akcií	-	1 260 694
Konečný zůstatek	**42 841 369**	**42 841 369**

Vývoj počtu výkonnostních investičních akcií:

v kusech	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Počáteční zůstatek	**1 060 779 876**	**1 060 779 876**
Odkup investičních akcií	-	-

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

Konečný zůstatek	1 060 779 876	1 060 779 876

Během roku 2021 došlo k rozšíření portfolia investorů o dva investory, kteří odkoupili prioritní investiční akcie Fondu v celkové výši emise 2 000 tis. Kč, resp. 1 260 694 ks prioritních investičních akcií. V roce 2022 k žádné změně v počtu investičních akcií nedošlo.

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.

Majoritu investičních akcií drží ovládající osoby Fondu, které jsou též vlastníky zakladatelských akcií (pozn. 7.1).

6.16 Vývoj dluhů z financování

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

v tis. Kč	Zápůjčky od akcionářů	Závazky z leasingu	Zápůjčka BRE Štěrboholy	Závazky vůči držitelům investičních akcií	Celkem
Konečný zůstatek k 31. 12. 2020	**111 111**	**1 372**	**-**	**2 179 733**	**2 292 216**
emise investičních akcií	-	-	-	2 000	2 000
peněžní tok – splátky	-20 000	-113	-	-	-20 113
ukončení leasingu	-	-1 065	-	-	-1 065
přecenění – modifikace závazku	1 942	-	-	-	1 942
peněžní tok – placené úroky	-	-51	-	-	-51
naběhlé úrokové náklady	4 829	51	-	-	4 880
přecenění reálné hodnoty	-	-	-	397 568	397 568
Konečný zůstatek k 31. 12. 2021	**97 882**	**194**	**-**	**2 579 301**	**2 677 377**
peněžní tok – splátky	-15 000	-28	-10 215	-	-25 243
nový leasing	-	1 397	-	-	1 397
převzetí při pořízení aktiv	-	-	10 215	-	10 215
modifikace závazku	1 196	-	-	-	1 196
peněžní tok – placené úroky	-	-9	-	-	-9
naběhlé úrokové náklady	3 713	40	-	-	3 753
přecenění reálné hodnoty	-	-	-	446 388	446 338
Konečný zůstatek k 31. 12. 2022	**87 792**	**1 595**	**-**	**3 025 689**	**3 115 075**
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	72 792	1 304	-	-	74 096
z toho krátkodobě splatný zůstatek	13 255	291	-	3 025 689	3 039 235

6.17 Tržby

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Tržby z prodeje zboží	956 328	901 468
Tržby z poskytovaných služeb	14 568	16 373
Tržby ze smluv se zákazníky celkem	**970 896**	**917 841**
Tržby z pronájmu	242 004	207 079
Tržby celkem	**1 212 900**	**1 124 920**

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.

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

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 2022, resp. 2021. Předmětem pronájmu jsou nemovitostí s dlouhou životností a nájemní smlouvy jsou uzavřeny na dobu krátkodobou v poměru k životnosti. Nemovitosti jsou aktiva, jejichž hodnota v čase spíše roste a riziko ztráty hodnoty v důsledku pronájmu je minimální.

6.18 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Spotřeba materiálu	7 966	7 397
Spotřeba energie, plynu a vody	941	836
Opravy a udržování	16 541	22 694
Poplatky a provize	622	1 527
Nájemné (viz 6.3)	643	244
Ostatní služby	10 379	10 464
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek celkem	**37 092**	**43 162**

6.19 Osobní náklady

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Mzdy a odměny	37 342	36 076
Sociální a zdravotní pojištění	12 243	11 698
Ostatní osobní náklady	1 175	884
Osobní náklady celkem	**50 760**	**48 658**

Osobní náklady spadají do kategorie krátkodobých zaměstnaneckých požitků, přičemž za rok 2022 eviduje Skupina 88 zaměstnanců (2021: 86 zaměstnanců) v rámci dceřiných společností.

