



Výroční finanční zpráva fondu

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Obsah

Použité zkratky	5
1. Základní údaje o Fondu	7
a) Základní kapitál Fondu.....	7
b) Údaje o cenných papírech Fondu	8
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období	10
a) Přehled investiční činnosti	10
b) Finanční přehled.....	12
c) Přehled portfolia.....	13
d) Významné majetkové účasti.....	13
e) Nemovitosti.....	13
f) Přehled výsledků Fondu.....	14
g) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů.....	15
h) Zdroje kapitálu	16
i) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)	17
j) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné	17
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)	20
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)	21
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ).....	21
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)	22
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)	22
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 využitě 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 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) 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
q) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)	25
r) 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. Výkaz o řízení a správě Fondu	33
a) Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT)	33
b) 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. d) ZPKT)	33

c)	Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT).....	34
d)	Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT)	34
e)	Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT)	34
f)	Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT)	35
g)	Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT)	36
h)	Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT)	36
i)	Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)	36
j)	Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT).....	37
k)	Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu znmy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT).....	37
l)	Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)	37
m)	Zvláštní působnost řídicího orgánu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)	37
n)	Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání 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)	37
o)	Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího 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)	Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)	38
q)	Alternativní výkonnostní ukazatele	38
	Prohlášení oprávněných osob Fondu	38
	Přílohy	39
	Příloha č. 1 – Zpráva nezávislého auditora o ověření samostatné i konsolidované účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2023 - 1 -	
	Příloha č. 2 – Samostatná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem a Konsolidovaná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)	- 2 -
	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období	- 3 -
a)	Vztahy mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)	- 4 -
b)	Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK	- 4 -
c)	Způsob a prostředky ovládnání	- 4 -
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).....	- 5 -
e)	Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. e) ZOK).....	- 5 -
f)	Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 4 ZOK).....	- 5 -
	Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využitě 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).....	- 6 -

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: 278 88 759, se sídlem Jiřího ze Vteln 1731/11 Praha 9 - Horní Počernice 193 00
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Fondový kapitál	Hodnota majetku v podfondu snižená o hodnotu dluhů v podfondu ve smyslu § 191 odst. 6 ZISIF, přičemž majetek a dluhy podfondu představují majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti, které byly jako část jmění Fondu účetně a majetkově odděleny a zahrnuty do podfondu vytvořeného Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 1 a 2 ZISIF.
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší 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 § 165 odst. 2 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů

Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023
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 2023 a za účetní období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023. Jako srovnatelné údaje pro Výkaz finanční situace Fond uvádí údaje k 31. prosinci 2022. 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 2022 do 31. prosince 2022.

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

Výroční zpráva je konsolidovaná a je auditovaná.

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

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo	Jiřího ze Vtelna 1731/11 Praha 9 - Horní Počernice 193 00
IČO	247 88 759
LEI Fondu	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 3. 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. Dne 22. 2. 2024 získal Fond od ČNB povolení k činnosti samosprávného investičního fondu Čj.: 2024/027430/CNB/650, Sp. zn.: S-Sp-2021/00315/CNB/571, které zrušuje povolení ze dne 3. 4. 2015
Obhospodařovatel	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit.
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:

3 711 121 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál: 7 579 tis. Kč
(z toho 500 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho investiční fondový kapitál: 3 703 542 Kč

b) Údaje o cenných papírech Fondu

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

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	42 189 309 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	652 060 ks v objemu 1 177 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	1 055 729 101 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	5 050 775 ks v objemu 15 000 tis. Kč

Manažerské investiční 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	20 000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	20 000 ks v objemu 20 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

Fond 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 činnosti 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 - Čakovících. 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. m².

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 průběhu celého roku 2023 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.

84 % výnosů Fondu za rok 2023 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 2023 příjmy dle jednotlivých segmentů v poměru 70 % příjmů plynoucích z pronájmu skladových a logistických prostor (oblast Horní Počernice, Hostivař, Satalice), 14 % příjmů plynoucích z pronájmu obchodních prostor (v oblastech Česká Lípa, Novosedlice, Ústí nad Labem, Dalovice, Plzeň, Praha-Čakovice) a 0 % příjmu v roce 2023 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., KVM 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 2023 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, jákly, 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 vlastnické spřízněné společnosti PRAGORENT SICAV, stejně jako administrativní prostory sídla společnosti v Teplicích. Přímými obchodními partnery – dodavateli materiálů – jsou např. Celsa Group, AFV Acciaierie Beltrame S.p.A., Ferriere Nord S.p.A, Valsabia, a.s., Elbe-Stahlwerke Feralpi GmbH, Železářny Annahütte Prostějov a další producenti z EU, jako Feron 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 2023 pro společnost pracovalo 8 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 fúzi Fondu jako nástupnické společnosti a BRE Štěrboholy, s.r.o. jako zanikající společnosti (dne 29.6.2023 byl sepsán NZ 550/2023 s rozhodným dnem fúze ke dni 1. 1. 2023).

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 do nemovitostí, které jsou obvykle realizovány s delším investičním horizontem, a tudíž nejsou rychle likvidní, potenciální riziko nedostatečné likvidity Fondu, pokud právo na odkup využije větší akcionář nebo větší skupina akcionářů v jednom okamžiku. Stanovy a statut sice lze upravit tak, aby využití práva na odkup bylo časově a finančně motivováno k dodržení delšího investičního horizontu (např. obdobím bez odkupu na 5 let, splatností odkupu do 2 let a výstupními srážkami), ale na druhou stranu by takto nastavená investiční akcie nemusela být dostatečně atraktivní pro potenciální investory.

V případě, kdyby z jakéhokoli důvodu v průběhu životního cyklu investice nemělo dojít k dokončení jednotlivého nemovitostního projektu vč. rozprodeje na koncové zákazníky, nebo by se vzhledem k výrazné změně parametrů vnějšího ekonomického prostředí ukázalo další investování Fondu do

dokončení projektů jako neekonomické, může Fond jednotlivý projekt, držený buď přímo nebo prostřednictvím projektové společnosti (nemovitostní SPV), prodat jako celek jinému strategickému investorovi (Exitová strategie).

Přehled trhů, na kterých emitent soutěží

Činnost Fondu za prezentovaná období roku 2022 a 2023 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. 2023 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 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	3 009 210	-
Krátkodobá aktiva	968 344	7 579
Aktiva celkem	3 977 554	7 579

Ukazatel	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Fondový kapitál (čistá aktiva)	3 703 542	7 579
Dlouhodobé závazky	183 150	0
Krátkodobé závazky	90 862	0
Fondový kapitál a závazky celkem	3 977 554	7 579

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 31.12.2022	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2023	% podíl (individuální)	změna v % (individuální)
	Individuální	Konsolidovaná	Individuální	Konsolidovaná		
Celková investiční aktiva Fondu	3 329 454	3 345 712	3 977 554	3 967 694	100,0	19,47
Peněžní prostředky investiční	675 067	766 068	881 109	1 000 176	22,15	30,52
Ostatní podíly	287 335	-	174 900	-	4,40	-39,13
Investice do nemovitostí	2 297 450	2 264 438	2 830 431	2 683 078	71,16	16,78
Ostatní investiční majetek	69 602	315 206	91 114	284 440	2,29	30,91

Komentář k přehledu portfolia

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

V roce 2023 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 samostatné 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 31.12.2022	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2023	% podíl (individuální)	změna v % (individuální)
	Individuální	Konsolidovaná	Individuální	Konsolidovaná		
Běžné výnosy z inv. činnosti (inkasa dividend, úroků atd.)	256 587	1 212 900	308 318	787 805	42,07	20,16
Nerealizované výnosy (z přecenění majetku)	112 532	153 444	371 376	344 781	50,68	230,02
Ostatní výnosy	154 255	41 092	53 156	65 720	7,25	-65,54
Výnosy celkem	523 374	1 407 436	732 850	1 198 306	100,0	40,03
Ostatní náklady	-60 636	-961 048	-96 643	-581 541	100,0	-59,38
Náklady celkem	-60 636	-961 048	-96 643	-581 541	100,0	-59,38

Za individuální část:

Nejvýznamnějšími zdroji výnosů Fondu jsou příjmy z pronájmu nemovitých věcí a přecenění pozemků, budov a staveb na základě znaleckých posudků. Celkové roční tržby z nájmu a z provozní činnosti společností v majetku Fondu činí 308 mil. Kč.

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

g) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatelé

Následující údaje (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	3 085 153	3 703 542	20,04
Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv	86 %	84 %	-8 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	108 %	107 %	-1 %
Dopad fúze sloučením s dceřinou společností	-	-1 661	-
Nové investice (úpis)	-	20	-
Ukončené investice (odkupy)	-	-16 177	-
Čistý zisk	462 738	636 207	37,49
Hodnota investiční akcie VIA	2,8364	3,4296	20,91
Hodnota investiční akcie PIA	1,7803	1,9028	6,88
Hodnota investiční akcie MIA	-	121,9863	-

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 2023. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 300 %.

Ostatní finanční a nefinanční ukazatele

Celkové roční tržby z nájmu a z provozní činnosti společností v majetku Fondu činí 308 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	3 085 153	3 025 689	3 703 542	3 626 297	93,11	19,98
Cizí zdroje financující investiční činnost celkem	244 301	319 444	274 012	333 818	6,89	12,16
- dlouhodobé	132 622	142 462	90 862	155 448	5,13	53,74
- krátkodobé	111 679	176 982	183 150	178 370	1,76	-37,21

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.

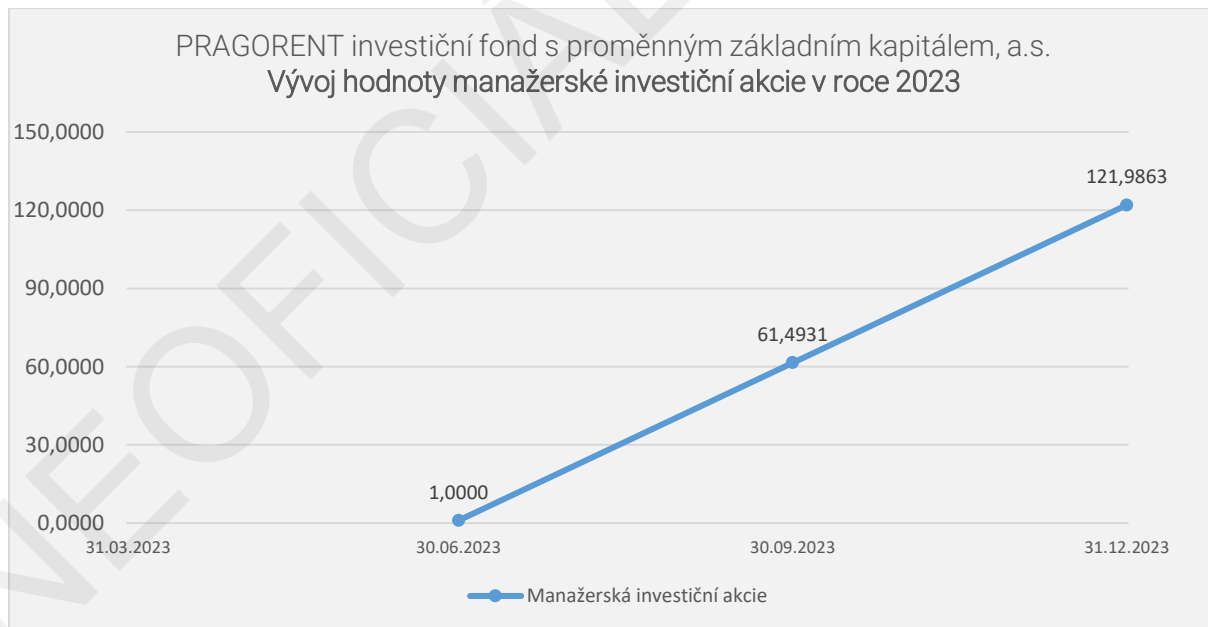
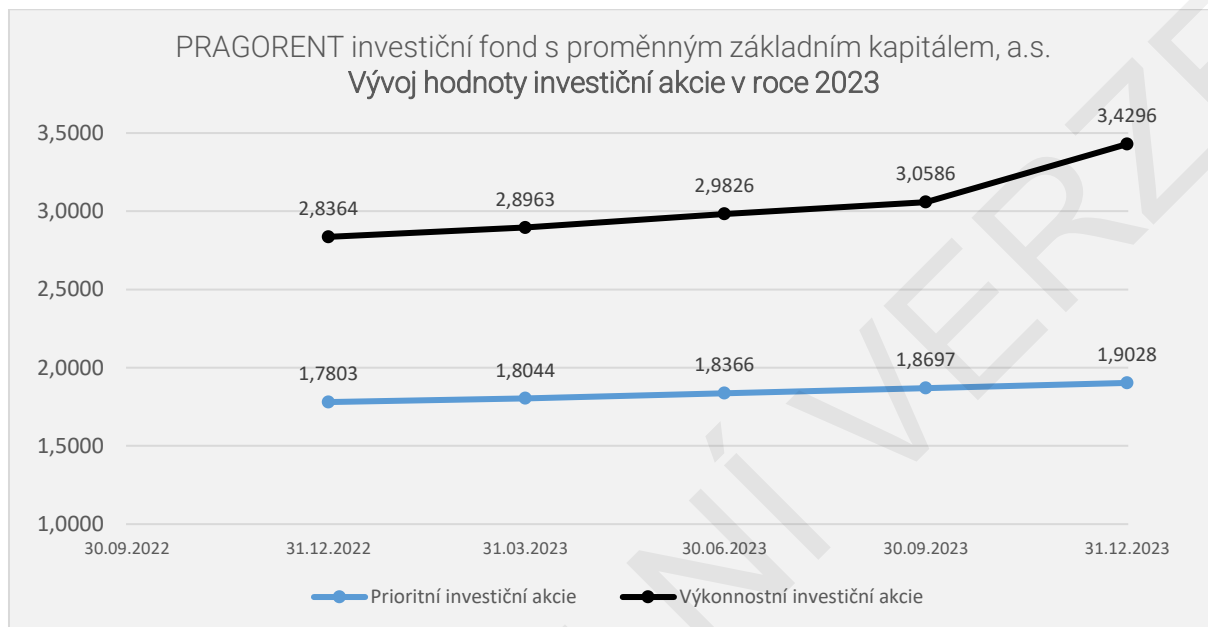
Vysvětlení a rozbor peněžních toků

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

Provozní rizika

Statutární orgán a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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.

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

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, které je vzhledem k malé a otevřené ekonomice pod silným vlivem vývoje v EU (zejména Německo) a také pod silným vlivem externích událostí (např. kvůli geografické blízkosti k Ukrajině). Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

Ekonomická situace byla v průběhu roku 2023 ovlivněna dvěma silnými faktory – vysokou inflací a slabou ekonomickou situací.

- Byť ČNB byla jednou z prvních národních bank, která přistoupila ke zvyšování úrokových sazeb (z počáteční úrovně dvoutýdenní reposazby 0,25 % až na úroveň 7,00 % z června 2022, kterou ČNB držela téměř po celý rok 2023), tak nedokázala zabránit vysokému růstu inflace, která se v roce 2023 v průměru držela nad 10 %. Centrální banky v dalších státech brzy následovaly, a i v hlavních ekonomických centrech ovlivňujících celosvětový trh, tedy v USA a EU, se úrokové sazby držely na vysokých úrovních, příp. v roce 2023 dále postupně rostly. Inflace byla vysoká zejména ve státech střední a východní Evropy, kde její vývoj eskaloval i kvůli silnému dopadu války na Ukrajině z důvodu cen energií, originálně získávaných z Ruska. Hlavním 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. Proto byl růst úrokových sazeb rychlý a na v předchozím desetiletí nevídané úrovně a aktivitu ekonomických subjektů skutečně začal dusit.
- Ekonomika se tak v průběhu roku 2023 pohybovala mezi stagnací a slabou recesí (k datu vytvoření této Výroční zprávy odhad -0,3 % za 2023). Příčinou bylo omezení investic firem i razantní snížení spotřebních výdajů domácností způsobené poklesem reálných mezd (-2,5 % za 2023), ztrátou kupní síly nízkopříjmových domácností a spořením těch vysokopříjmových. Spotřebitelé jsou ve svých výdajích stále velmi obezřetní, ve svých obavách jsou utvrzováni dalšími negativními zprávami ze světa nebo domácími vlivy typu konsolidačního balíčku státního rozpočtu.
- Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růstu sazeb depozitních, což dále v roce 2023 podporovalo domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávaly záporné.

Dopady ruské invaze na Ukrajinu

Z pohledu finančních trhů a makroekonomického vývoje ruská invaze na Ukrajinu ztratila svůj eminentní význam a vliv. Za cca 2 roky od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity. Teplá zima 2022/2023 pomohla vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu a naplnit zásobníky a objednat kapacitu na zimu 2023/2024. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími energiemi nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny i po cca dvou letech trvání konfliktu zůstávají totožné, v čase se však snižuje jejich vliv:

- velké výkyvy na finančních trzích, a to zejména pro případ větší eskalace či rozšíření konfliktu;
- dostupnost a ceny surovin a energií s dopadem na zvýšení inflace či oběh zboží;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

V souvislosti s okupací části 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.

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

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)

Po rozvahovém dni došlo u Fondu ke dni 22.2.2024 ke změně v licenci Fondu, konkrétně se zrušilo povolení k činnosti samosprávného investičního fondu udělené bodem 1. výroku rozhodnutí České národní banky čj. 2015/037199/CNB/570 ze dne 3. dubna 2015 a současně bylo uděleno povolení k činnosti samosprávného investičního fondu s tím, že tento samosprávný investiční fond je oprávněn přesáhnout rozhodný limit, je fondem kvalifikovaných investorů a není oprávněn provádět svou vlastní administraci a to pod Čj. 2024/027430/CNB/650, Sp. Zn.: S-Sp-2021/00315/CNB/571.

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

Makroekonomický výhled na rok 2024 byl postavený na základě prognóz ČNB a KB z podzimu 2023 a stojí na těchto předpokladech vývoje základních fundamentů české ekonomiky:

- Dojde k obnovení růstu HDP o slabých 1,6 %, a to díky obnovenému růstu reálných mezd (nízká nezaměstnanost drží se pod 4 % dle metodiky Ministerstva práce a sociálních věcí (dále jen „MPSV“) pomůže ve vyjednávací pozici vůči zaměstnavatelům) a následně mírnému růstu spotřebních výdajů. Naopak brzdit ekonomiku budou stále ještě vysoké úrokové sazby (zejména počátkem roku 2024) a slabý růst dalších zemí, zejména Německa. Rizikem pro obnovení růstu HDP je reakce na konsolidační balíček či globální vývoj a z toho plynoucí obezřetné chování ekonomických subjektů tlumících spotřebu a investice.
- Inflace se v roce 2024 dostane ke 2 %, a to díky srovnávací základně, silnému poklesu poptávky z roku 2023 a zlevnění surovin na trzích; s rizikem na vyšší straně kvůli snižování státních dotací a subvencí (s dopadem na cenu, např. přes navýšení o OZE), vlivu konsolidačního balíčku, nízké nezaměstnanosti, silnějšímu oživení poptávky a riziku růstu cen ropy.
- Pokles inflace by měl být následován poklesem úrokových sazeb, kdy pravděpodobný je rychlý pokles korunových sazeb na cca 4 % na konci 2024, poté by již pokles měl být pozvolnější. 10Y IRS by měl klesnout o cca 0,5procentního bodu k 4 % a mělo by dojít ke zploštění křivky. Obdobný vývoj je očekáván i pro eurové a dolarové sazby, byť zejména pro Euro platí, že sazby jsou a budou vyšší a po delší dobu, než bylo predikováno počátkem roku 2023.
- Pokles úrokových sazeb bude opatrně následován i snižováním korunových (či cizoměnových) depozitních úroků.
- Kurz české koruny k EUR se v roce 2023 držel většinou pod 24 CZK/EUR, s mírným oslabováním ke konci roku. Pro rok 2024 čekáme dle makroekonomických fundamentů vývoj bez významných výkyvů – mírné oslabení až k 25 CZK/EUR v prvním pololetí kvůli poklesu korunových úrokových sazeb, v pololetí druhém naopak slabší posílení díky hospodářskému oživení v ČR.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
 - o Stavebnictví pokleslo v roce 2023, na rok 2024 je čekán mírný růst do 5 %. Trh nemovitostí zažil mírnou korekci cen do 5 % za ČR za 2023 (dle indexu cen nemovitostí), korekci brzdila nákladová strana, resp. inflační růst cen stavebních materiálů, který však obecně postupně odezněl, a růst ceny prací včetně mezd.
 - o Pokles úrokových sazeb bude impulsem pro úvěrový trh. Díky poklesu úroků z vkladů a poklesu hypotečních úroků dojde k oživení hypotečních úvěrů a tím i poptávky po nemovitostech. Oživení pomohou i uvolněná pravidla ČNB pro hypotečního financování.

- Mělo by tak dojít k pozvolnému návratu růstu cen nemovitostí, ten však bude selektivní (z pohledu lokace a kvality), vyvolán spíše nižší novou nabídkou (byť i na straně poptávky dojde k oživení). Cenová dostupnost bydlení stále zůstává špatná kvůli silnému růstu cen v posledních letech v porovnání s dřívějšími lety a kvůli zaostávajícímu růstu reálných mezd.
- Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, úřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv, než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.
- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
 - Ocenění majetkových účastí bude v roce 2024 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností v období dozívající recese.
 - Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů). Tento faktor by také měl začít (se zpožděním) podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování.
 - Na druhé straně bude pro ocenění majetkových účastí zásadní individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů a dlouhodobého slabého růstu po předchozí cca desetileté periodě podporující využívání cizích zdrojů na úkor vlastní ekvity.

Rizikové faktory aktuálního účetního období

V průběhu následujícího účetního období budou významným rizikovým faktorem následující jevy:

- pomalejší než čekáný pokles inflace;
- pozvolnější než očekávaný pokles úrokových sazeb v ekonomice s dopadem na ceny akcií a dluhopisů kvůli tržní poptávce a přes oceňovací modely, způsobující zhoršení finančního zdraví firem a podporující spoření jako alternativu k investování;
- pokračující pokles spotřebitelských útrat a investic osob a firem s následným významným omezením ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky (včetně průmyslu a stavebnictví) a pokračující ekonomickou stagnací;
- zhoršení ziskovosti firem, růst defaultů a růst kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu;
- mezinárodní vlivy mající šokový dopad nebo zvyšující riziko.

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. d) ZoÚ)

Ke konci Účetního období nedržel Fond, ani jeho dceřiná společnost 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 Příbyl
Další identifikační údaje	datum narození: 12. 05. 1950 bytem: Žižkova 305/22a, Bystřice, 417 02 Dubí
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	po celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Absolvent Střední průmyslové školy v Děčíně, studijní obor: pozemní stavby, ukončené maturitní zkouškou v roce 1983. Více než 20 let zkušeností s obhospodařováním nemovitostí, majetkových účastí a 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 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 předcházejícím 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 obhospodařovateli za obhospodařování		
- Fondu		1 668 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře		
- Fondu		420 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů		
- Fondu		64 tis. Kč
Úplata administrátora		
- Fondu	zahrnuta v úplatě za obhospodařování	
Úplata hlavního podpůrce		
- Fondu		0 Kč
Úplata auditora		
- Fondu		315 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních		
- Fondu		
Právní a notářské služby	206 tis. Kč	
Poradenství a konzultace	509 Kč	
Znalecké posudky	206 tis. Kč	

Na vrub Ostatního jmění lze hradit pouze náklady Fondu.

- p) 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:

- Dne 1.3.2023 – zvýšení minimálního zhodnocení PIA na 7,1 % p.a. (max 7,14 % p.a.) v období 1.4.2023 – 31.3.2025
- Dne 10.3.2023 – změna referenčního období na 1.1.2023 - 31.3.2023 a 1.4.2023 – 31.12.2023
- Dne 27.6.2023 – vznikla nová třída akcií, konkrétně Manažerské investiční akcie (MIA)

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

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

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

- v poměrné výši přiřaditelné Fondem:

Pevná složka odměn	541 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	6
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

- r) 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 manažera (ředitele 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.

- v poměrné výši přiřaditelné Fondem:

Odměny vedoucích osob	240 tis. Kč
Počet příjemců	2
Odměny ostatních pracovníků	301 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 Příbyl, předseda představenstva
Další identifikační údaje	datum narození: 12. 5. 1950 bytem: Žižkova 305/22a, 417 02 Dubí, Bystřice
Období výkonu funkce	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti Absolvent Střední průmyslové školy v Děčíně, studijní obor: pozemní stavby, ukončené maturitní zkouškou v roce 1983. Více než 20 let zkušeností s obhospodařováním nemovitostí, majetkových účastí a s poskytováním korporátních úvěrů pro podnikatelské subjekty.	

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

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

Jméno a příjmení	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 Příbyl, 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 manažera IMS. Od 1. 1. 2017 vykonává funkci člena dozorčí rady společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 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. Romana Příbylová

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 auditorů v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvláště za Fond a zvláště za konsolidovaný celek (§ 118 odst. 4 písm. k) ZPKT)

Za Účetní období 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 %

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

d) Hlavní akcionáři

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

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

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

Hlavní akcionáři nemají odlišná hlasovací práva.

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

- e) Popis práv a povinností spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu, a to alespoň odkazem na zákon upravující právní poměry obchodních společností a družstev a 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 transparency. ČNB se tak významně podílí na přípravě řady právních předpisů týkajících se tuzemského finančního trhu. Regulace zahrnuje zpravidla činnosti tuzemských investičních fondů a jejich obhospodařovatelů, administrátorů a depozitářů.

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

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

Fond uvádí, že neexistuje 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 2023.

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. Výkaz o řízení a správě Fondu

a) Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) 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.

b) 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. d) ZPKT)

Účetnictví Fondu je vedeno v souladu se ZoÚ/IFRS. Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované ve Fondu jsou stanoveny při plném respektování všeobecně závazných účetních předpisů a platných účetních standardů v rámci interních směrnic investiční společnosti, která je administrátorem Fondu. Tyto standardy jsou dále doplněny soustavou nižších metodických materiálů, zaměřujících se podrobněji na konkrétní části a oblasti účetní problematiky.

Fond účtuje o veškerých účetních případech pouze na základě schválených podkladů. Rozsah podpisových oprávnění jednotlivých schvalovatelů je stanoven v organizačním řádu administrátora Fondu a vychází též z jeho aktuálního složení statutárního orgánu.

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

Zpracování účetnictví je tak odděleno od správy majetku Fondu a dceřiných společností Fondu, včetně správy bankovního spojení, a od provádění úhrad plateb z běžných a z dalších účtů Fondu. Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem Fondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob a schvalovatelů transakcí a současně je významně omezeno riziko úmyslného zkreslení účetních výkazů. Osoby oprávněné uzavřít obchod na účet Fondu jsou odděleny od osob oprávněných potvrdit realizaci obchodu na účet Fondu, včetně realizace takového obchodu. Do účetního systému mají přístup pouze uživatelé s příslušnými oprávněními a dle jejich funkce je jim přiřazen příslušný stupeň uživatelských práv. Oprávnění k přístupu do účetního systému je realizováno po schválení nadřízeným vedoucím a vlastníkem procesu účetnictví. Oprávnění pro aktivní vstup (účtování) do účetního systému mají pouze pracovníci oddělení účetnictví administrátora, resp. zaměstnanci osoby, na které byla tato činnost delegována. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat.

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

Nedílnou součástí kontrolního systému v procesu účetnictví je inventarizace majetku a závazků Fondu, v jejímž průběhu se ověřuje, zda jsou do účetnictví promítnuta veškerá předvídatelná rizika a možné ztráty

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

c) Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) 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 anebo 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.

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.

d) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT)

Nejvyšším orgánem Fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěřuje ZOK, ZISIF, stanovy Fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 50 % zapisovaného základního kapitálu Fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy Fondu nevyžadují většinu jinou. Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie je zapotřebí pro rozhodnutí valné hromady o změně stanov Fondu, zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu Fondu, schválení podílů na likvidačním zůstatku Fondu, rozhodnutí o přeměně Fondu, schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti Fondu, změně druhu nebo formy akcií, změně práv spojených s určitým druhem akcií, volbě a odvolání členů kontrolního orgánu, změně statutu Fondu ve věci investičních cílů Fondu.

e) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) 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.

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

Struktura vlastního (fondového) kapitálu Fondu v tis. Kč

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Fondový kapitál celkem	3 085 732	3 711 121
Základní zapisovaný kapitál	500	500
Příplatky mimo základní kapitál	0	7 000
Nerozdělený zisk z předchozích období neinvestiční	0	79
Kapitálové fondy	-10 718	-28 535
Oceňovací rozdíly	0	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta za účetní období	2 633 134	3 095 870
Zisk nebo ztráta za účetní období	462 738	636 207

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

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

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	3 085 732	3 711 120
Zakladatelské akcie	579	7 579
Výkonnostní investiční akcie	3 008 879	3 620 829
Prioritní investiční akcie	76 274	80 274
Manažerské investiční akcie	N/A	2 440

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 uvedená v ust. § 272 ZISIF.

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

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

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 vlastníkově zakladatelských akcií.

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

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

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

i) 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.

j) 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.

k) Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT)

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

l) Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů řídicího 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.

m) Zvláštní působnost řídicího orgánu (§ 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.

n) Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou 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 nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Fondu v důsledku nabídky převzetí, a tedy nenastaly žádné účinky z těchto smluv vyplývajících.

- o) Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího 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) Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají (§ 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 Fondu či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

- q) Alternativní výkonnostní ukazatele

Fond nepoužívá k popisu činnosti a svých výsledků žádné alternativní ukazatele výkonnosti.

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 finanční 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 Příbyl

Funkce: předseda představenstva společnosti

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

Dne: 19. 4. 2024

Podpis:



Přílohy

- Příloha č. 1 – Zpráva nezávislého auditora o ověření samostatné i konsolidované účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2023
- Příloha č. 2 – Samostatná 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. 1 – Zpráva nezávislého auditora o ověření samostatné i konsolidované účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2023

NEOFICIÁLNÍ VERZE

Zpráva nezávislého auditora

**o ověření
samostatné i konsolidované
účetní závěrky**

k 31. prosinci 2023

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

Praha, duben 2024



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 Příbyl, předseda představenstva
Ing. Vladimír Mikeš, místopředseda představenstva
Předmět činnosti: činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF)
Ověřované období: 1. leden 2023 až 31. prosinec 2023
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



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 „účetní jednotka“) a jejích dceřiných společností (dále „Skupina“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií. Tato konsolidovaná účetní závěrka se skládá z konsolidovaného výkazu finanční situace k 31. 12. 2023, 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. 2023 a komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o účetní jednotce 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. 2023 a konsolidované finanční výkonnosti a konsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. 12. 2023 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Hlavní záležitosti auditu

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

Hlavní záležitosti auditu

Způsob řešení

Ocenění investic do nemovitostí

Hodnota investic do nemovitostí účetní jednotky představuje k datu účetní závěrky více jak 67 % celkové bilanční sumy.

Podle požadavků platné legislativy promítnutých do stanov účetní jednotky a statutu účetní jednotky schváleného Českou národní bankou, přeceňuje účetní jednotka investice do nemovitostí k rozvahovému dni na reálnou hodnotu.

Riziko v této oblasti vnímáme v nesprávném 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 účetní jednotky při ocenění investic do nemovitostí.

V rámci našich testů jsme ověřili, že provedené ocenění je metodicky správné a výsledné ocenění zobrazuje reálnou hodnotu nemovitostního portfolia. Dále jsme vyhodnotili, jak je výsledné ocenění vykázáno v účetní závěrce a popsáno v komentáři 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 účetní jednotky.

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 účetní jednotce 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 způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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



Odpovědnost představenstva a dozorčí rady za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, 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 účetní jednotky povinno posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

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

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

- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo, 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.

Zpráva o auditu samostatné účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit příložené účetní závěrky obchodní společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „účetní jednotka“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční situace k 31. 12. 2023, 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. 2023 a komentáře k účetním výkazům, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace účetní jednotky k 31. 12. 2023 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2023 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Hlavní záležitosti auditu

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

Hlavní záležitosti auditu

Způsob řešení

Ocenění investic do nemovitostí

Hodnota investic do nemovitostí účetní jednotky představuje k datu účetní závěrky více jak 71 % celkové bilanční sumy.

Podle požadavků platné legislativy promítnutých do stanov a statutu účetní jednotky schváleného Českou národní bankou, přeceňuje účetní jednotka investice do nemovitostí k rozvahovému dni na reálnou hodnotu.

Riziko v této oblasti vnímáme v nesprávně provedeném ocenění nemovitostního portfolia a správnosti promítnutí přecenění do účetní závěrky (nahodnocení hodnoty aktiv).