6.20 Vedení podniku a poradenské služby

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Správa a vedení (viz 7.3)	1 206	1 310
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	1 887	1 987
Poplatky depozitáři	478	492
Vedení podniku a poradenské služby celkem	**3 571**	**3 789**

6.21 Finanční výnosy

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Úrokové výnosy	30 675	2 572
Čistý kurzový zisk	-	-
Zisky z derivátových nástrojů	6 696	1 545
Finanční výnosy celkem	**37 372**	**4 117**

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

6.22 Finanční náklady

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Úrokové náklady	3 757	4 880
Čistá kurzová ztráta	1 382	1 751
Ostatní finanční náklady	4 197	4 219
Finanční náklady celkem	**9 336**	**10 850**

Součástí ostatních finančních nákladů za rok 2022 je ztráta z přecenění zápůjček ve výši 1 196 tis. Kč (2021: 1 942 tis. Kč) v důsledku modifikace smluvních vztahů (předčasné splacení části zápůjček a úprava očekávaných splátek zbývajícího zůstatku zápůjček) a dále náklady spojené s pojištěním obchodních pohledávek v celkové výši 1 549 tis. Kč (2021: 1 547 tis. Kč).

6.23 Daně ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Splatný daňový náklad za běžné období	34 353	28 418
Úprava splatné daně související s předcházejícím obdobím	23	53
Splatný daňový náklad	**34 376**	**28 471**
Odložený daňový náklad (výnos) z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	6 395	7 213
Celkový daňový náklad	**40 772**	**35 684**

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

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Zisk před zdaněním za běžné období	487 160	433 252
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	24 358	21 663
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	4 152	287
Úprava daně minulých let	23	53
Dopad odlišné daňové sazby	12 238	13 681
Celkový daňový náklad	**40 771**	**35 684**
Efektivní daňová sazba	**8,37 %**	**8,24 %**

Odložená daň ve výkazu finanční situace

	31. 12. 2022		31. 12. 2021	
v tis. Kč	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě dlouhodobého majetku	-	66 684	-	60 310
Opravné položky k pohledávkám	63	-	84	-
Odložená daň celkem v brutto ocenění	**63**	**66 684**	**84**	**60 310**
Vzájemné započtení	-63	-63	-84	-84
Odložená daň celkem v netto ocenění	**-**	**66 621**	**-**	**60 226**

Sesouhlasení odložené daně

v tis. Kč	Odložený daňový závazek
Zůstatek k 31. 12. 2020, netto zůstatek	**53 013**
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	7 213
Zůstatek k 31. 12. 2021, netto zůstatek	**60 226**
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	6 395
Zůstatek k 31. 12. 2022, netto zůstatek	**66 621**

7 Transakce se spřízněnými stranami

7.1 Osoba ovládající

Vlastníky Fond jsou následující akcionáři:

Akcionáři Fondu a jejich podíl na základním kapitálu Fondu	31 12. 2022	31. 12. 2021
Ing. Vladimír Mikeš	40 %	40 %
Jaroslav Přibyl	40 %	40 %
Zdeněk Přibyl	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 Přibyl.

Pánové Vladimír Mikeš a Jaroslav Přibyl jsou též hlavními investory Fondu, kdy k 31. 12. 2022 drží 80,54 % výkonnostních investičních akcií (2021: 80,54 %) a 58,82 % prioritních investičních akcií (2021: 58,82 %).

7.2 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

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

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

	Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Zápůjčky od akcionářů (pozn. 6.14)	87 792	97 882

V souvislosti s zápůjčkami od akcionářů byly uznány za rok 2022 ve výsledku hospodaření úrokové náklady ve výši 3 713 tis. Kč (2021: 4 829 tis. Kč) a současně ztráta ve výši 1 196 tis. Kč (2021: 1 942 tis. Kč) z přecenění závazku v důsledku modifikace smluvních podmínek, resp. v návaznosti na předčasné splacení části zůstatku zápůjček.

7.3 Odměny klíčového vedení

Fond, jakožto mateřská společnost Skupiny, je řízen a obhospodařován představenstvem, přičemž za rok 2022 i 2021 nebyla členům představenstva ani dozorčí rady vyplacena jakákoliv odměna.

Administrátorem Fondu je společnost AVANT investiční společnost a.s. Za rok 2022 byla Fondu vyúčtována odměna za poskytované služby v celkové výši 1 206 tis. Kč (2021: 1 310 tis. Kč).

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

8 Dceřiné společnosti a změny ve skupině

Následující dceřiné společnosti jsou k 31. 12. 2022 zahrnuty do této konsolidované účetní závěrky, přičemž mají své sídlo i obchodní aktivity na území ČR:

Název dceřiné společnosti	Předmět činnosti
BRE Štěrboholy s.r.o.	držba nemovitostí – pozemků
PRAGORENT s.r.o.	správa nemovitostí, administrativní činnost
TECHNIMAT s.r.o.	velkoobchod s hutním materiálem

Akvizice dceřiné společnosti BRE Štěrboholy, s.r.o.

V květnu 2022 Fond pořídil 100% majetkový podíl ve společnosti BRE Štěrboholy, která vlastní pozemky v lokalitě Praha – Štěrboholy určené pro další investiční aktivitu v budoucnu. Vzhledem ke skutečnosti, že hodnota společnosti je koncentrována na hodnotu pozemků ve vlastnictví společnosti a společnost nečiní žádnou jinou obchodní aktivitu, byla akvizice dceřiné společnosti BRE Štěrboholy, s.r.o. zachycena jako pořízení aktiv, nikoliv jako podniková kombinace.

Společnost byla pořízena za 37 007 tis. Kč a tato částka představuje pořizovací cenu čistých aktiv držených dceřinou společností, zejména tedy pozemků snížených o zápůjčku. Zápůjčka od původního vlastníka společnosti BRE Štěrboholy, s.r.o. byla vypořádána následně po akvizici.

Čistá aktiva pořízená v akvizici dceřiné společnosti BRE Štěrboholy, s.r.o.	K datu pořízení
Investice do nemovitostí	47 136
Ostatní pohledávky	65
Peníze	52
Aktiva celkem	**47 253**
Přijaté zápůjčky	-10 215
Ostatní závazky	-31
Závazky celkem	**-10 246**
Čistá aktiva	**37 007**

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

9 Řízení finančního rizika

Finanční rizika, kterým je Skupina vystavena zahrnují:

- úvěrové riziko (viz 9.1),
- riziko likvidity (viz 9.2) a
- tržní rizika zahrnující měnové (9.3), úrokové (9.4) a cenové riziko.

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

v tis. Kč		31. 12. 2022	31. 12. 2021
Finanční aktiva			
Finanční pohledávky oceňované reálnou hodnotou		5 187	-
z toho:	*Pohledávky z derivátových operací*	*5 187*	*-*
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou		867 671	687 292
z toho:	*Obchodní pohledávky*	*101 603*	*123 832*
	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	*766 068*	*563 460*
Finanční závazky			
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou		3 025 689	2 579 589
z toho:	*Závazky z derivátových operací*	*-*	*288*
	Závazky k držitelům investičních akcií	*3 025 689*	*2 579 301*
Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou		163 026	183 589
z toho:	*Zápůjčky od akcionářů*	*87 792*	*97 882*
	Závazky z leasingu	*1 595*	*194*
	Obchodní a jiné závazky	*73 639*	*85 513*

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.

9.1 Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Skupině tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko Skupiny plyne výhradně z obchodních pohledávek a peněžních prostředků uložených u bank. Stav obchodních pohledávek je průběžně posuzován, úvěrové riziko snižováno prověřováním klientů a současně zálohovými platby, resp. u nájmů složenými kaucemi (viz pozn. 6.12). Úvěrové riziko Skupiny je tak zanedbatelné a Skupina jej promítá do mírného odhadu očekávané úvěrové ztráty u obchodních pohledávek (viz pozn. 6.7).

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u České spořitelny, a.s., která je depozitářem s dlouhodobě stabilním úvěrovým ratingem – rating „A1" se stabilním výhledem od Moody's (prosinec 2022). Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné.