Informace o přecenění investic do nemovitostí na reálnou hodnotu je uvedena v bodech 3.2, 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 účetní jednotky při ocenění investic do nemovitostí.

V rámci našich testů jsme ověřili, že provedené ocenění je metodicky správné a výsledné ocenění zobrazuje reálnou hodnotu nemovitostního portfolia. Dále jsme vyhodnotili, jak je výsledné ocenění vykázáno v účetní závěrce a popsáno v komentáři k účetním výkazům.

Ocenění majetkových účastí

Účetní jednotka k rozvahovému dni vykazuje majetkové účasti ve výši 174 900 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 účetní jednotky 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 účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

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

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

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

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

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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 27. 6. 2023 určila valná hromada účetní jednotky. Auditorem účetní jednotky jsme třetím 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 účetní jednotky, kterou jsme dne 22. dubna 2024 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.

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

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 účetní jednotky. Představenstvo účetní jednotky 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 účetní jednotky 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 účetní jednotky za rok končící 31. prosince 2023 obsažené ve výroční finanční zprávě jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 22. dubna 2024



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)

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

NEOFICIÁLNÍ VERZE

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

**Samostatná účetní závěrka
sestavená k a za rok končící
31. prosince 2023**



Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace	4
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku	5
Výkaz peněžních toků	6
Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)	7
Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Investiční část Fondu)	7
Komentáře k účetním výkazům	8
1 Obecné informace	8
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky	8
3 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	10
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 finančních aktiv a závazků	13
3.15 Náklady související s nemovitostmi	13
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	14
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 Aktiva a vlastní kapitál přiřaditelný 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	20
6.8 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	21
6.9 Obchodní a jiné závazky	21
6.10 Přijaté zálohy a ostatní závazky	22
6.11 Rezervy	22
6.12 Zápůjčky od akcionářů	22
6.13 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	22
6.14 Vývoj dluhů z financování	24
6.15 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	24



6.16	Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků.....	24
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	25
6.21	Finanční náklady	25
6.22	Daně ze zisku	25
7	Transakce se spřízněnými stranami	26
7.1	Osoba ovládající	26
7.2	Vlastní transakce se spřízněnými stranami	27
7.3	Odměny klíčového vedení.....	27
8	Fúze sloučením s dceřinou společností.....	27
9	Řízení finančního rizika	28
9.1	Úvěrové (kreditní) riziko	29
9.2	Riziko likvidity.....	29
9.3	Měnové riziko	29
9.4	Úrokové riziko	30
9.5	Oceňování reálnou hodnotou	30
10	Náklady na ověření účetní závěrky	34
11	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	34
12	Čistá hodnota aktiv	34
13	Události po rozvahovém dni	34
14	Schválení účetní závěrky.....	35



PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2023

(v tisících Kč)

		31/12/2023		31/12/2022	
	Poznámka	Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu	Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu
AKTIVA					
Peněžní prostředky	6.1	-	7 579	-	579
Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií		-	7 579	-	579
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6.2	881 109	-	675 067	-
Obchodní pohledávky	6.3	70 926	-	52 943	-
Pohledávky z derivátových operací	6.4	3 937	-	5 188	-
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.5	174 900	-	287 335	-
Investice do nemovitostí	6.6	2 830 431	-	2 297 450	-
Práva k užívání aktiv	6.7	1 483	-	1 570	-
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.8	14 768	-	9 901	-
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplacitelných investičních akcií		3 977 554	-	3 329 454	-
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY					
Vlastní kapitál					
Základní kapitál	6.1	-	500	-	500
Dodatečně vložený kapitál	6.1	-	7 000	-	-
Nerozdělené zisky		-	79	-	79
Vlastní kapitál celkem		-	7 579	-	579
Obchodní a jiné závazky	6.9	22 834	-	17 605	-
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		4 581	-	9 285	-
Zápůjčky od akcionářů	6.12	69 604	-	75 745	-
Závazky z leasingu	6.7	1 525	-	1 595	-
Přijaté zálohy a ostatní závazky	6.10	80 674	-	68 566	-
Rezervy	6.11	-	-	4 346	-
Odložený daňový závazek	6.22	94 794	-	67 159	-
Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií		274 012	-	244 301	-
Čistá aktiva připadající držitelům vyplacitelných investičních akcií (Celková hodnota investičních akcií) (6.13)		3 703 542	-	3 085 153	-

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



PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2023

(v tisících Kč)

	Poznámky	Investiční část Fondu	
		Rok končící 31/12/2023	Rok končící 31/12/2022
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.15	308 318	256 587
Zisky z investic do nemovitostí	6.6	371 376	112 532
Zisky z majetkových účastí v reálné hodnotě	6.5	-24 400	-4 727
Zisky (ztráty) z ostatních finančních aktiv a závazků	6.16	-9 078	6 538
Výnosy z dividend	7.2	-	120 000
Úrokové výnosy	6.17	53 156	27 717
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.18	-16 542	-22 117
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.19	-3 929	-2 850
Daně a poplatky	6.20	-5 660	-4 985
Odpisy	6.7	-339	-100
Ostatní výnosy (náklady)		-1 442	-2 083
Finanční náklady	6.21	-190	-108
Výsledek před zdaněním		671 270	486 404
Daň ze zisku	6.22	-35 063	-23 666
Přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií (Výsledek po zdanění za období)		636 207	462 738
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií (Celkový úplný výsledek za období)		636 207	462 738



PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2023

(v tisících Kč)

		Investiční část Fondu	
		Rok končící 31/12/2023	Rok končící 31/12/2022
Poznámky			
Peněžní toky z provozních činností			
Přírůstek čisté hodnoty připadající na držitele vyplacitelných investičních akcií za období (Výsledek za rok po zdanění)		636 207	462 738
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.22	35 063	23 666
Úrokové výnosy	6.17	-212	-289
Úrokové náklady	6.21	131	40
Zisk z investic do nemovitostí	6.6	-371 376	-112 532
Zisk z majetkových účastí	6.5	24 400	4 727
Odpisy práv k užívání aktiv	6.7	339	100
Ostatní nepeněžní dopady		13 495	-5 308
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>			
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek		-22 850	-10 240
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		1 154	5 269
Zvýšení (snížení) kaucí a ostatních závazků		12 108	1 067
		328 459	369 238
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	6.6	-77 282	-18 018
Výdaje spojené s nákupem finančních investic	6.5	-	-55 062
Přijaté úroky		212	290
Placené daně ze zisku		-13 793	-11 868
Čisté peníze z provozní činnosti Fondu		237 596	284 580
Peněžní toky z financování			
Příjem z emise investičních akcií	6.14	20	-
Výdaj spojený s odkupem investičních akcií	6.14	-16 177	-
Příjem z přijatých zápůjček	6.14	4 000	-
Splátky úvěrů a zápůjček	6.14	-19 000	-15 000
Platby závazků z leasingu	6.14	-322	-28
Placené úroky	6.14	-131	-9
Čisté peníze použité při financování		-31 611	-15 037
Čisté zvýšení peněz		205 986	269 543
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na počátku období (investiční činnost)		675 067	405 596
Dopad změny měnového kurzu na peněžní prostředky		56	-72
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období (investiční činnost)	6.2	881 109	675 067



PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)

za rok končící 31. prosince 2023

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené zisky	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2022	500	-	79	579
Změny ve výši vlastního kapitálu	-	-	-	-
Zůstatek k 31. prosinci 2022	500	-	79	579
Příplatek akcionářů mimo základnímu kapitálu (pozn. 6.1)	-	7 000	-	7 000
Zůstatek k 31. prosinci 2023	500	7 000	79	7 579

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

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

za rok končící 31. prosince 2023

(v tisících Kč)

	2023	2022
Zůstatek k 1. lednu	3 085 153	2 622 415
Dopad fúze sloučením s dceřinou společností (pozn. 8)	-1 661	-
Emise investičních akcií (pozn. 6.13)	20	-
Odkup investičních akcií (pozn. 6.13)	-16 177	-
Přírůstek čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	636 207	462 738
Zůstatek k 31. prosinci (pozn. 6.13)	3 703 542	3 085 153
Počet investičních akcií – Prioritní investiční akcie (v ks)	42 189 309	42 841 369
Počet investičních akcií – Výkonnostní investiční akcie (v ks)	1 055 729 101	1 060 779 876
Počet investičních akcií – Manažerské investiční akcie (v ks)	20 000	-
Čistá aktiva připadající na jednu prioritní investiční akcii (v Kč)	1,9028	1,7803
Čistá aktiva připadající na jednu výkonnostní investiční akcii (v Kč)	3,4296	2,8364
Čistá aktiva připadající na jednu manažerskou investiční akcii (v Kč)	121,9863	-



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

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

Fond je samosprávným fondem, jehož obhospodařování zajišťuje předseda představenstva. Administrátorem Fondu je společnost AVANT investiční společnost, a.s. se sídlem 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 účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena s ohledem na statut Fondu jako investiční jednotky zejména na bázi reálného ocenění (týká se investic do nemovitostí, 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.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uvážil při sestavování této účetní závěrky všechny novelizace IFRS s účinností od 1. 1. 2023, 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 2022:

- Nový standard IFRS 17 *Pojistné smlouvy*, který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Fond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard se ho aktuálně nijak netýká a výkaznictví tak neovlivňuje.
- Novelizace IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* nazvaná *Zveřejnění účetních pravidel*, která vyžaduje, aby účetní jednotky zveřejnily svá významná (angl. *material*) účetní pravidla spíše než svá podstatná (angl. *significant*) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Fond uvážil novelizaci při strukturování účetní závěrky a formulování informací o použitých účetních pravidlech, aniž by měla novelizace dopad na finanční situaci a výkonnost prezentovanou v účetních výkazech.



- Novelizace IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* nazvaná *Definice účetních odhadů*, která se zaměřuje na účetní odhady a poskytuje pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Účetní pravidla jsou nastavena v souladu s novelizací, která tak upevnila zavedené postupy a neměla tak žádný dopad do výkaznictví Fondu.
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná *Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce*, která zmenšuje rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Fond přistoupil k použití postupů vyplývajících z této novelizace a zachytil poprvé odloženou daň z práv k užívání aktiv a leasingových závazků. Vzhledem k nevýznamnosti vyplývajících odložené daně byla ta uznána plně do výsledků roku 2023 bez retrospektivní aplikace. K 31. 12. 2023 činí odložená daňová pohledávka z leasingových závazků 77 tis. Kč, zatímco odložený daňový závazek z práv k užívání aktiv dosahuje hodnoty 73 tis. Kč, tj. dopad do výsledku hospodaření za rok 2023 je 4 tis. Kč. V příloze je poskytnuto zveřejnění samostatně pro aktivum a závazek.
- Novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* nazvaná *Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace*, 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.
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – Pravidla pro pilíř II*, která do IAS 12 vložila výjimku z požadavků, na jejímž základě podnik nezachytí a nezveřejní informace o odložené dani v souvislosti se zaváděným pilířem OECD. Fond není dotčen požadavky této nové regulace, neboť jeho konsolidované tržby nejsou 750 mil. EUR a vyšší, proto z této regulace ani související novelizace IAS 12 neplynou žádné dopady do této 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 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 jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Fond neočekává z přijatých změn zásadní dopad do účetní závěrky.
- 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 měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Účinnost je retrospektivní a Fond bude analyzovat případný dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2023 byla vydána novelizace IAS 7 a IFRS 7 *Ujednání financující dodavatele* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která doplňuje požadavky na zveřejnění a rozcestník k existujícím požadavkům, požadující, aby podniky poskytl kvalitativní a kvantitativní informace o ujednáních financující dodavatele. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V srpnu 2023 vydána novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2025 nebo později), která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla bude rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří úpravu o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky v současnosti, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné.



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

K datu schválení této 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 7 a IFRS 7 *Ujednání financující dodavatele* (vydána v květnu 2023 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost* (vydána v srpnu 2023 s účinností od 1. 1. 2025)

3 Účetní pravidla

Významné informace týkající se účetních pravidel použitých při sestavení účetní závěrky Fondu jsou přiblíženy 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.

3.4 Finanční aktiva

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.

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 pobídka jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou uznány jako snížení výnosů z nájemného na lineární bázi po dobu smlouveného nájemného. Dále jsou výnosy sníženy o daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně. Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, jsou-li významné, se přičítají k účetní hodnotě pronajímaného aktiva (nemovitosti) a v důsledku ovlivňují výši meziročního přecenění nemovitostí, které se oceňují v reálné hodnotě.

Fond jako nájemce

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

Fond rozlišuje mezi leasingem a servisní smlouvou dle toho, zdali je ve smlouvě předmět leasingu identifikován a je ovládán Fondem. Ovládání aktiva existuje tehdy, pokud má nájemce právo získat podstatnou část benefitů spojených s aktivem z jeho užívání po stanovenou dobu a má právo řídit využití daného aktiva.

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

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

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

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

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



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

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

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

3.11 Uznání výnosů

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a představují částky nárokové Fondem za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti, kterou je zejména pronájem držených nemovitostí (viz 3.9). 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 nemovitostí 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 účastí k rozvahovému dni předcházejícího účetního období.

3.14 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků

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

Splatná daň

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

Odložená daň

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

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

Splatná a odložená daň za účetní období

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

3.20 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků

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



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

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

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

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

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

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 závěrka poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování. S ohledem na události roku 2023 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 již v minulém roce provedl identifikaci hlavních rizik, kterým může čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci, 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

Poslední dva roky (2023 a 2022) jsou spojeny spíše s negativním makroekonomickým vývojem, a to nikoliv jen v rámci ČR, ale celé Eurozóny. Jedná se konkrétně o vyšší míru inflace, výrazný růst cen energií a dalších zdrojů, včetně omezení jejich dostupnosti, růst úrokových sazeb. Tento negativní vývoj byl v roce 2023, zejména v jeho druhé části stabilizován a přestalo docházet k dalšímu růstu, dokonce i na konci roku 2023 došlo k mírnému poklesu základní úrokové sazby ze strany ČNB.

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 změně úrokových sazeb. V tomto ohledu nedošlo k uznání žádných ztrát, případně ke znehodnocení držených aktiv v průběhu roku 2023, naopak ke konci roku 2023 došlo k ziskovému přecenění držených nemovitostí.

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



jméno. Manažerské investiční akcie mají podobu listinných cenných papírů a jsou vydávány ve formě na jméno. Manažerské akcie mohou být pouze ve vlastnictví člena představenstva Fondu.

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 kmenovými) akciemi není obchodováno. S investičními akciemi je obchodováno, ale jsou klasifikovány jako finanční závazek a současně výsledek za období je vnímám jako přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

Reálná hodnota

Fond oceňuje investice do nemovitostí a majetkové účasti reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá s využitím znalců v oboru oceňování k 31. 12. 2023 činila 2 830 431 tis. Kč (nemovitosti) a 174 900 tis. Kč (majetkové účasti) (2022: 2 297 450 tis. Kč (nemovitosti), resp. 287 335 tis. Kč (majetkové účasti)). Jde o nejvýznamnější rozvahové položky aktiv, které formují hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 31. 12. 2023 představují přibližně 76 % (2022: 78 %) 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 9.5.

Obchodní pohledávky

Obchodní pohledávky jsou oceňovány v reálné hodnotě (2023: 70 926 tis. Kč; 2022: 52 943 tis. Kč), která vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti a nízkým úrokovým sazbám v ekonomice se shoduje se zůstatkovou hodnotou. Reálná hodnota představuje současnou hodnotu očekávaných peněžních toků. Obchodní pohledávky jsou průběžně posuzovány, zdali se u nich nezvýšilo úvěrové riziko a zdali neexistuje důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků a tímto snižuje i reálnou hodnotu pohledávek. Skutečný dopad úvěrového rizika v budoucnu 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 použita 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 21 %, došlo by k přepočtu odložené daně prezentované v účetní závěrce, konkrétně k navýšení odloženého daňového závazku o 303 340 tis. Kč k 31. 12. 2023 (2022: 188 044 tis. Kč).