9.2 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. 2022	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	73 639	-	-	**73 639**
Zápůjčky od akcionářů	4,00 %	15 000	60 000	25 000	**100 000**
Závazky z leasingu	8,55 %	397	1 499	33	**1 929**
Závazky k držitelům investičních akcií	x	-	3 025 689	-	**3 025 689**
Celkem	**x**	**89 036**	**3 025 689**	**25 033**	**3 025 689**

K 31. 12. 2021	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	85 513	-	-	**85 513**
Zápůjčky od akcionářů	4,00 %	10 000	60 000	45 000	**115 000**
Závazky z leasingu	5,00 %	33	131	65	**229**
Závazky k držitelům investičních akcií	x	-	2 579 301	-	**2 579 301**
Celkem	**x**	**95 546**	**2 639 432**	**45 065**	**2 780 043**

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.

9.3 Měnové riziko

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Fondu i jeho dceřiných společností je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření (2022: čistá kurzová ztráta 1 382 tis. Kč; 2021: čistá kurzová ztráta 1 751 tis. Kč).

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní pohledávky	100 792	811	**101 603**
Peněžní prostředky	764 311	1 757	**766 068**
Celkem	**865 103**	**2 568**	**867 671**

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

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní pohledávky	122 934	898	**123 832**
Peněžní prostředky	542 192	21 268	**563 460**
Celkem	**665 126**	**22 166**	**687 292**

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

V rámci závazků Skupina vykazuje cizoměnové zůstatky u přijatých kaucí a to k 31. 12. 2022 ve výši 1 095 tis. Kč (2021: 1 009 tis. Kč) a obchodní závazky ve výši 2 902 tis. Kč (2021: 8 840 tis. Kč). Ostatní finanční závazky jsou denominovány v Kč.

Expozice Skupiny na měnové riziko není významná. Vedení analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Pro období do roku 2026 má Skupina uzavřenu sérii měnových forwardů na směnu EUR na CZK, v rámci nichž je zafixován do budoucna směnný kurz (viz pozn. 6.10). Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky evidované k 31. 12. 2022 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 59 tis. Kč (2021: 495 tis. Kč vyšší) vyšší (při znehodnocení CZK vůči EUR by Skupina uznala čistý kurzový zisk) nebo nižší (při zhodnocení CZK/EUR by Skupina uznala čistou kurzovou ztrátu).

9.4 Úrokové riziko

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

Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s investicemi Skupiny do nemovitostí. Jedná se o investice oceňované reálnou hodnotou v úrovni 3, kdy znalci při odhadu reálné hodnoty uvažují při použití výnosové metody ocenění také diskontní faktor, který vychází z tržní úrokové sazby. Změna tržní úrokové sazby tak může mít dopad na změnu reálné hodnoty držených investic. Více k oceňování reálnou hodnotou v následující části 9.5.

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.

9.5 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.

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

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. 2022
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 1 699 Kč/m^2/rok (administrativní budova) Nájemné 1 456 Kč/m^2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 12,22 % p.a.	1 041 919
Praha – Hostivař	Skladové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 048 Kč/m^2/rok (administrativní budova) Nájemné 1 785 Kč/m^2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 10,28 % p.a.	714 305
Česká Lípa	Nákupní centrum	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 3 190 Kč/m^2/rok (obchodní prostory) Diskontní sazba 7,48 % p.a.	222 721
Satalice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 121 Kč/m^2/rok (administrativní budova) Nájemné 1 165 Kč/m^2/rok (skladová hala) Diskontní sazba 10,36 % p.a.	183 362
Čimice	Pozemek	nepřímé porovnání	2 368 Kč/m2	31
Štěrboholy	Pozemek	tržní porovnání	x	102 100
Investice do nemovitostí celkem	x	X	x	**2 264 438**
z toho pozemky				1 353 162
z toho stavby vč. nedokončených				911 276

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

Ocenění je k 31. 12. 2022 ve srovnání se stavem na konci roku 2021, které je uvedené dále, je ovlivněno jednak negativně růstem úrokových sazeb použitých k diskontování očekávaných čistých peněžních příjmů z pronájmu nemovitostí, ale současně pozitivně nárůstem výše nájemného, zejména pak u nemovitostí typu skladových hal.