5 Provozní segmenty

Činnost Fondu za prezentované období roku 2023 a 2022 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 Aktiva a vlastní kapitál přiřaditelný držitelům zakladatelských akcií

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Peněžní prostředky	7 579	579
Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií	7 579	579
Vlastní kapitál – Základní kapitál	500	500
Vlastní kapitál – Dodatečně vložený kapitál	7 000	-
Vlastní kapitál – Nerozdělené výsledky	79	79
Vlastní kapitál přiřaditelný držitelům zakladatelských akcií	7 579	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. 2023 i 2022 činí 100 tis. Kč a celková výše základního kapitálu je tak 500 tis. Kč. Na konci listopadu 2023 poskytli akcionáři rovným dílem ke svému vlastnickému podílu příplatky mimo základní, a to v celkové výši 7 000 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 (2023: 7 579 tis. Kč; 2022: 579 tis. Kč). Tento účet byl vytvořen v souladu s regulačními požadavky zřetelně oddělit majetek Fondu, který patří akcionářům – držitelům zakladatelských akcií. Tyto prostředky nejsou součástí čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií a nejsou zahrnuty výše do členění celkových peněžních prostředků.

6.2 Peníze a nepeněžní transakce

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	751	1 876
Peněžní ekvivalenty	880 358	673 191
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	881 109	675 067

Podstatná část peněžních prostředků je vzhledem k vyššímu úročení uložena na termínových vkladech s krátkodobou splatností splňující vymezení peněžní ekvivalentů.

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

Nepeněžní transakce

Na počátku roku 2023 došlo fúzí sloučením s dceřinou společností k nepeněžnímu pořízení nemovitého majetku v celkovém ocenění 87 746 tis. Kč (viz pozn. 8). Dále v roce 2023 bylo ocenění práv k užívání aktiv navýšeno v důsledku přecenění leasingového závazku ve výši 252 tis. Kč.



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.

6.3 Obchodní pohledávky

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Obchodní pohledávky	70 926	52 943

Obchodní pohledávky jsou oceňovány v reálné hodnotě, která vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti a minimálnímu úvěrovému riziku (zejména pohledávky za 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 2023 došlo k zúčtování ztrátového přecenění pohledávek ve výši 1 491 tis. Kč (2022: ztráta 15 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 klasifikovány jako zajišťovací nástroje a jsou oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření:

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Pohledávky z derivátových operací – dlouhodobě splatný zůstatek	2 396	3 346
Pohledávky z derivátových operací – krátkodobě splatný zůstatek	1 541	1 842
Pohledávky z derivátových operací celkem – měnové forwardy	3 937	5 188

Ve výsledku hospodaření za rok 2023 je uznán zisk z derivátových operací 1 162 tis. Kč (2022: zisk 6 696 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. 2023	31. 12. 2022
BRE Štěrboholy s.r.o. (100 %)	-	88 035
PRAGORENT s. r. o. (100 %)	22 900	16 800
TECHNIMAT s. r. o. (100 %)	152 000	182 500
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku celkem	174 900	287 335

Ve všech dceřiných společnostech je míra vlastnictví rovna podílu na hlasovacích právech a jedná se o dceřiné společnosti se sídlem a obchodní činností v České republice. Bližší informace o činnostech jednotlivých společností a reálném ocenění majetkových účastí jsou uvedeny v části 9.5. 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. 2022	-	35 900	201 100	237 000
pořízení	55 062	-	-	55 062
zisk (ztráta) z přecenění	32 973	-19 100	-18 600	-4 727
Reálná hodnota k 31. 12. 2022	88 035	16 800	182 500	287 335
snížení v důsledku fúze sloučením s dceřinou společností	-88 035	-	-	-88 035
zisk (ztráta) z přecenění	-	6 100	-30 500	-24 400
Reálná hodnota k 31. 12. 2023	-	22 900	152 000	174 900



K 1. 1. 2023 byla do Fondu fúzí sloučením převedena čistá aktiva plně ovládané dceřiné společnosti BRE Štěrboholy, s.r.o., jejíž 100% obchodní podíl byl Fondem pořízen v květnu 2022. Dceřiná společnost byla součástí konsolidované účetní závěrky Fondu sestavené k 31. 12. 2022 a její pořízení v roce 2022 bylo zachyceno jako akvizice aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. Bližší informace k transakci jsou uvedeny v části 8.

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 2023 a 2022 v členění na pozemky a stavby zobrazuje následující tabulka:

<i>v tis. Kč</i>	Pozemky	Stavby	Investice do nemovitostí celkem
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
přírůstky v rámci fúze sloučením s dceřinou společností	78 488	9 258	87 746
přírůstky k existujícím nemovitostem	125	7 890	8 015
pořízení nových investic do nemovitostí	19 459	49 808	69 267
vyřazení	-	-3 423	-3 423
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	400 152	-28 776	371 376
Reálná hodnota k 31. 12. 2023	1 818 996	1 011 435	2 830 431

K 31. 12. 2023 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 9.5.

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

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	308 318	256 587
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-16 542	-22 117

6.7 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu

Fond si najímá pozemky, u nichž je uvažována k 31. 12. 2023 zbývajících doba trvání leasingu v délce 4 až 5 let (2022: 5 až 6 let). Závazky vyplývající z leasingových smluv jsou zajištěné aktivy, které jsou předmětem leasingu.

Práva k užívání aktiv

<i>v tis. Kč</i>	Pozemky
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2021	181
odpisy	-100
nové leasingy	1 489
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2022	1 570
odpisy	-339
dopad přecenění závazku z leasingu	252
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2023	1 483



Závazky z leasingu

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Dlouhodobě splatný zůstatek	1 174	1 304
Krátkodobě splatný zůstatek	351	291
Závazky z leasingu celkem	1 525	1 595

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. 2023 je odhadnuta na částku 1 567 tis. Kč (2022: 1 547 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. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Odpisy práv k užívání aktiv	339	100
Úrokové náklady k závazkům z leasing	125	40
Nájemné vyplývající z krátkodobých leasingů	809	473
Celkem	1 273	613

Fond uhradil v souvislosti s leasingy v průběhu roku 2023 celkem 1 256 tis. Kč (2022: 597 tis. Kč).

Analýza splatnosti

Budoucí minimální leasingové platby související se závazky z leasingu činí:

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Splatné do jednoho roku	461	397
Splatné v období mezi jedním a pěti roky	1 320	1 499
Splatné v období delším jak pět let	-	33
Celkem budoucí minimální leasingové platby	1 781	1 929

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 časově rozlišováno:

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Poskytnuté zálohy	13 982	9 273
Náklady příštích období	786	628
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem	14 768	9 901

6.9 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Obchodní závazky	14 461	9 953
Závazky vůči státu	8 347	7 624
Ostatní závazky	26	28
Obchodní a jiné závazky celkem	22 834	17 605
z toho finanční závazky	14 487	9 981
z toho nefinanční závazky	8 347	7 624

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



6.10 Přijaté zálohy a ostatní závazky

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

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Kauce	29 967	31 179
Přijaté zálohy	32 317	20 007
Výnosy příštích období	18 390	17 380
Přijaté zálohy a ostatní závazky	80 674	68 566

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

6.11 Rezervy

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Rezervy na právní spory	-	4 346

Fond vedl 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 vznikla Fondu povinnost uhradit žalobci částku 2 486 tis. Kč navýšenou o úrok z prodlení a související náklady na řízení. V březnu 2023 došlo k vypořádání soudem stanoveného závazku a k zúčtování související rezervy.

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Počáteční zůstatek	4 346	2 617
navýšení rezervy uznané ve výsledku hospodaření	-	1 729
využití rezervy	-4 346	-
Konečný zůstatek	-	4 346

6.12 Zápůjčky od akcionářů

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Zápůjčky od akcionářů – dlouhodobě splatná část	57 215	64 159
Zápůjčky od akcionářů – krátkodobě splatná část	12 389	11 586
Nebankovní úvěry celkem	69 604	75 745

Zápůjčky v celkové výši 150 000 tis. Kč byly čerpány od akcionářů Fondu v červnu 2019 a jsou smluvně dojednány jako bezúročné. K 31. 12. 2023 činí zůstatek smluvních peněžních toků 85 000 tis. Kč (2022: 100 000 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. Blíže k meziročnímu vývoji sesouhlasení v části 6.14.

K rozvahovému dni jsou závazky oceněny reálnou hodnotou stanovenou ve výši současné hodnoty zbývajících smluvních plateb za použití aktuální tržní úrokové sazby. Za rok 2023 Fond zachytil v souvislosti se zápůjčkami do výsledku hospodaření ztrátu z přecenění celkové výši 8 859 tis. Kč (2022: ztráta z přecenění 189 tis. Kč)

6.13 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 vlastního kapitálu Fondu (2023: 7 579 tis. Kč; 2022: 579 tis. Kč). Hodnota jedné zakladatelské akcie činí 1 515 800 Kč k 31. 12. 2023 (2022: 115 800 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



přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií, který Fond sestavuje a zveřejňuje namísto výkazu změn vlastního kapitálu (pokud nedošlo k nějaké změně v hodnotě vlastního kapitálu).

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

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	3 703 542	3 085 153
Počet vydaných prioritních investičních akcií (v ks)	42 189 309	42 841 369
Počet vydaných výkonnostních investičních akcií (v ks)	1 055 729 101	1 060 779 876
Počet vydaných manažerských investičních akcií (v ks)	20 000	-
Čistá hodnota aktiv na prioritní investiční akcii dle ZISIF (v Kč)	1,9028	1,7803
Čistá hodnota aktiv na výkonnostní investiční akcii dle ZISIF (v Kč)	3,4296	2,8364
Čistá hodnota aktiv na manažerskou investiční akcii dle ZISIF (v Kč)	121,9683	-

Vývoj počtu prioritních investičních akcií:

<i>v kusech</i>	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Počáteční zůstatek	42 841 369	42 841 369
Odkup investičních akcií	-652 060	-
Konečný zůstatek	42 189 309	42 841 369

Dne 13. 6. 2023 byl proveden odkup prioritních investičních akcií od akcionáře Karla Hanyka v celkové hodnotě 1 177 tis. Kč (652 060 ks prioritních investičních akcií).

Vývoj počtu výkonnostních investičních akcií:

<i>v kusech</i>	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Počáteční zůstatek	1 060 779 876	1 060 779 876
Odkup investičních akcií	-5 050 775	-
Konečný zůstatek	1 055 729 101	1 060 779 876

V roce končícím 31. 12. 2023 došlo k několika odkupům výkonnostních investičních akcií:

- dne 16. 5. 2023 od akcionáře Zdeňka Přibyla v celkovém objemu 2 762 145 ks;
- dne 28. 11. 2023 od akcionáře Vladimíra Mikeše v celkovém objemu 915 452 ks
- dne 28. 11. 2023 od akcionáře Jaroslava Přibyla v celkovém objemu 915 452 ks
- dne 28. 11. 2023 od akcionáře Zdeňka Přibyla v celkovém objemu 457 726 ks

Výkonnostní investiční akcie byly odkoupeny Fondem v celkové hodnotě 15 000 tis. Kč.

Vývoj počtu manažerských investičních akcií:

<i>v kusech</i>	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Počáteční zůstatek	-	-
Emise manažerských investičních akcií	20 000	-
Konečný zůstatek	20 000	-

Dne 28. 6. 2023 došlo k emisi manažerských akcií v celkovém objemu 20 000 ks, z toho:

- 10 000 ks v emisi odkoupil akcionář Vladimír Mikeš
- 10 000 ks v emisi odkoupil akcionář Jaroslav Přibyl

Manažerské investiční akcie byly emitovány v celkové hodnotě 20 tis. Kč.

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



6.14 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	Zápůjčka od dceřiné společnosti	Závazky vůči držitelům investičních akcií	Celkem
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
peněžní tok – příjem	-	-	4 000	20	4 020
peněžní tok – splátky	-15 000	-322	-4 000	-16 177	-35 499
dopad fúze sloučením s dceřinou společností	-	-	-	-1 661	-1 661
dopad přecenění závazku z leasingu	-	252	-	-	252
peněžní tok – placené úroky	-	-125	-6	-	-131
naběhlé úrokové náklady	-	125	6	-	131
přecenění reálné hodnoty	8 859	-	-	636 206	645 066
Konečný zůstatek k 31. 12. 2023	69 604	1 525	-	3 703 541	3 774 671
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	57 215	1 172	-	-	59 719
z toho krátkodobě splatný zůstatek	12 389	351	-	3 703 541	3 714 952

Zápůjčky od akcionářů jsou blíže zveřejněny v části 6.12, závazky z leasingu v části 6.7 a zápůjčka od dceřiné společnosti PRAGORENT s.r.o. byla poskytnuta i splacena v březnu 2023 a byla určena k dočasnému pokrytí provozních výdajů Fondu.

6.15 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Tržby z pronájmu	280 224	242 004
Tržby z poskytovaných služeb / Tržby ze smluv se zákazníky /	28 094	14 583
Tržby celkem	308 318	256 587

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 2023, resp. 2022. Předmětem pronájmu jsou nemovitosti s dlouhou životností a nájemní smlouvy jsou uzavřeny na dobu krátkodobou v poměru k životnosti. Nemovitosti jsou aktiva, jejichž hodnota v čase spíše roste a riziko ztráty hodnoty v důsledku pronájmu je minimální.

6.16 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Ztráta z přecenění obchodní pohledávek (viz 6.3)	-1 491	-15
Zisk z přecenění derivátového nástroje (viz 6.4)	1 162	6 696
Ztráta z přecenění zápůjček od akcionářů (viz 6.12)	-8 860	-189
Čistý kurzový zisk	111	46
Zisky / (Ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků celkem	-9 078	6 538



6.17 Úrokové výnosy

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Úrokové výnosy z termínovaných vkladů (viz 6.2)	52 944	27 428
Ostatní úrokové výnosy	212	289
Úrokové výnosy celkem	53 156	27 717

6.18 Náklady související s nemovitostmi

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Spotřeba materiálu	646	715
Opravy a udržování	9 756	15 069
Poplatky a provize	422	622
Nájemné – krátkodobé	593	473
Ostatní služby	5 125	5 238
Náklady související s nemovitostmi celkem	16 542	22 117

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

6.19 Správa Fondu a ekonomické a právní služby

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Správa a vedení Fondu (viz 7.3)	1 668	1 206
Služby depozitáře	484	478
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	1 777	1 166
Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem	3 929	2 850

6.20 Daně a poplatky

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

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Daň z nemovitých věcí	5 048	4 983
Soudní poplatky	612	2
Daně a poplatky celkem	5 660	4 985

6.21 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Úrokové náklady	131	40
Ostatní finanční náklady	59	68
Finanční náklady celkem	190	108

6.22 Daně ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Splatný daňový náklad za běžné období	15 434	17 821
Úprava splatné daně související s předcházejícím obdobím	-6 345	-4
Splatný daňový náklad	9 089	17 817
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů	25 974	5 849



Celkový daňový náklad	35 063	23 666
------------------------------	---------------	---------------

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

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Zisk před zdaněním za běžné období	671 270	486 406
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	33 563	24 320
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	7 845	-650
Úprava daně minulých let	-6 345	-4
Celkový daňový náklad	35 063	23 666
Efektivní daňová sazba	5,22 %	4,87 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

	31. 12. 2023		31. 12. 2022	
<i>v tis. Kč</i>	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl účetní a daňové hodnoty investic do nemovitostí	-	94 869	-	67 164
Práva k užívání aktiv	-	73	-	-
Závazky z leasingu	77	-	-	-
Přecenění pohledávek	71	-	6	-
Odložená daň celkem v brutto ocenění	148	94 942	6	67 164
Vzájemné započtení	-148	-148	-6	-6
Odložená daň celkem v netto ocenění	-	94 794	-	67 159

Meziroční změna odložené daně

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Počáteční zůstatek	67 159	61 310
Zvýšení v důsledku fúze sloučením s dceřinou společností	1 661	-
Změna odložené daně uznaná ve výsledku hospodaření	25 974	5 849
Konečný zůstatek	94 794	67 159

7 Transakce se spřízněnými stranami

7.1 Osoba ovládající

Vlastníky Fondu jsou následující akcionáři:

Akcionáři Fondu a jejich podíl na základním kapitálu Fondu	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Ing. Vladimír Mikeš	40 %	40 %
Jaroslav Příbyl	40 %	40 %
Zdeněk Příbyl	20 %	20 %
	100,00 %	100,00 %

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

Pánové Vladimír Mikeš a Jaroslav Příbyl jsou též hlavními investory Fondu, kdy k 31. 12. 2023 drží 81,65 % výkonnostních investičních akcií (2022: 80,54 %), 59,73 % prioritních investičních akcií (2022: 58,82 %) a 100 % manažerských investičních akcií (2022: 0 %).