				K 31. 12. 2021
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 1 785 Kč/m²/rok (administrativní budova) Nájemné 1 334 Kč/m²/rok (skladová hala) Diskontní sazba 11,50 % p.a.	994 301
Praha – Hostivař	Skladové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 374 Kč/m²/rok (administrativní budova) Nájemné 1 511 Kč/m²/rok (skladová hala) Diskontní sazba 9,85 % p.a.	651 793
Česká Lípa	Nákupní centrum	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 3 000 Kč/m²/rok (obchodní prostory) Diskontní sazba 7,00 % p.a.	216 175
Satalice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosová	Nájemné 2 460 Kč/m²/rok (administrativní budova) Nájemné 1 092 Kč/m²/rok (skladová hala) Diskontní sazba 9,39 % p.a.	176 145
Čimice	Pozemek	nepřímé porovnání	2 218 Kč/m2	29
Investice do nemovitostí celkem	x	X	x	**2 038 443**
z toho pozemky				1 209 541
z toho stavby vč. nedokončených				828 902

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

Reálná hodnota finančních aktiv a finančních závazků

Skupina oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi pouze měnové swapy – deriváty, které nejsou klasifikovány jako zajišťovací nástroje. Reálná hodnota derivátů vychází z ocenění poskytnuté bankou, která je protistranou ve sjednaném kontraktu a odpovídá úrovni 2 v hierarchii určení reálné hodnoty (2022: pohledávka 5 187 tis. Kč; 2021: závazek 288 tis. Kč). Změny reálné hodnoty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření.

Nederivátová finanční aktiva (obchodní pohledávky a peněžní prostředky včetně peněžních ekvivalentů) a nederivátové finanční závazky s fixním úročením (přijaté zápůjčky, závazky z leasingu) jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě a jejich reálná hodnota je zveřejněna v příslušné části přílohy. Vzhledem k růstu CZK úrokových sazeb v průběhu let 2022 a 2021 se odhad reálných hodnot těchto finančních aktiv a závazků odchýlil, zejména u dlouhodobě splatných položek, od prezentované naběhlé hodnoty. Odhadovaná reálná hodnota odpovídá úrovni 3 a je stanovena jako současná hodnota zbývajících smluvních peněžních toků za použití tržní úrokové sazby (12M PRIBOR + marže) platné k rozvahovému dni.

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

10 Náklady na ověření účetní závěrky

Odměna auditora – AUDIT ONE s.r.o. – za ověření samostatné a konsolidované účetní závěrky za rok 2022 činí 255 tis. Kč (2021: 230 tis. Kč) a odměna auditora – ATLAS AUDIT s.r.o. – za ověření účetní závěrky dceřiné společnosti TECHNIMAT s.r.o. činí 78 tis. Kč (2021: 75 tis. Kč). Jiné služby nebyly auditorem poskytovány.

11 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 6.13). 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.

12 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.

13 Události po rozvahovém dni

Fúze Fondu s dceřinou společností BRE Štěrboholy s.r.o.

Vedení Fondu rozhodlo o záměru sloučit dceřinou společnost BRE Štěrboholy s Fondem s rozhodným dnem k 1. 1. 2023. V období po rozvahovém dni byla započata příprava projektu fúze.

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

14 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 25. dubna 2023.

_____

Jaroslav Přibyl
předseda představenstva

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

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

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:

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

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

Osoby ovládané ovládanou osobou:

Název: PRAGORENT s.r.o.
IČO: 247 05 136
Sídlo: Jiřího ze Vtelna 1731, Praha 9 – Horní Počernice, PSČ 193 00
Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na osobě

Název: TECHNIMAT s.r.o.
IČO: 482 68 127
Sídlo: Mrštíkova 2003, Teplice, PSČ 415 01
Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na osobě

Název: BRE Štěrboholy, s.r.o.
IČ: 087 14 444
Sídlo: Lukavecká 1732, Praha 9 - Horní Počernice, 193 00
Způsob ovládaní: 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, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

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)

Smlouvy uzavřené dle běžných obchodních podmínek s osobou, která je ovládána osobou, jakož i s osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, jejichž předmětem je zajišťování chodu ovládané osoby.