7.2 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

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

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

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

v tis. Kč	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31. 12. 2023	31. 12. 2022	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Dceřiné společnosti	22 660	19 683	1 143	1 222

v tis. Kč	Výnosy z pronájmu a poskytovaných služeb		Opravy a jiné dodávky (náklady)	
	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Dceřiné společnosti	19 620	17 098	11 458	11 193

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

v tis. Kč	Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Zápůjčky od akcionářů (pozn. 6.12)	69 604	75 745

V roce 2023 došlo ke snížení nesplaceného zůstatku zápůjček o 15 000 tis. Kč (2022: 15 000 tis. Kč) v návaznosti na částečné splacení. K 31. 12. 2023 byly zápůjčky přeceněny a ve výsledku hospodaření za rok 2023 byla uznána ztráta z přecenění v celkové výši 8 859 tis. Kč (2022: ztráta z přecenění 189 tis. Kč).

Dividendy

V roce 2023 byly Fondu přiznány a vyplaceny podíly na zisku dceřiných společností v následující výši:

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
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 2023 i 2022 nebyla členům představenstva ani dozorčí rady vyplacena jakákoliv odměna.

Administrátorem Fondu je společnost AVANT investiční společnost a.s. Za rok 2023 byla Fondu vyúčtována odměna za poskytované služby v celkové výši 1 668 tis. Kč (2022: 1 206 tis. Kč).

8 Fúze sloučením s dceřinou společností

K 1. 1. 2023 byla do Fondu fúzí sloučením převedena čistá aktiva plně ovládané dceřiné společnosti BRE Štěrboholy, s.r.o., jejíž 100% obchodní podíl byl Fondem pořízen v květnu 2022 (pro účely konsolidované účetní závěrky bylo pořízení zachyceno jako akvizice aktiv, nikoliv jako podniková kombinace). Fúze sloučením s rozhodným dnem k 1. 1. 2023 byla vyhodnocena a zachycena jako transakce pod společným ovládáním, při níž níže specifikovaná čistá aktiva zanikající společnosti (zejména investice do nemovitostí) byla převzata v účetních hodnotách vykazovaných k 31. 12. 2022. K datu transakce tak nedošlo k reálnému přecenění, ani k případnému zachycení nově identifikovaných aktiv a závazků, vyjma dopadu rekapitulace odložené daně u Fondu.



Následující tabulka zobrazuje v detailu čistá aktiva zanikající společnosti BRE Štěrboholy, s.r.o. nabytá Fondem v rámci fúze sloučením, související hodnotu obchodního podílu, který fúzí zaniká a výsledný dopad na hodnotu čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií:

V tis. Kč	1. 1. 2023
Čistá aktiva převáděná z nekonsolidované dceřiné společnosti	
Investice do nemovitostí oceňované reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku	87 746
Peníze	560
Aktiva celkem	88 306
Obchodní a jiné závazky	-271
Odložená daň	-1 661
Závazky celkem	-1 932
Čistá aktiva	86 374
Finanční investice držaná Fondem v reálném ocenění před převodem čistých aktiv	88 035
Ztráta s dopadem na čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	-1 661

Dopad na čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií je dán zejména uznáním odložené daně z rozdílu účetní a daňové hodnoty nemovitosti, neboť ta nebyla uznána dříve z titulu přecenění obchodního podílu.

9 Řízení finančního rizika

Finanční rizika, kterým je Fond vystaven 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 Fondu vyplývají z následujících finančních nástrojů:

V tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	249 763	345 466
Majetkové účasti	174 900	287 335
Obchodní pohledávky	70 926	52 943
Pohledávky z derivátových operací	3 937	5 188
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou blízkou reálné hodnotě	881 109	675 067
Peníze a peněžní ekvivalenty	881 109	675 067
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou celkem	1 130 872	1 020 533

V tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Finanční závazky		
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou	3 773 146	3 160 898
Zápůjčky od akcionářů	69 604	75 745
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	3 703 542	3 085 153
Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou blízkou reálné hodnotě	16 012	11 576
Obchodní a jiné závazky	14 487	9 981
Závazky z leasingu	1 525	1 595
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou celkem	3 789 158	3 172 474



9.1 Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Fondu tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko Fondu plyne výhradně z obchodních pohledávek a peněžních prostředků uložených u bank. Stav obchodních pohledávek je průběžně posuzován, úvěrové riziko snižováno prověřováním klientů a současně zálohovými platby, resp. u nájmu složenými kaucemi (viz pozn. 6.10). Úvěrové riziko Fondu je tak zanedbatelné a Fond jej promítá do reálného ocenění obchodních pohledávek (blíže k pohledávkám pozn. 6.3).

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. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné.

9.2 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. 2023	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	14 487	-	-	14 487
Zápůjčky od akcionářů	7,42 %	15 000	60 000	10 000	85 000
Závazky z leasingu	8,55 %	461	1 320	-	1 781
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	x	-	3 703 542	-	3 703 542
Celkem	x	29 948	3 764 862	10 000	3 804 810

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

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.

9.3 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. Fond realizuje minimum transakcí v cizí měně a z toho plyne i minimální zůstatek finančních aktiv a finančních závazků v cizí měně, což má dopad na výši kurzových rozdílů uznaných ve výsledku hospodaření (2023: čistý kurzový zisk 111 tis. Kč; 2022: čistý kurzový zisk 46 tis. Kč).

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní pohledávky	69 795	1 131	70 926
Peněžní prostředky	873 450	7 659	881 109
Celkem	943 245	8 790	952 035

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

<i>v tis. Kč</i>	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

V rámci závazků Fond vykazuje cizoměnové zůstatky u přijatých kaucí a to k 31. 12. 2023 ve výši 1 322 tis. Kč (2022: 1 095 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. 2023 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 302 tis. Kč vyšší (2022: 61 tis. Kč vyšší) (při znehodnocení CZK vůči EUR by Fond uznal čistý kurzový zisk) nebo nižší (při zhodnocení CZK/EUR by Fond uznal 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. Fond nevykazuje žádné finanční nástroje úročené proměnlivou úrokovou sazbou a není tak vystaven úrokovému riziku výše budoucích peněžních toků. Úročené zápůjčky a závazky z leasingu jsou smluvně dojednány na bázi fixních úrokových sazeb a změna může nastat pouze v důsledku modifikace podmínek závazků.

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

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.

9.5 Oceňování reálnou hodnotou

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva v jejich reálném ocenění, které dle metodiky stanovení spadá do hierarchie 3 reálné hodnoty:

<i>V tis. Kč</i>	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)	
	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Majetkové účasti	174 900	287 335
Obchodní pohledávky	70 926	52 943
Pohledávky z derivátových operací	3 937	5 188
Peněžní prostředky	881 109	675 067
Finanční aktiva celkem	1 130 872	1 020 533

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. 2023 jde o tyto majetkové účasti:

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

Reálná hodnota majetkové účasti byla stanovena výnosovou metodou, která byla determinována jako vyšší než hodnota vycházející z reálného ocenění čistých aktiv držených dceřinými společnostmi. K vyčíslení reálné hodnoty výnosovou metodou byla použita metoda DCF s projekcí mírně rostoucího volného cash flow do konce roku 2026 a následným vlivem perpetuity (míra kapitalizace 10,0 %). Budoucí odhadové peněžní toky byly diskontovány sazbou 12,5 %.



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

Reálná hodnota majetkové účasti byla stanovena výnosovou metodou, která byl determinována jako vyšší než hodnota vycházející z reálného ocenění čistých aktiv držených dceřinými společnostmi. K vyčíslení reálné hodnoty výnosovou metodou byla použita metoda DCF s projekcí stabilního volného cash flow do konce roku 2028 a následným vlivem perpetuity (míra kapitalizace 10,4 %). Budoucí odhadové peněžní toky byly diskontovány sazbou 14,4 %.

Reálná hodnota ostatních finančních aktiv

Fond oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi derivátové kontrakty – měnové swapy, které nejsou klasifikovány jako zajišťovací nástroje. Reálná hodnota derivátů vychází z ocenění poskytnuté bankou, která je protistranou ve sjednaném kontraktu a odpovídá úrovni 3 v hierarchii určení reálné hodnoty (2023: 3 937 tis. Kč; 2022: pohledávka 5 188 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.

Reálná hodnota finančních závazků

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.

Reálná hodnota investic do nemovitostí (nefinančních aktiv)

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

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

K 31. 12. 2023				
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 výnosové metody	Pozemek 2 955 Kč/m ² Nájemné 142 Kč/m ² /měs (administrativní budova) Nájemné 112 Kč/m ² /měs (skladová hala) Diskontní sazba 10,85 % p.a.	1 196 424
Praha – Hostivař	Skladové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 3 551 Kč/m ² Nájemné 171 Kč/m ² /měs (administrativní budova) Nájemné 149 Kč/m ² /měs (skladová hala) Diskontní sazba 10,32 % p.a.	792 477
Česká Lípa	Nákupní centrum	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 1 416 Kč/m ² Nájemné 263 Kč/m ² /měs (obchodní prostory) Diskontní sazba 7,14 % p.a.	237 232
Satalice	Komerční areál		Pozemek 2 363 Kč/m ²	204 877



		kombinace porovnávací a výnosové metody	Nájemné 177 Kč/m ² /měs (administrativní budova) Nájemné 95 Kč/m ² /měs (skladová hala) Diskontní sazba 9,59 % p.a.	
Praha – Štěrboholy	Stavební pozemek a zeleň	nepřímé porovnání	18 815 Kč/m ²	189 905
Ústí nad Labem II	Administrativní budova a skladové haly	kombinace porovnávací a výnosová metoda	Pozemek 693 Kč/m ² Nájemné 106 Kč/m ² /měs (administrativní budova) Nájemné 98 Kč/m ² /měs (skladová hala) Diskontní sazba 11,11 % p.a.	62 130
Praha – Čakovice	Administrativní budova a skladová hala	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 3 383 Kč/m ² Nájemné 253 Kč/m ² /měs (administrativní budova) Nájemné 117 Kč/m ² /měs (skladová hala) Diskontní sazba 10,38 % p.a.	38 060
Litice u Plzně	Skladové haly	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 1 964 Kč/m ² Nájemné 166 Kč/m ² /měs (administrativní budova) Nájemné 148 Kč/m ² /měs (skladová hala) Diskontní sazba 12,10 % p.a.	37 340
Dalovice	Skladové haly a administrativní přístavba	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 854 Kč/m ² Nájemné 117 Kč/m ² /měs (administrativní budova) Nájemné 92 Kč/m ² /měs (skladová hala) Diskontní sazba 11,38 % p.a.	34 643
Novosedlice	Skladové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 732 Kč/m ² Nájemné 100 Kč/m ² /měs (administrativní budova) Nájemné 74 Kč/m ² /měs (skladová hala) Diskontní sazba 11,65 % p.a.	12 420
Ústí nad Labem	Administrativní budova a skladové haly	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 770 Kč/m ² Nájemné 124 Kč/m ² /měs (administrativní budova) Nájemné 86 Kč/m ² /měs (skladová hala) Diskontní sazba 11,11 % p.a.	15 110
Teplice	Dům a garáž	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 1 842 Kč/m ² Nájemné 241 Kč/m ² /měs Diskontní sazba 9,33 % p.a.	9 780
Čimice	Pozemek	nepřímé porovnání	2 555 Kč/m ²	33
Investice do nemovitostí celkem		x	x	2 830 431
z toho pozemky				1 818 996
z toho stavby vč. nedokončených				1 011 435

Ocenění je k 31. 12. 2023 ve srovnání se stavem na konci roku 2022 je všeobecně ovlivněno růstem cen nemovitostí a růstem nájemného při relativně stabilní výši úrokových sazeb. Celková hodnota investic do nemovitostí v meziročním srovnání je ovlivněna též pořízením dvou nových nemovitostí.

K 31. 12. 2022				Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
V tis. Kč	Typ aktiva	Metoda ocenění	Významný nepozorovatelný vstup	
Lokalita nemovitosti				
Praha – Horní Počernice	Komerční areál		Pozemek 2 163 Kč/m ² Nájemné 123 Kč/m ² /měs (administrativní budova)	1 041 919



		kombinace porovnávací a výnosové metody	Nájemné 97 Kč/m ² /měs (skladová hala) Diskontní sazba 12,22 % p.a.	
Praha – Hostivař	Skladové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 3 196 Kč/m ² Nájemné 148 Kč/m ² /měs (administrativní budova) Nájemné 129 Kč/m ² /měs (skladová hala) Diskontní sazba 10,28 % p.a.	714 305
Česká Lípa	Nákupní centrum	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 1 313 Kč/m ² Nájemné 246 Kč/m ² /měs (obchodní prostory) Diskontní sazba 7,48 % p.a.	222 721
Satalice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 2 238 Kč/m ² Nájemné 154 Kč/m ² /měs (administrativní budova) Nájemné 84 Kč/m ² /měs (skladová hala) Diskontní sazba 10,36 % p.a.	183 362
Praha – Čakovice	Administrativní budova a skladová hala	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 2 338 Kč/m ² Nájemné 220 Kč/m ² /měs (administrativní budova) Nájemné 102 Kč/m ² /měs (skladová hala) Diskontní sazba 11,97 % p.a.	34 109
Litice u Plzně	Skladové haly	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 1 683 Kč/m ² Nájemné 144 Kč/m ² /měs (administrativní budova) Nájemné 129 Kč/m ² /měs (skladová hala) Diskontní sazba 12,11 % p.a.	34 070
Dalovice	Skladové haly a administrativní přístavba	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 763 Kč/m ² Nájemné 102 Kč/m ² /měs (administrativní budova) Nájemné 80 Kč/m ² /měs (skladová hala) Diskontní sazba 11,64 % p.a.	31 934
Novosedlice	Skladové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 714 Kč/m ² Nájemné 87 Kč/m ² /měs (administrativní budova) Nájemné 64 Kč/m ² /měs (skladová hala) Diskontní sazba 11,92 % p.a.	11 753
Teplíce	Dům a garáž	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 1 764 Kč/m ² Nájemné 209 Kč/m ² /měs Diskontní sazba 9,52 % p.a.	9 571
Ústí nad Labem	Administrativní budova a skladové haly	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 699 Kč/m ² Nájemné 108 Kč/m ² /měs (administrativní budova) Nájemné 75 Kč/m ² /měs (skladová hala) Diskontní sazba 11,36 % p.a.	13 704
Čimice	Pozemek	nepřímé porovnání	2 368 Kč/m ²	2
Investice do nemovitostí celkem		x	x	2 297 450
z toho pozemky				1 320 772
z toho stavby vč. nedokončených				976 678

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



10 Náklady na ověření účetní závěrky

Odměna auditora za ověření účetní závěrky za rok 2023 a 2022 (AUDIT ONE s.r.o.) je zveřejněna v konsolidované účetní závěrce a jiné služby nebyly auditorem poskytovány.

11 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Fond není k 31. 12. 2023 v žádných sporech, z nichž by mohlo plynout nějaké plnění. Vedení Fondu si není vědomo ani jiných událostí uskutečněných během účetního období, které by vedly ke vzniku a evidenci tzv. podmíněných závazků či podmíněných aktiv a případných dalších podmíněných plnění ve prospěch Fondu.

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

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

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	3 703 541	3 085 153
Počet vydaných prioritních investičních akcií (v ks)	42 189 309	42 841 369
Počet vydaných výkonnostních investičních akcií (v ks)	1 055 729 101	1 060 779 876
Počet vydaných manažerských investičních akcií (v ks)	20 000	-
Čistá hodnota aktiv na prioritní investiční akcii dle ZISIF (v Kč)	1,9028	1,7803
Čistá hodnota aktiv na výkonnostní investiční akcii dle ZISIF (v Kč)	3,4296	2,8364
Čistá hodnota aktiv na manažerskou investiční akcii dle ZISIF (v Kč)	121,9683	-

13 Události po rozvahovém dni

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



14 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 19. dubna 2024.