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

- Smlouva s Přibylem Jaroslavem, poskytnutá zápůjčka ovládané osobě
- Smlouva s Přibylem Zdeňkem, poskytnutá zápůjčka ovládané osobě
- Smlouva s Ing. Mikešem Vladimírem, poskytnutá zápůjčka ovládané osobě
- Smlouva se společností PRAGORENT s.r.o., obstarání správy nebytových prostor a výkonu dalších práv a povinností pro ovládanou osobu
- Smlouva se společností PRAGORENT s.r.o., o dílo pro ovládanou osobu
- Smlouva se společností TECHNIMAT s.r.o. o poskytování personálních služeb
- Případně další smlouvy mezi výše uvedenými osobami, jejichž předmětem je zajišťování běžného chodu ovládané osoby

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.

h) Prohlášení statutárního orgánu:

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

Informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti představenstva ovládané osoby anebo které si představenstvo ovládané osoby pro tento účel opatřilo z veřejných zdrojů anebo od jiných osob;

Představenstvu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnost, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval: Jaroslav Přibyl

Funkce: předseda představenstva společnosti
PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Dne: 31. 3. 2023

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)

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	1 041 919
LV č. 613, pro k.ú. Dolní Měcholupy - podíl 1/1, LV č. 6949, pro k.ú. Hostivař - podíl 1/1	438 351	714 305
Peněžní prostředky na bankovních účtech	675 067	675 067
LV č. 11289, pro k.ú. Česká Lípa, obec Česká Lípa - podíl 1/1	192 792	222 721
LV 1091, pro k.ú. Satalice, obec Praha - podíl 1/1, LV 655 - podíl 1/2	159 303	183 362
Majetková účast TECHNIMAT s.r.o.	122 800	182 500
LV č. 1725, pro k.ú. Litice u Plzně, obec Plzeň - podíl 1/1	25 217	34 070
LV č. 880, pro k.ú. Čakovice, obec Praha - podíl 1/1, LVč. 889 - podíl 1/30	7 463	34 109
Majetková účast BRE Štěrboholy s.r.o.	55 062	88 035

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

1.1 Lokalita Praha 9 – Čakovice

Pozemek

Oceňovaný pozemek, který se nachází v katastrálním území Čakovice, zahrnuje 4 stoprocentně vlastněné parcely (parc. č. 1252/21, 1252/22, 1252/100 a 1252/102) o celkové výměře 7 017 m^2 a 1 parcelu (parc. č. 1252/33) o celkové výměře 9 962 m^2 s vlastnickým podílem 1/30.

Budovy

Administrativní budova bez č. p. na parcele p. č. 1252/100
Administrativní budova byla přistavena k výrobní hale. Budova má dvě nadzemní podlaží a není podsklepená. V objektu se nacházejí kanceláře, sociální zařízení a kuchyňky.

Skladová hala na parcele p. č. 1252/21
Jedná se o samostatně stojící jednopodlažní jednolodní výrobní halu se dvěma jeřábovými dráhami. Jeřábová dráha má nosnost 2 x 3,2 t. Budova byla jako součást původního areálu cukrovaru postavena v roce 1909. Budova je v dobrém technickém stavu, který odpovídá stáří budovy při přiměřené údržbě.

1.2. Lokalita Praha 9 – Horní Počernice

Areál bývalých Vojenských staveb

Pozemek
Pozemek se nachází v katastrálním území Horní Počernice, zahrnuje 150 stoprocentně vlastněných parcel o celkové výměře 203 691 m2 a 1 parcelu (parc. č. 4036/39) o celkové výměře 1 382 m^2 s vlastnickým podílem 7/48.

Budovy

Administrativní budova (VS 20)
Jedná se o dvoupodlažní budovu, která byla postavena v roce 1960. Budova byla rekonstruována. Celkový stav objektu je dobrý.