Jaroslav Příbyl
předseda představenstva



PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

**Konsolidovaná účetní závěrka
sestavená k a za rok končící
31. prosince 2023**



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 vlastního kapitálu	7
Konsolidovaný výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	7
Komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům	8
1 Obecné informace	8
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky	8
3 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	11
3.7 Finanční aktiva	12
3.8 Finanční závazky	12
3.9 Derivátové nástroje	12
3.10 Zakladatelské a investiční akcie	12
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	14
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	20
6.1 Investice do nemovitostí	20
6.2 Pozemky, budovy a zařízení	21
6.3 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu	21
6.4 Goodwill	22
6.5 Pohledávky a závazky z derivátových operací	22
6.6 Zásoby	23
6.7 Obchodní pohledávky	23
6.8 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	23
6.9 Peníze a nepeněžní transakce	24
6.10 Vlastní kapitál	24
6.11 Obchodní a jiné závazky	25
6.12 Přijaté zálohy a ostatní závazky	25
6.13 Rezervy	25
6.14 Zápůjčky od akcionářů	25



6.15	Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	26
6.16	Vývoj dluhů z financování	27
6.17	Tržby	27
6.18	Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	28
6.19	Osobní náklady	28
6.20	Vedení podniku a poradenské služby	28
6.21	Finanční výnosy	28
6.22	Finanční náklady	29
6.23	Daně ze zisku	29
7	Transakce se spřízněnými stranami	30
7.1	Osoba ovládající	30
7.2	Vlastní transakce se spřízněnými stranami	30
7.3	Odměny klíčového vedení	30
8	Dceřiné společnosti a změny ve skupině	30
9	Řízení finančního rizika	31
9.1	Úvěrové (kreditní) riziko	32
9.2	Riziko likvidity	32
9.3	Měnové riziko	32
9.4	Úrokové riziko	33
9.5	Oceňování reálnou hodnotou	33
10	Náklady na ověření účetní závěrky	35
11	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	35
12	Čistá hodnota aktiv	35
13	Události po rozvahovém dni	35
14	Schválení účetní závěrky	36

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Konsolidovaný výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2023

(v tisících Kč)

	Poznámka	31/12/2023	31/12/2022
AKTIVA			
Investice do nemovitostí	6.1	2 683 078	2 264 438
Pozemky, budovy a zařízení	6.2	91 989	96 316
Práva k užívání aktiv	6.3	1 483	1 570
Goodwill	6.4	1 339	1 339
Pohledávky z derivátových operací	6.5	2 396	3 346
Dlouhodobá aktiva celkem		2 780 285	2 367 009
Zásoby	6.6	65 508	98 416
Obchodní pohledávky	6.7	94 009	101 603
Pohledávka z titulu splatné daně z příjmu		8 835	-
Pohledávky z derivátových operací	6.5	1 541	1 842
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.8	17 340	10 774
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6.9	1 000 176	766 068
Krátkodobá aktiva celkem		1 187 409	978 703
AKTIVA celkem		3 967 694	3 345 712
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	6.10	500	500
Dodatečně vložený kapitál	6.10	7 000	-
Nerozdělené výsledky	6.10	79	79
Vlastní kapitál celkem		7 579	579
Zápůjčky od akcionářů	6.14	62 569	74 537
Závazky z leasingu	6.3	1 174	1 304
Odložený daňový závazek	6.23	91 705	66 621
Dlouhodobé závazky celkem		155 448	142 462
Obchodní a jiné závazky	6.11	78 325	73 639
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		4 581	15 866
Zápůjčky od akcionářů	6.14	13 484	13 255
Závazky z leasingu	6.3	351	291
Přijaté zálohy a ostatní závazky	6.12	81 629	69 585
Rezervy	6.13	-	4 346
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	6.15	3 626 297	3 025 689
Krátkodobé závazky celkem		3 804 667	3 202 671
Závazky celkem		3 960 115	3 345 133
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		3 967 694	3 345 712



PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2023

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2023	Rok končící 31/12/2022
Tržby z pronájmu a ze smluv se zákazníky	6.17	787 805	1 212 900
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	6.1	344 781	153 444
Ostatní výnosy		5 946	3 313
Prodané zboží		-433 291	-798 878
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	6.18	-30 049	-37 092
Osobní náklady	6.19	-45 201	-50 760
Odpisy	6.2 / 6.3	-11 443	-11 673
Vedení podniku a poradenské služby	6.20	-5 467	3 571
Daně a poplatky		-5 288	-5 223
Zrušení (Ztráty ze) snížení hodnoty pohledávek	6.7	-5 198	407
Ostatní náklady		-5 269	-3 743
Finanční výnosy	6.21	59 774	37 372
Finanční náklady	6.22	-5 571	-9 336
Výsledek před zdaněním		651 529	487 160
Daň ze zisku	6.23	-34 764	-40 772
Výsledek po zdanění za období (Zvýšení závazku vůči držitelům vyplacitelných investičních akcií)		616 765	446 388
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový úplný výsledek za období (Zvýšení závazku vůči držitelům vyplacitelných investičních akcií)		616 765	446 388

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Konsolidovaný výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2023

(v tisících Kč)

Poznámky	Rok končící 31/12/2023	Rok končící 31/12/2022
Peněžní toky z provozních činností		
Výsledek za rok po zdanění	616 765	446 388
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>		
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.23 34 764	40 772
Úrokové výnosy	6.21 -58 612	-30 675
Úrokové náklady	6.22 3 395	3 757
Zisk z investic do nemovitostí	6.1 -344 781	-153 444
Odpisy	6.2 / 6.3 11 443	11 673
Ostatní nepeněžní dopady	-2 827	-4 263
Snížení (zvýšení) zásob	32 908	-12 205
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek	1 029	20 054
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	340	-22 866
Zvýšení (snížení) přijatých záloh a ostatních závazků	12 044	1 027
	306 468	300 218
Přijaté úroky	6.21 58 612	30 675
Placené daně ze zisku	-29 800	-38 251
Čisté peníze z provozní činnosti Fondu	335 280	292 642
Peněžní toky z investiční činnosti		
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	6.1 / 6.2 -76 620	-64 858
Čisté peníze z investiční činnosti Fondu	-76 620	-64 858
Peněžní toky z financování		
Příplatek mimo základní kapitál	6.15 / 6.16 7 000	-
Příjem spojený s emisí investičních akcií	6.15 / 6.16 20	-
Výdaj spojený s odkupem investičních akcií	6.15 / 6.16 -16 177	-
Splátky úvěrů a zápůjček	6.14 / 6.16 -15 000	-25 215
Platby závazků z leasingu	6.3 / 6.16 -322	-28
Placené úroky	6.3 / 6.16 -125	-9
Čisté peníze použité při financování	-24 604	-25 252
Čisté zvýšení (snížení) peněz	234 056	202 532
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na počátku období	6.9 766 068	563 460
Dopad změny měnového kurzu na peněžní prostředky	52	76
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	1 000 176	766 068



PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosince 2023

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené zisky	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2022	500	-	79	579
Změny ve výši vlastního kapitálu	-	-	-	-
Zůstatek k 31. prosinci 2022	500	-	79	579
Příplatek akcionářů mimo základnímu kapitálu (pozn. 6.10)	-	7 000	-	7 000
Zůstatek k 31. prosinci 2023	500	7 000	79	7 579

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

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

za rok končící 31. prosince 2023

(v tisících Kč)

	2023	2022
Zůstatek k 1. lednu	3 025 689	2 579 301
Emise investičních akcií (pozn. 6.15)	20	-
Odkup investičních akcií (pozn. 6.15)	-16 177	-
Přírůstek čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	616 765	446 388
Zůstatek k 31. prosinci (pozn. 6.15)	3 626 297	3 025 689
Počet investičních akcií – Prioritní investiční akcie (v ks)	42 189 309	42 841 369
Počet investičních akcií – Výkonnostní investiční akcie (v ks)	1 055 729 101	1 060 779 876
Počet investičních akcií – Manažerské investiční akcie (v ks)	20 000	-



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 ovládaných dceřiných společností PRAGORENT s.r.o. se sídlem Jiřího ze Vtelna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice, Česká republika a TECHNIMAT s.r.o. se sídlem Mrštíkova 2003, 415 01 Teplice, Česká republika. Ve srovnatelném období roku 2022 byla zahrnuta do konsolidované účetní závěrky i dceřiná společnost 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 unií. S investičními akciemi je spojeno právo investora na zpětný odkup Fondem, není s nimi spojeno hlasovací právo kromě případů upravených výslovně zákonem. Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Fond je samosprávným fondem, jehož obhospodařování zajišťuje předseda představenstva. Administrátorem Fondu je společnost AVANT investiční společnost, a.s. se sídlem 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 účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky

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



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

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Skupinou

Skupina uvážila při sestavování této konsolidované účetní závěrky všechny novelizace IFRS s účinností od 1. 1. 2023, 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 2022:

- Nový standard IFRS 17 *Pojistné smlouvy*, který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Skupina působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard se ji aktuálně nijak netýká a výkaznictví tak neovlivňuje.
- Novelizace IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* nazvaná *Zveřejnění účetních pravidel*, která vyžaduje, aby účetní jednotky zveřejnily významné informace (angl. *material information*) týkající se použití účetních pravidel spíše než přehled podstatných (angl. *significant*) účetních pravidel. Novelizace poskytuje pokyny a příklady, které mají pomoci při rozhodování, která účetní pravidla, resp. s nimi související informace v účetní závěrce zveřejnit. Novelizace nemá vliv na prezentaci finanční situace a výkonnosti Skupiny a pouze došlo oproti předcházejícímu roku k revizi struktury a obsahu přílohy v části popisu účetních pravidel a vypuštění některých nevýznamných informací.
- Novelizace IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* nazvaná *Definice účetních odhadů*, která se zaměřuje na účetní odhady a poskytuje pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Účetní pravidla jsou nastavena v souladu s novelizací, která tak upevnila zavedené postupy a neměla tak žádný dopad do výkaznictví Skupiny.
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná *Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce*, která zmenšuje rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Skupina přistoupila k použití postupů vyplývajících z této novelizace a zachytila poprvé odloženou daň z práv k užívání aktiv a leasingových závazků. Vzhledem k nevýznamnosti vyplývající odložené daně byla ta uznána plně do výsledků roku 2023 bez retrospektivní aplikace. K 31. 12. 2023 činí odložená daňová pohledávka z leasingových závazků 77 tis. Kč, zatímco odložený daňový závazek z práv k užívání aktiv dosahuje hodnoty 73 tis. Kč, tj. dopad do výsledku hospodaření za rok 2023 je 4 tis. Kč. V příloze je poskytnuto zveřejnění samostatně pro aktivum a závazek.
- Novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* nazvaná *Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace*, 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.

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:

- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (vydaná v lednu 2020 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později s retrospektivní účinností, avšak pozdější novelizací účinnost 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 jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Skupina posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- Novelizace IFRS 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu* (vydaná v září 2022 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Účinnost je retrospektivní a Skupina neočekává žádný dopad do konsolidované účetní závěrky, neboť nevstupuje do smluvních ujednání s charakteristikami zpětných leasingů.
- Novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty* (vydaná v říjnu 2022 s účinností 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.

- Novelizace IAS 7 a IFRS 7 *Ujednání financující dodavatele* (vydaná v květnu 2023 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která doplňuje požadavky na zveřejnění a rozcestník k existujícím požadavkům, požadující, aby podniky poskytl kvalitativní a kvantitativní informace o ujednáních financující dodavatele. Skupina neočekává zásadní dopad této novelizace do konsolidované účetní závěrky.
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – Pravidla pro pilíř II* (vydaná v květnu 2023 s okamžitou účinností a vybranými požadavky na zveřejnění v účinnosti zpětně na roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 a později), která do IAS 12 vkládá výjimku z požadavků, na jejímž základě podnik nezachytí a nezveřejní informace o odložené dani v souvislosti se zaváděným pilířem OECD. Skupina neočekává zásadní dopad této novelizace do konsolidované účetní závěrky, neboť se jí pravidla pilíře II nedotýkají.
- Novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost* (vydaná v srpnu 2023 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2025 nebo později), která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla bude rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří úpravu o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Skupina neočekává zásadní dopad této novelizace do konsolidované účetní závěrky v současnosti, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné.

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 7 a IFRS 7 *Ujednání financující dodavatele* (vydána v květnu 2023 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost* (vydána v srpnu 2023 s účinností od 1. 1. 2025)

3 Účetní pravidla

Významné informace týkající se účetních pravidel použitých při sestavení konsolidované účetní závěrky jsou přiblíženy 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 ovládnutím, a je vykazován v pořizovací hodnotě stanovené k datu akvizice podniku a snížené o případné kumulované ztráty ze snížení hodnoty. K datu akvizice je goodwill oceněn jako rozdíl, o který převyšuje (i) reálná hodnota poskytované protihodnoty navýšená o hodnotu nekontrolních podílů v nabyvaném podniku a reálná hodnota již nabyvatelem drženého majetkového podílu v nabyvaném podniku (ii) reálnou hodnotu identifikovaných nabyvaných aktiv a převzatých závazků oceněných k datu akvizice. Je-li rozdíl záporný, je po opětovném posouzení uznán ve výsledku hospodaření zisk z výhodné koupě.

Goodwill není odpisován, ale jeho účetní hodnota je pravidelně každoročně testována, zdali nedošlo k jejímu snížení. Pro účely testování je goodwill v plné výši alokován na peněžitovné jednotky. Je-li zpětně získatelná částka peněžitovné 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 vykazována 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 užítky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do výsledku hospodaření v období, ve kterém je nemovitost vyřazena.

3.5 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 opravy za dobu použitelnosti a případné opravné položky zohledňující znehodnocení. Pořizovací náklady zahrnují kupní cenu a všechny náklady přímo přiřaditelné pořízení ve smyslu dostání aktiva do podmínek a na místo pro zamýšlené využití. Je-li to vhodné, zahrnuje ocenění aktiva taktéž v současné hodnotě odhad nákladů na likvidaci a odstranění aktiva.

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

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

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

3.6 Zásoby

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

3.7 Finanční aktiva

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

Obchodní pohledávky

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

Skupina posuzuje úvěrové riziko obchodních pohledávek s uvážením modelu očekávaných ztrát (ECL), přičemž je uvážení pohled celkové očekávané ztráty. Výše očekávané úvěrové ztráty je tak stanovena jako účetní hodnota nesplacených pohledávek a míra pravděpodobnosti úvěrového selhání, přičemž je zohledněné stáří pohledávky. Čím starší pohledávka, tím vyšší 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 prodloužení s úhradami úroků nebo jistiny nebo jejich nezaplacení;
- pravděpodobnost konkurzu či jiné finanční restrukturalizace dlužníka apod.

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

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

Peníze a peněžní ekvivalenty

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

3.8 Finanční závazky

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

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

3.9 Derivátové nástroje

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

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

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 časové hodnoty peněz a specifická rizika závazku.

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

3.14 Uznání výnosů

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a představují částky nárokové 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.

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 upravené o výnosy z 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 držných 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 příslíbené 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 očekávané době trvání finančního aktiva / závazku k jeho čisté účetní hodnotě

3.20 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

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

Odložená daň

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

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou stanoveny pomocí daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly schváleny v období před rozvahovým dnem a které se budou aplikovat k okamžiku realizovatelnosti odložené daňové pohledávky, resp. vypořádání odloženého daňového závazku. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek přitom odráží daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým 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 peněžní ekvivalenty. Skupina za prezentované období nevyužívala bankovní přečerpání, a proto pohled na peníze a peněžní ekvivalenty pro účely výkazu finanční situace a výkazu cash flow je stejný.

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

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

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

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

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.

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

Poslední dva roky (2023 a 2022) jsou spojeny spíše s negativním makroekonomickým vývojem, a to nikoliv jen v rámci ČR, ale celé Eurozóny. Jedná se konkrétně o vyšší míru inflace, výrazný růst cen energií a dalších zdrojů, včetně omezení jejich dostupnosti, růst úrokových sazeb. Tento negativní vývoj byl v roce 2023, zejména v jeho druhé části stabilizován a přestalo docházet k dalšímu růstu, dokonce i na konci roku 2023 došlo k mírnému poklesu základní úrokové sazby ze strany ČNB.

Skupina a její činnost může být ovlivněna sekundárními dopady v podobě růstu cen energií, nedostupnosti některých materiálových zásob či vyššími úrokovými sazbami. Vývoj za uplynulé roky však toto očekávání zásadně nepotvrdil a nedošlo k negativním dopadům na výsledky Skupiny. Aktiva Skupiny jsou též 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 změnu 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 k uznání žádných ztrát, případně ke znehodnocení držných aktiv v průběhu roku 2023, ani 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 ovlivněna 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 tři druhy investičních akcií – Prioritní investiční akcie, Výkonnostní investiční akcie a Manažerské investiční akcie. Prioritní investiční akcie mají podobu zaknihovaných akcií, jsou vydávány ve formě na jméno a byl jim přidělen ISIN CZ0008041837 a jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu – kótovány na Burze cenných papírů Praha, a.s. Výkonnostní investiční akcie mají podobu listinných cenných papírů a jsou vydány ve formě na jméno. Manažerské investiční akcie mají podobu listinných cenných papírů a jsou vydávány ve formě na jméno. Manažerské akcie mohou být pouze ve vlastnictví člena představenstva Fondu.