Skladová hala (VS 40)
Jedná se o jednopodlažní dominující objekt situovaný v západní části areálu bývalých Vojenských staveb. Budova byla postavena v roce 1988. V jižní části objektu je administrativní část, která má dvě nadzemní podlaží. Celkový stav budovy je dobrý.

Skladová hala (VS 74)
Jedná se o jednopodlažní skladovou halu, která je funkčně i provozně propojena s halou VS 40. Jedná se o nově vybudovanou halu postavenou v roce 2005. Celkový stav budovy je velmi dobrý.

Centrosklad (VS 3996)
Objekt se nachází v jižní části areálu a zahrnuje kanceláře, sklady, sociální zařízení a šatny. Budova byla postavena v roce 1958. Celkový stav budovy je dobrý.

Skladová hala (VS 4003)
Jedná se o nově vybudovanou halu postavenou v roce 2007. Celkový stav budovy je velmi dobrý.

Skladová hala (VS 17)
Jedná se o nově vybudovanou postavenou v roce 2007. Celkový stav budovy je velmi dobrý.

Skladová hala (VS 16)
Objekt je umístěn ve střední části areálu. V objektu jsou umístěny skladové prostory a administrativní část se sociálním zařízením. Celkový stav budovy je dobrý.

Skladová hala (L 3)
Objekt je umístěn v jihovýchodní části areálu bývalých Vojenských staveb. Jedná se o jednopodlažní skladovou halu, která v krajní části má dvoupodlažní vestavek pro administrativní část. Budova byla postavena v roce 1973. Celkový stav budovy je dobrý.

Ubytovna (L 12)
Objekt se nachází na cizím pozemku ve východní části areálu. Jedná se o montovanou konstrukci typu Tesko. Budova byla postavena v roce 1991. Celkový stav budovy je dobrý.

Areál bývalého Energovodu

Pozemek

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

Budovy

V areálu Energovodu se nachází více než 20 budov, z nichž nejvýznamnější jsou popsány níže.

Administrativní budova (E 14)
Jedná se o dvoupodlažní objekt v jihozápadní části areálu Energovodu. Jedná se o montovanou konstrukci typu Tesko. Budova byla postavena v roce 1976. Celkový stav budovy je dobrý.

Sklady a dílny (E 2)
Jedná se o jednopodlažní objekt tvaru L umístěný ve východní části areálu Energovodu. Budova byla postavena v roce 1962. Celkový technický stav objektu je dobrý, odpovídající stáří objektu při běžné údržbě.

Skladová hala (E 3)
Jedná se o jednopodlažní skladovou halu postavenou v roce 1962 a její technický stav odpovídá stáří a běžné údržbě.

Skladová hala (E 33)
Jednopodlažní hala je umístěna v severovýchodní části areálu Energovodu. V objektu jsou umístěny kancelářské prostory, sociální zařízení a provozní zázemí. Hala byla postavena v roce 2007 a je ve velmi dobrém technickém stavu.

Areál bývalého Armabetonu

Pozemek

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

Budovy

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

Administrativní budova (A 43)
Jedná se o zděnou dvoupodlažní budovu v severozápadní části areálu Armabetonu. Celkový technický stav objektu je dobrý, odpovídající stáří objektu při běžné údržbě.

Dílny a servis (A 8) na parcele p. č. 3992/8
Jedná se o zděnou jednopodlažní budovu umístěnou v severní části areálu Armabetonu. Celkový technický stav objektu je dobrý, odpovídající stáří objektu při běžné údržbě.

1.3. Lokalita Litice u Plzně

Pozemek

Pozemek se nachází v katastrálním území Litice u Plzně, zahrnuje 11 stoprocentně vlastněných parcel (p. č. St. 2814, St 2815, 765/1, 765/44, 765/46, 790/106, 791/1, 791/2, 792/2, 2633/10 a 2633/34) o celkové výměře 10 635 m^2.

Budovy

Skladová hala s přístavbou kanceláří na pozemku St. 2814
Jedná se o přízemní nepodsklepenou jednolodní halu vybavenou mostovým jeřábem o nosnosti 6 400 kg. Na jednu štítovou stěnu haly přímo navazuje administrativní přístavba, kterou tvoří sedm vzájemně propojených prefabrikovaných buněk. Hala i kanceláře byly uvedeny do provozu v roce 2008 a jsou ve výborném technickém stavu.