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 kmenovými) akciemi není obchodováno. S investičními akciemi je obchodováno, ale jsou klasifikovány jako finanční závazek a současně výsledek za období je vnímám jako přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Skupina činí určité odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Odhady jsou průběžně přehodnocovány na základě historického vývoje a zkušeností. V budoucnu dosažená skutečnost se může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvažovaných 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. 2023 činila 2 683 078 tis. Kč (2022: 2 264 438 tis. Kč). Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku aktiv, která ovlivňuje hodnotu závazku k držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 31. 12. 2023 i 2022 představují investice do nemovitostí přibližně 68 % 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 344 781 tis. Kč (2022: zisk 153 444 tis. Kč)

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

Obchodní pohledávky

Skupina oceňuje obchodní pohledávky v zůstatkové hodnotě (2023: 94 009 tis. Kč; 2022: 101 603 tis. Kč) snížené o očekávané úvěrové ztráty (2023: 8 013 tis. Kč; 2022: 2 856 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 21 %. Pokud by taková změna legislativy byla přijata, způsobilo by to přepočtení odloženého daňového závazku v účetní závěrce o 292 492 tis. Kč (2022: 184 518 tis. Kč).

5 Provozní segmenty

Vykazovatelné provozní segmenty

V rámci Skupiny byly identifikovány dva vykazovatelné provozní segmenty:

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

Výnosy a náklady dle segmentů

Za rok 2023 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	29 916	489 179	519 095
Tržby z pronájmu	299 844	-	299 844
Vnitroskupinové tržby	-31 045	-89	-31 134
Tržby celkem od externích zákazníků	298 715	489 090	787 805
Přecenění investic do nemovitostí	344 781	-	344 781
Odpisy	-1 033	-10 410	-11 443
Ostatní provozní výnosy a náklady	-35 155	-488 661	-523 816
Výsledek hospodaření před zdaněním a úroky	607 308	-9 981	597 327
Finanční výnosy	-	-	59 774
Finanční náklady	-	-	-5 571
Výsledek hospodaření před zdaněním	-	-	651 530

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

Aktiva a závazky dle segmentů

K 31. 12. 2023 Skupina vykazuje následující aktiva a závazky v rozlišení na vykazované provozní segmenty:

<i>v tis. Kč</i>	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
Aktiva dle segmentu			
Investice do nemovitostí	2 638 078	-	2 638 078
Pozemky, budovy a zařízení	384	91 605	91 989
Práva k užívání aktiv	1 483	-	1 483
Goodwill	1 339	-	1 339
Zásoby	-	65 508	65 508
Obchodní a jiné pohledávky	48 322	45 687	94 009
Pohledávka z titulu daně z příjmu	79	8 756	8 835
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	14 906	2 434	17 340
Peněžní prostředky	895 909	104 267	1 000 176
Aktiva dle segmentů celkem	3 645 500	318 257	3 963 757
Nealokovaná aktiva			
Ostatní finanční aktiva	-	-	3 937
Aktiva celkem	-	-	3 967 694

<i>v tis. Kč</i>	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
Aktiva dle segmentu			
Zápůjčky od akcionářů	76 053	-	76 053
Závazky z leasingu	1 525	-	1 525
Obchodní a jiné závazky	22 453	55 872	78 325
Závazek ze splatné daně	4 581	-	4 581
Kauce a ostatní závazky	80 673	956	81 629
Závazky dle segmentu celkem	185 285	56 828	242 113
Nealokované závazky			
Odložený daňový závazek	-	-	91 705
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	-	3 626 297
Závazky celkem	-	-	3 960 115

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

<i>v tis. Kč</i>	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
Aktiva dle segmentu			
Investice do nemovitostí	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



Nealokovaná aktiva

Ostatní finanční aktiva	-	-	5 187
-------------------------	---	---	-------

Aktiva celkem	-	-	3 345 712
----------------------	---	---	------------------

<i>v tis. Kč</i>	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

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 2023 a 2022 v členění na pozemky a stavby zobrazuje následující tabulka:

<i>v tis. Kč</i>	Pozemky	Stavby	Investice do nemovitostí celkem
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	153 445
Reálná hodnota k 31. 12. 2022	1 353 162	911 276	2 264 438
přírůstky k existujícím nemovitostem	127	7 888	8 015
přírůstky nových nemovitostí	10 203	59 064	69 267
vyřazení	-	-3 423	-3 423
zisk (ztráta) z přecenění do výsledku hospodaření	363 621	-27 840	344 781
Reálná hodnota k 31. 12. 2023	1 736 113	946 965	2 683 078

K 31. 12. 2023 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. 2022. 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:

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	280 224	242 004
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-15 152	-20 044



6.2 Pozemky, budovy a zařízení

<i>v tis. Kč</i>	Pozemky	Stavby	Stroje a zařízení	Celkem
<u>Pořizovací náklady</u>				
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
pořízení	-	-	7 353	7 353
vyřazení	-	-	-1 214	-1 214
Zůstatek k 31. 12. 2023	54 666	56 000	23 155	133 821
<u>Oprávký</u>				
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
odpisy	-	-7 779	-3 325	-11 104
vyřazení	-	-	638	638
Zůstatek k 31. 12. 2023	-	-31 116	-10 716	-41 832
<u>Zůstatková hodnota</u>				
K 31. 12. 2022	54 666	32 663	8 987	96 316
K 31. 12. 2023	54 666	24 884	12 439	91 989

Třída „Stroje a zařízení“ zahrnuje jednak vozový park (osobní a nákladní auta) a dále vysokozdvizné vozíky, jeřáby, pásové pily a obdobná zařízení využívaná ve skladových halách. V rámci této třídy je majetek v pořizení k 31. 12. 2023 ve výši 1 396 tis. Kč (2022: 11 tis. Kč).

6.3 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu

Skupina si najímá pozemky, u nichž je uvažena k 31. 12. 2023 zbývajících doba trvání leasingu v délce 4 až 5 let (2022: 5 až 6 let). Závazky vyplývající z leasingových smluv jsou zajištěné aktivy, které jsou předmětem leasingu. Pro rok 2023 došlo k účinnosti inflačních doložek sjednaných v nájemních smlouvách, což vedlo k navýšení leasingových plateb oproti roku 2022 a v důsledku k přecenění (navýšení) leasingového závazku a souvisejících práv k užívání aktiv

Práva k užívání aktiv

<i>v tis. Kč</i>	Nemovitostní prostory
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2021	181
odpisy	-100
nové leasingy	1 489
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2022	1 570
odpisy	-339
dopad přecenění závazku z leasingu	252
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2023	1 483

**Závazky z leasingu**

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Dlouhodobě splatný zůstatek	1 174	1 304
Krátkodobě splatný zůstatek	351	291
Závazky z leasingu celkem	1 525	1 595

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. 2023 je odhadnuta na částku 1 567 tis. Kč (2022: 1 547 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. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Odpisy práv k užívání aktiv	339	100
Úrokové náklady k závazkům z leasing	125	40
Nájemné vyplývající z krátkodobých leasingů	809	473
Celkem	1 273	613

Skupina uhradila v souvislosti s leasingy v průběhu roku 2023 celkem 1 256 tis. Kč (2022: 597 tis. Kč).

Analýza splatnosti

Budoucí minimální leasingové platby související se závazky z leasingu činí:

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Splatné do jednoho roku	461	397
Splatné v období mezi jedním a pěti roky	1 320	1 499
Splatné v období delším jak pět let	-	33
Celkem budoucí minimální leasingové platby	1 781	1 929

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. 2023	31. 12. 2022
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 alokovan na peněžotvornou jednotku Technimat – prodej hutního materiálu a ve zbývajícím výši 1 440 tis. Kč na peněžotvornou jednotku Pragorent – pronájem nemovitostí a související služby.

Posouzení účetní hodnoty goodwillu k 31. 12. 2023

K 31. 12. 2023 došlo k posouzení účetní hodnoty goodwillu, resp. účetní hodnoty peněžotvorné jednotky, k nimž je zbývajícím goodwill alokovan, 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 projektovaného pro následující tři roky (roky 2024–2026) s uvážením diskontní sazby 12,5 % p.a. a byla vyčíslena v částce vyšší, než je účetní hodnota peněžotvorné jednotky k 31. 12. 2023. Nedošlo tak ke snížení účetní hodnoty souvisejícího goodwillu a k uznání ztráty ve výsledku hospodaření za rok 2023.

Posouzení účetní hodnoty goodwillu k 31. 12. 2022

K 31. 12. 2022 došlo k posouzení účetní hodnoty goodwillu, resp. účetní hodnoty peněžotvorné jednotky, k nimž je zbývajícím goodwill alokovan, 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.

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 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. 2023	31. 12. 2022
Pohledávky z derivátových operací – dlouhodobě splatný zůstatek	2 396	3 346
Pohledávky z derivátových operací – krátkodobě splatný zůstatek	1 541	1 842
Pohledávky z derivátových operací celkem – měnové forwardy	3 937	5 188

Ve výsledku hospodaření za rok 2023 je uznán celkový zisk z derivátových operací 1 162 tis. Kč (2022: zisk 6 696 tis. Kč) plynoucí z realizace a přecenění derivátových nástrojů a je zahrnutý do položky finančních výnosů ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku.

6.6 Zásoby

K 31. 12. 2023 Skupina vykazuje v rámci zásob zboží v celkové hodnotě 65 508 tis. Kč (2022: 98 416 tis. Kč). Za rok 2023, ani 2022 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. 2023	31. 12. 2022
Obchodní pohledávky, brutto	102 022	104 459
Odhad očekávaných úvěrových ztrát	-8 013	-2 856
Obchodní pohledávky, netto	94 009	101 603

Vývoj odhadu očekávaných úvěrových ztrát k obchodním pohledávkám:

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Počáteční zůstatek	-2 856	-3 429
odpis pohledávek	41	166
zúčtování nevyužitých opravných položek	1 552	462
tvorba nových opravných položek uznaná ve výsledku hospodaření	-6 750	-55
Konečný zůstatek	-8 013	-2 856

V průběhu roku 2023 došlo k odpisu pohledávek ve výši 41 tis. Kč (2022: 166 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 %.

Reálná hodnota obchodních pohledávek je blízka 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. Pohledávky vůči státu jsou dány zejména nárokem na odpočet DPH:

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Poskytnuté zálohy	14 311	9 748
Náklady příštích období	1 088	884
Pohledávky vůči státu	1 814	76
Ostatní pohledávky	127	64
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem	17 340	10 774

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. 2023	31. 12. 2022
Peněžní prostředky volně disponibilní	73 463	3 248
Peněžní prostředky omezené ve využití	7 579	579
Peněžní prostředky celkem	81 042	3 827
Peněžní ekvivalenty	919 134	762 241
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	1 000 176	766 068

Podstatná část peněžních prostředků je vzhledem k vyššímu úročení uložena na termínových vkladech s krátkodobou splatností splňující vymezení peněžní ekvivalentů.

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 2023 nedošlo k významným nepeněžním transakcím, které by měly dopad na položky, u nichž peněžní toky jsou součástí investičního peněžního toku nebo peněžního toku z financování ve výkazu peněžních toků.

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.

6.10 Vlastní kapitál

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Základní kapitál	500	500
Dodatečně vložený kapitál	7 000	-
Nerozdělené výsledky	79	79
Vlastní kapitál celkem	7 579	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. 2023 i 2022 činí 100 tis. Kč a celková výše základního kapitálu je tak 500 tis. Kč. Na konci listopadu 2023 poskytli akcionáři rovným dílem ke svému vlastnickému podílu příplatky mimo základní kapitál, a to v celkové výši 7 000 tis. Kč.

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

Fond má zřízen bankovní účet, na němž jsou deponovány peněžní prostředky vztahující se k zakladatelským akciím (2023: 7 579 tis. Kč; 2022: 579 tis. Kč). Tento účet byl vytvořen v souladu s regulačními požadavky zřetelně oddělit majetek Fondu, který patří akcionářům – držitelům zakladatelských akcií. Tyto prostředky nejsou součástí čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií a nejsou zahrnuty výše do členění celkových peněžních prostředků.



6.11 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Obchodní závazky	65 960	61 723
Závazky vůči státu	9 787	9 239
Zaměstnanci	2 538	2 676
Ostatní závazky	40	1
Obchodní a jiné závazky celkem	78 325	73 639
z toho finanční závazky	66 000	61 724
z toho nefinanční závazky	12 325	11 915

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. 2023	31. 12. 2022
Kauce	29 967	31 179
Přijaté zálohy	33 273	21 025
Výnosy příštích období	18 389	17 381
Přijaté zálohy a ostatní závazky	81 629	69 585

Závazky z titulu přijatých kaurcí 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. 2023	31. 12. 2022
Rezervy na právní spory	-	4 346

Skupina vedla 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 vznikla Fondu povinnost uhradit žalobci částku 2 486 tis. Kč navýšenou o úrok z prodlení a související náklady na řízení. V březnu 2023 došlo k vypořádání soudem stanoveného závazku a k zúčtování související rezervy.

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Počáteční zůstatek	4 346	2 617
navýšení rezervy uznané ve výsledku hospodaření	-	1 729
využití rezervy	-4 346	-
Konečný zůstatek	-	4 346

6.14 Zápůjčky od akcionářů

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Zápůjčky od akcionářů – dlouhodobě splatná část	62 569	74 537
Zápůjčky od akcionářů – krátkodobě splatná část	13 484	13 255
Zápůjčky od akcionářů celkem	76 053	87 792



K 31. 12. 2023 Skupina vykazuje tyto zápůjčky:

Věřitel	Smluvní peněžní toky (v tis. Kč)	Efektivní úroková sazba p.a.	Naběhlá hodnota (v tis. Kč)	Splatnost
(i) Ing. Vladimír Mikeš	34 000	4 %	30 421	31. 12. 2029
(ii) Jaroslav Příbyl	34 000	4 %	30 421	31. 12. 2029
(iii) Zdeněk Příbyl	17 000	4 %	15 211	31. 12. 2029
Zápůjčky od akcionářů celkem	85 000	x	76 053	x
z tohoto: krátkodobě splatná část celkem			13 484	
dlouhodobě splatná část celkem			62 569	

K 31. 12. 2022 Skupina vykazuje tyto zápůjčky:

Věřitel	Smluvní peněžní toky (v tis. Kč)	Efektivní úroková sazba p.a.	Naběhlá hodnota (v tis. Kč)	Splatnost
(i) Ing. Vladimír Mikeš	40 000	4 %	35 117	31. 12. 2029
(ii) Jaroslav Příbyl	40 000	4 %	35 117	31. 12. 2029
(iii) Zdeněk Příbyl	20 000	4 %	17 558	31. 12. 2029
Zápůjčky od akcionářů celkem	100 000	x	87 792	x
z tohoto: krátkodobě splatná část celkem			13 255	
dlouhodobě splatná část celkem			74 537	

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 2023 Skupina uznala v souvislosti se zápůjčkami ve výsledku hospodaření úrokové náklady v celkové výši 3 260 tis. Kč (2022: 3 713 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.

Reálná hodnota závazku z přijatých zápůjček je k 31. 12. 2023 odhadnuta na částku 69 604 tis. Kč (2022: 75 745 tis. Kč) a je vlivem vyšších 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 (2023: 7,42 % p.a.).