Skladová oblouková hala na pozemku St. 2815
Jedná se o přízemní nepodsklepenou halu. Hala byla postavena v roce 2008 a je v dobrém technickém stavu.

1.4. Lokalita Praha 10 – Hostivař

Pozemek

Pozemek se nachází v katastrálním území Hostivař a Dolní Měcholupy, zahrnuje celkem 37 stoprocentně vlastněných parcel o celkové výměře 111 609 m^2.

Budovy

Výrobní hala nacházející se na parcele p. č. 2525/1 a p. č. 676/4
Jedná se o vícelodní halu o jednom nadzemním podlaží. Do haly je přivedena železniční vlečka. Hala byla postavena v roce 1974 a v roce 2007 byla dokončena rekonstrukce. Technický stav objektu je velmi dobrý.

Administrativní budova č. p. 999 nacházející se na parcele p. č. 2525/1
Jedná se o budovu s 3 nadzemními podlažími, která je propojena s výrobní halou třemi krčky. Budova byla postavena v roce 1975. Technický stav je dobrý odpovídající stáří a prováděné údržbě.

Bývalá jídelna č. p. 1282 nacházející se na parcele p. č. 2535/4
Jedná se o budovu s 2 nadzemními podlažími. Budova byla postavena v roce 1991 a je využívána jako kanceláře, sklady a prodejní prostory. Technický stav je dobrý odpovídající stáří a prováděné údržbě.

Výrobní hala č. p. 1410 nacházející se na parcele p. č. 2531/1
Jedná se o vícelodní halu, o jednom nadzemním podlaží s vestavěným kancelářským podlažím. Hala byla postavena ve 40. letech 20. století a v roce 2001 byla dokončena rekonstrukce. Technický stav objektu je velmi dobrý. V současnosti je hala využívána pro filmové ateliéry.

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

Energoblok nacházející se na parcele p. č. 2531/2
Jedná se o budovu s jedním nadzemním podlažím. Budova byla postavena v roce 1974. Technický stav je dobrý odpovídající stáří a prováděné údržbě.

1.5. Lokalita Česká Lípa

Pozemek

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

Budovy

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

1.6. Lokalita Praha – Satalice

Pozemek

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

Budovy

Skladová hala na parcele p. č. 531
Jedná se o samostatně stojící jednopodlažní skladovací halu. Budova byla jako součást původního areálu postavena cca před 80 lety. V průběhu užívání byly provedeny stavební úpravy především na západní části haly, která je současné době pronajata společnosti Zásilkovna s.r.o. Východní část haly je v současné době v původním stavu a je bez nájemce.

Administrativní budova č. p. 696 na parcele p. č. 538
Jedná se o administrativní budovu k výrobnímu areálu. Budova není podsklepena a má 3 nadzemní podlaží. Objekt je využíván pouze částečně a je ve špatném technickém stavu.

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

a) 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/akcionář
JAROSLAV PŘIBYL nar. 12. května 1950 Žižkova 305/22a Bystřice 417 02 Dubí	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 247 88 759	Předseda představenstva	Akcionář
	PRAGORENT s.r.o. IČO: 247 05 136	Jednatel	-
	TECHNIMAT s.r.o. IČO: 482 68 127	Jednatel	-
	CAFE LIVELLO a.s.	Předseda představenstva	Akcionář
	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
	BRE Štěrboholy, s.r.o. Lukavecká 1732, Horní Počernice, 193 00 Praha 9 IČO: 087 14 444	Jednatel	-

Jméno a příjmení	Společnost	Funkce	Společník/akcionář
Ing. VLADIMÍR MIKEŠ nar. 29. července 1966 Potěminova 1082/1 415 01 Teplice	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 247 88 759	Místopředseda představenstva	Akcionář
	PRAGORENT s.r.o. IČO: 247 05 136	Jednatel	-
	TECHNIMAT s.r.o. IČO: 482 68 127	Jednatel	-

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

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	-