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

v kusech	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Počet vydaných prioritních investičních akcií	42 189 309	42 841 369
Počet vydaných výkonnostních investičních akcií	1 055 729 101	1 060 779 876
Počet vydaných manažerských investičních akcií	20 000	-

Vývoj počtu prioritních investičních akcií:

v kusech	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Počáteční zůstatek	42 841 369	42 841 369
Emise investičních akcií	-652 060	-
Konečný zůstatek	42 189 309	42 841 369

Vývoj počtu výkonnostních investičních akcií:

v kusech	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Počáteční zůstatek	1 060 779 876	1 060 779 876



Odkup investičních akcií	-5 050 775	-
Konečný zůstatek	1 055 729 101	1 060 779 876

Vývoj počtu manažerských investičních akcií:

<i>v kusech</i>	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Počáteční zůstatek	-	-
Emise manažerských investičních akcií	20 000	-
Konečný zůstatek	20 000	-

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 akci, 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:

<i>v tis. Kč</i>	Zápůjčky od akcionářů	Závazky z leasingu	Zápůjčka BRE Štěrboholy	Závazky vůči držitelům investičních akcií	Celkem
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	446 388
Konečný zůstatek k 31. 12. 2022	87 792	1 595	-	3 025 689	3 115 075
peněžní tok – příjmy	-	-	-	20	20
peněžní tok – splátky	-15 000	-322	-	-16 177	-31 499
efekt modifikace závazku	1	252	-	-	253
peněžní tok – placené úroky	-	-125	-	-	-125
naběhlé úrokové náklady	3 260	125	-	-	3 385
přecenění reálné hodnoty	-	-	-	616 765	616 765
Konečný zůstatek k 31. 12. 2023	76 053	1 525	-	3 626 297	3 703 875
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	62 569	1 174	-	-	63 743
z toho krátkodobě splatný zůstatek	13 484	351	-	3 626 297	3 640 132

6.17 Tržby

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Tržby z prodeje zboží	481 219	956 328
Tržby z poskytovaných služeb	26 362	14 568
Tržby ze smluv se zákazníky celkem	507 581	970 896
Tržby z pronájmu	280 224	242 004
Tržby celkem	787 805	1 212 900



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 2023, resp. 2022. Předmětem pronájmu jsou nemovitosti s dlouhou životností a nájemní smlouvy jsou uzavřeny na dobu krátkodobou v poměru k životnosti. Nemovitosti jsou aktiva, jejichž hodnota v čase spíše roste a riziko ztráty hodnoty v důsledku pronájmu je minimální.

6.18 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Spotřeba materiálu	6 608	7 966
Spotřeba energie, plynu a vody	894	941
Opravy a udržování	15 888	16 541
Poplatky a provize	422	622
Nájemné (viz 6.3)	809	643
Ostatní služby	5 428	10 379
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek celkem	30 049	37 092

6.19 Osobní náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Mzdy a odměny	32 906	37 342
Sociální a zdravotní pojištění	10 845	12 243
Ostatní osobní náklady	1 450	1 175
Osobní náklady celkem	45 201	50 760

Osobní náklady spadají do kategorie krátkodobých zaměstnaneckých požitků, přičemž za rok 2023 eviduje Skupina 85 zaměstnanců (2022: 88 zaměstnanců) v rámci dceřiných společností.

6.20 Vedení podniku a poradenské služby

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Správa a vedení (viz 7.3)	1 668	1 206
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	3 315	1 887
Poplatky depozitáři	484	478
Vedení podniku a poradenské služby celkem	5 467	3 571

6.21 Finanční výnosy

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Úrokové výnosy	58 612	30 675
Zisky z derivátových nástrojů	1 162	6 696
Finanční výnosy celkem	59 774	37 372



6.22 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Úrokové náklady	3 395	3 757
Čistá kurzová ztráta	86	1 382
Ostatní finanční náklady	2 090	4 197
Finanční náklady celkem	5 571	9 336

Součástí ostatních finančních nákladů za rok 2023 je ztráta z přecenění zápůjček ve výši 1 tis. Kč (2022: 1 196 tis. Kč) v důsledku modifikace smluvních vztahů (předčasné splacení části zápůjček a úprava očekávaných splátek zbyvajících zůstatků zápůjček) a dále náklady spojené s pojištěním obchodních pohledávek v celkové výši 1 522 tis. Kč (2022: 1 549 tis. Kč).

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

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Splatný daňový náklad za běžné období	16 040	34 353
Úprava splatné daně související s předcházejícím obdobím	-6 360	23
Splatný daňový náklad	9 680	34 376
Odložený daňový náklad (výnos) z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	25 084	6 395
Celkový daňový náklad	34 764	40 772

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

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Zisk před zdaněním za běžné období	651 529	487 160
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	32 576	24 358
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	7 163	4 152
Úprava daně minulých let	-6 360	23
Dopad odlišné daňové sazby	-2 172	12 238
Dopad odlišné daňové sazby	3 557	-
Celkový daňový náklad	34 764	40 771
Efektivní daňová sazba	5,34 %	8,37 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2023		31. 12. 2022	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě dlouhodobého majetku	-	92 033	-	66 684
Práva k užívání aktiv	-	73	-	-
Závazky z leasingu	77	-	-	-
Opravné položky k pohledávkám	329	-	63	-
Časové rozlišení	-	5	-	-
Odložená daň celkem v brutto ocenění	406	92 111	63	66 684
Vzájemné započtení	-406	-406	-63	-63
Odložená daň celkem v netto ocenění	-	91 705	-	66 621

Sesouhlasení odložené daně

<i>v tis. Kč</i>	Odložený daňový závazek
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
změna odložené daně uznaná ve výsledku hospodaření	25 084
Zůstatek k 31. 12. 2023, netto zůstatek	91 705

7 Transakce se spřízněnými stranami

7.1 Osoba ovládající

Vlastníky Fondu jsou následující akcionáři:

Akcionáři Fondu a jejich podíl na základním kapitálu Fondu	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Ing. Vladimír Mikeš	40 %	40 %
Jaroslav Příbyl	40 %	40 %
Zdeněk Příbyl	20 %	20 %
	100,00 %	100,00 %

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

Pánové Vladimír Mikeš a Jaroslav Příbyl jsou též hlavními investory Fondu, kdy k 31. 12. 2023 drží 81,65 % výkonnostních investičních akcií (2022: 80,54 %), 59,73 % prioritních investičních akcií (2022: 58,82 %) a 100 % manažerských investičních akcií (2022: 0 %).

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)	
<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Zápůjčky od akcionářů (pozn. 6.14)	76 053	87 792

V souvislosti se zápůjčkami od akcionářů byly uznány za rok 2023 ve výsledku hospodaření úrokové náklady ve výši 3 260 tis. Kč (2022: 3 713 tis. Kč) a současně ztráta ve výši 1 tis. Kč (2022: 1 196 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 2023 i 2022 nebyla členům představenstva ani dozorčí rady vyplacena jakákoliv odměna.

Administrátorem Fondu je společnost AVANT investiční společnost a.s. Za rok 2023 byla Fondu vyúčtována odměna za poskytované služby v celkové výši 1 668 tis. Kč (2022: 1 206 tis. Kč).

8 Dceřiné společnosti a změny ve skupině

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

Název dceřiné společnosti	Předmět činnosti	31. 12. 2023	31. 12. 2022
BRE Štěrboholy s.r.o.	držba nemovitostí – pozemků	-	100 %
PRAGORENT s.r.o.	správa nemovitostí, administrativní činnost	100 %	100 %
TECHNIMAT s.r.o.	velkoobchod s hutním materiálem	100 %	100 %



Akvizice dceřiné společnosti BRE Štěrboholy, s.r.o. a její následná fúze s Fondem

V květnu 2022 Fond pořídil 100% majetkový podíl ve společnosti BRE Štěrboholy, která vlastnila pozemky v lokalitě Praha – Štěrboholy určené pro další investiční aktivitu v budoucnu. Vzhledem ke skutečnosti, že hodnota společnosti byla koncentrována na hodnotu pozemků ve vlastnictví společnosti a společnost nečinila 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 představovala 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

V průběhu prvního pololetí roku 2023 byla připravena podniková přeměna, konkrétně fúze sloučením dceřiné společnosti (zanikající jednotka) s Fondem (pokračující jednotka) s rozhodným dnem zpětně k 1. 1. 2023. Dne 29. 6. 2023 byl formou notářského zápisu sepsán projekt fúze sloučením, který byl do obchodního rejstříku zapsán dne 1. 8. 2023 a došlo tak k zániku dceřiné společnosti. Fúze sloučením je pouze restrukturalizací uvnitř skupiny Fondu a nemá žádný dopad na výsledky a zůstatky prezentované v konsolidované účetní závěrce.

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. 2023	31. 12. 2022
Finanční aktiva		
Finanční pohledávky oceňované reálnou hodnotou	3 937	5 187
<i>Pohledávky z derivátových operací</i>	3 937	5 187
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	1 094 185	867 671
<i>Obchodní pohledávky</i>	94 009	101 603
<i>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</i>	1 000 176	766 068
Finanční závazky		
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou	3 626 297	3 025 689
<i>Závazky k držitelům investičních akcií</i>	3 626 297	3 025 689
Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	155 903	163 026
<i>Zápůjčky od akcionářů</i>	76 053	87 792
<i>Závazky z leasingu</i>	1 525	1 595
<i>Obchodní a jiné závazky</i>	78 325	73 639

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 nájmu 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. 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. 2023	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	78 325	-	-	78 325
Zápůjčky od akcionářů	4,00 %	15 000	60 000	10 000	85 000
Závazky z leasingu	8,55 %	461	1 320	-	1 781
Závazky k držitelům investičních akcií	x	-	3 626 297	-	3 626 297
Celkem	x	93 786	3 687 617	10 000	3 791 403

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

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 (2023: 86 tis. Kč; 2022: čistá kurzová ztráta 1 382 tis. Kč).

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní pohledávky	92 878	1 131	94 009
Peněžní prostředky	992 517	7 659	1 000 176
Celkem	1 085 395	8 790	1 094 185



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

V rámci závazků Skupina vykazuje cizoměnové zůstatky u přijatých kaucí a to k 31. 12. 2023 ve výši 1 322 tis. Kč (2022: 1 095 tis. Kč) a obchodní závazky ve výši 2 546 tis. Kč (2022: 2 902 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. 6.5). Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky evidované k 31. 12. 2023 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 199 tis. Kč vyšší (2022: 59 tis. Kč vyšší) (při znehodnocení CZK vůči EUR by Skupina uznala čistý kurzový zisk) nebo nižší (při zhodnocení CZK/EUR by Skupina uznala čistou kurzovou ztrátu).

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.

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. 2023				
v tis. Kč	Typ aktiva	Metoda ocenění	Významný nepozorovatelný vstup	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Lokalita nemovitosti				
			Pozemek 2 955 Kč/m ² Nájemné 142 Kč/m ² /měs (administrativní budova) Nájemné 112 Kč/m ² /měs (skladová hala)	
Praha – Horní Počernice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosové metody	Diskontní sazba 10,85 % p.a.	1 196 424



Praha – Hostivař	Skladové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 3 551 Kč/m ² Nájemné 171 Kč/m ² /měs (administrativní budova) Nájemné 149 Kč/m ² /měs (skladová hala) Diskontní sazba 10,32 % p.a.	792 477
Česká Lípa	Nákupní centrum	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 1 416 Kč/m ² Nájemné 263 Kč/m ² /měs (obchodní prostory) Diskontní sazba 7,14 % p.a.	237 233
Satalice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 2 363 Kč/m ² Nájemné 177 Kč/m ² /měs (administrativní budova) Nájemné 95 Kč/m ² /měs (skladová hala) Diskontní sazba 9,59 % p.a.	204 877
Praha Štěrboholy	Stavební pozemek a zeleň	nepřímé porovnání	18 815 Kč/m ²	189 905
Ústí nad Labem II	Administrativní budova a skladové haly	kombinace porovnávací a výnosová metoda	Pozemek 693 Kč/m ² Nájemné 106 Kč/m ² /měs (administrativní budova) Nájemné 98 Kč/m ² /měs (skladová hala) Diskontní sazba 11,11 % p.a.	62 130
Čimice	Pozemek	nepřímé porovnání	2 555 Kč/m ²	32
Investice do nemovitostí celkem		x	x	2 683 078
z toho pozemky				1 736 113
z toho stavby vč. nedokončených				946 965

Ocenění je k 31. 12. 2023 ve srovnání se stavem na konci roku 2022 je všeobecně ovlivněno růstem cen nemovitostí a růstem nájemného při relativně stabilní výši úrokových sazeb. Celková hodnota investic do nemovitostí v meziročním srovnání je ovlivněna též pořízením dvou nových nemovitostí.

				K 31. 12. 2022
				Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
v tis. Kč	Typ aktiva	Metoda ocenění	Významný nepozorovatelný vstup	
Lokalita nemovitosti				
Praha – Horní Počernice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 2 163 Kč/m ² Nájemné 123 Kč/m ² /měs (administrativní budova) Nájemné 97 Kč/m ² /měs (skladová hala) Diskontní sazba 12,22 % p.a.	1 041 919
Praha – Hostivař	Skladové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 3 196 Kč/m ² Nájemné 148 Kč/m ² /měs (administrativní budova) Nájemné 129 Kč/m ² /měs (skladová hala) Diskontní sazba 10,28 % p.a.	714 305
Česká Lípa	Nákupní centrum	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 1 313 Kč/m ² Nájemné 246 Kč/m ² /měs (obchodní prostory) Diskontní sazba 7,48 % p.a.	222 721
Satalice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 2 238 Kč/m ² Nájemné 154 Kč/m ² /měs (administrativní budova) Nájemné 84 Kč/m ² /měs (skladová hala) Diskontní sazba 10,36 % p.a.	183 362
Štěrboholy	Stavební pozemek	nepřímé porovnání	x	102 100



Čimice	Pozemek	nepřímé porovnání	2 368 Kč/m2	31
Investice do nemovitostí celkem	x	X	x	2 264 438
z toho pozemky				1 353 162
z toho stavby vč. nedokončených				911 276

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

Reálná hodnota finančních aktiv a finančních závazků

Skupina oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi pouze derivátové kontrakty – měnové swapy, které nejsou klasifikovány jako zajišťovací nástroje. Reálná hodnota derivátů vychází z ocenění poskytnuté bankou, která je protistranou ve sjednaném kontraktu a odpovídá úrovni 3 v hierarchii určení reálné hodnoty (2023: 3 937 tis. Kč; 2022: pohledávka 5 188 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. 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.

10 Náklady na ověření účetní závěrky

Odměna auditora – AUDIT ONE s.r.o. – za ověření samostatné a konsolidované účetní závěrky za rok 2023 činí 255 tis. Kč (2022: 255 tis. Kč) a odměna auditora – ATLAS AUDIT s.r.o. – za ověření účetní závěrky dceřiné společnosti TECHNIMAT s.r.o. činí 58 tis. Kč (2022: 78 tis. Kč). Jiné služby nebyly auditorem poskytovány.

11 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Skupina není k 31. 12. 2023 v žádných sporech, z nichž by mohlo plynout nějaké plnění. 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

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 19. dubna 2024.



Jaroslav Příbyl
předseda představenstva



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

NEOFICIÁLNÍ VERZE

Zpráva o vztazích za Účetní období

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

Ovládaná osoba:	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČO:	247 88 759
Sídlo:	Jiřího ze Vtelna 1731/11, Horní Počernice, 193 00 Praha 9

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: Potěminova 1082/1, 415 01 Teplice
Způsob ovládaní: 40% podíl na základním kapitálu ovládané osoby

Jméno: Jaroslav Příbyl
Dat. nar.: 12. 5. 1950
Bytem: Žižkova 305/22a, Bystřice, 417 02 Dubí
Způsob ovládaní: 40% podíl na základním kapitálu ovládané osoby

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název osoby: PRAGORENT s.r.o.
IČO: 247 05 136
Sídlo: Jiřího ze Vtelna 1731/11, Horní Počernice, 193 00 Praha 9
Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na osobě

Název osoby: TECHNIMAT s.r.o.
IČO: 482 68 127
Sídlo: Teplice, Mrštíkova 2003, PSČ 41501
Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na osobě

c) Způsob a prostředky ovládní

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládní, tj. ovládní 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 ovládaná osobou, jakož i s osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, jejich 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 Příbylem Jaroslavem, poskytnutá zápůjčka ovládané osobě

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

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

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

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

Zpracoval: Jaroslav Příbyl

Funkce: předseda představenstva společnosti

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

Dne: 28. 3. 2024

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 (tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (tis. CZK)
LV č. 5906, pro k. ú. Horní Počernice, obec Praha – podíl 1/1, LV č. 4749 - podíl 7/48	457 966	1 196 424
Peněžní prostředky na bankovních účtech	881 109	881 109
LV č. 613, pro k.ú. Dolní Měcholupy – podíl 1/1, LV č. 6949, pro k.ú. Hostivař – podíl 1/1	438 351	792 477
LV č. 11289, pro k.ú. Česká Lípa, obec Česká Lípa – podíl 1/1	192 792	237 233
LV 1091, pro k.ú. Satalice, obec Praha – podíl 1/1, LV 655 - podíl 1/2	159 303	204 877
LV č.1415 pro k.ú. Štěrboholy, obec Praha pozemky	78 488	189 905
Majetková účast TECHNIMAT s.r.o.	122 800	152 000
LV č.106 pro k.ú. Ústí nad Labem obec Ústí nad Labem II, pozemky a budovy	42 218	62 130