



# Výroční finanční zpráva fondu

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

## Obsah

<b>Použité zkratky</b> .....	<b>5</b>
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 zav grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP).....	17
j) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/208821) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF) .....	18
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) .....	22
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ).....	22
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ) .....	22
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ).....	22
g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF) .....	22
h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP) .....	23
i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP) .....	23
j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP).....	23
k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP).....	23

l)	Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění 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).....	24
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).....	24
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).....	25
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).....	25
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).....	26
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).....	26
<b>4. Další informace o emitentovi.....</b>		<b>27</b>
a)	Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení Statutární orgán.....	27
b)	Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvláště za Fond a zvláště za konsolidovaný celek (§ 118 odst. 4 písm. k) ZPKT).....	29
c)	Organizační struktura.....	29
d)	Hlavní akcionáři.....	30
e)	Popis práv a povinností spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu, a to alespoň odkazem na zákon upravující právní poměry obchodních společností a družstev a stanovы Fondu, pokud se jedná o druh akcie, nebo na srovnatelný zahraniční právní předpis a stanovám obdobný dokument Fondu, pokud se jedná o druh obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT).....	31
f)	Dividendová politika.....	32
g)	Regulační prostředí.....	32
h)	Zaměstnanci.....	33
i)	Významné smlouvy.....	33
j)	Regulované trhy.....	33
k)	Rating.....	33
l)	Alternativní výkonnostní ukazatele.....	33
<b>5. Výkaz o řízení a správě Fondu.....</b>		<b>34</b>
a)	Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT).....	34

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).....	34
c)	Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT).....	35
d)	Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT).....	35
e)	Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT).....	35
f)	Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT).....	36
g)	Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT).....	37
h)	Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT).....	37
i)	Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT).....	37
j)	Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT).....	38
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).....	38
l)	Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT).....	38
m)	Zvláštní působnost řídicího orgánu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT).....	38
n)	Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změny se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro Fond vážně poškozující (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT).....	38
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).....	39
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).....	39
q)	Alternativní výkonnostní ukazatele.....	39
	Prohlášení oprávněných osob Fondu.....	39
	Přílohy.....	40
	Příloha č. 1 – Zpráva nezávislého auditora o ověření samostatné i konsolidované účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2024	
	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	
	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)...	

## 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 Vtelna 1731/11 Praha 9 - Horní Počernice 193 00
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Fondový kapitál	Hodnota majetku v podfondu snížená 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 <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei</a> )
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 transparentci, ve znění pozdějších předpisů

Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024
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 2024 a za účetní období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024. Jako srovnatelné údaje pro Výkaz finanční situace Fond uvádí údaje k 31. prosinci 2023. 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 2023 do 31. prosince 2023.

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 Vtelná 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:

5 839 502 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)  
z toho neinvestiční fondový kapitál: 8 472 tis. Kč  
(z toho 500 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)  
z toho investiční fondový kapitál: 5 831 030 Kč

b) Údaje o cenných papírech Fondu

**Zakladatelské akcie**

Podoba	<b>listinný cenný papír</b>
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	<b>zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.</b>
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	38 668 333 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	3 520 976 ks v objemu 6 831 tis. Kč

**Výkonnostní investiční akcie**

Podoba	<b>listinný cenný papír</b>
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	1 053 396 467 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	2 332 634 ks v objemu 8 000 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	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

NEOFICIÁLNÍ

## 2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

### a) Přehled investiční činnosti

Hospodaření Fondu 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 393 tis. Kč před zdaněním. Hospodářský výsledek je tvořen úrokovými výnosy z peněžních vkladů, které se vztahují k zakladatelským akciím a tyto výnosy jsou poníženy o odhadovanou výši splatné daně.

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 zaměřena 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, bytů a nebytových prostor (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 Vteln 1731 a dále Retail park Česká Lípa, PRAGORENT Hostivař, PRAGORENT Satalice, prodejní sklady v K. Varech, Plzni, Ústí nad Labem, Novosedlicích, Praha 9 – Čakovcích a v OC Řepy. Jedná se o soubory nemovitostí, ve kterých se nachází sklady, obchody, výrobní prostory nebo logistická centra. V souvislosti s pronájmem jsou poskytovány nájemcům související služby, které navyšují celkový příjem z pronájmu. V Hostivaři je například plánováno využití stávajících pozemků na výstavbu větší haly cca 10 tis. m<sup>2</sup> (v současné době se jedná již o projekt s platným stavebním povolením Fond v rámci politiky ESG podporuje obnovitelné zdroje a provádí realizaci FVE na vhodných střechách svých objektů).

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 a k výstavbě FVE.

Fond dlouhodobě dosahuje pozitivních ekonomických výsledků, nečerpá bankovní úvěry (s výhradou SPV OC Řepy a.s. v majetku Fondu) 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 nájmu. V průběhu celého roku 2024 docházelo k průběžné modernizaci skladových objektů a současně doplňování volných prostor vhodnými nájemníky.

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

79 % výnosů Fondu za rok 2024 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 2024 příjmy dle jednotlivých segmentů v poměru 84,90 % příjmů plynoucích z pronájmu skladových a logistických prostor (oblast Horní Počernice, Hostivař, Satalice a Ústí nad Labem II), 15,10 % příjmů plynoucích z pronájmu obchodních prostor (v oblastech Česká Lípa, Novosedlice, Ústí nad Labem, Dalovice, Plzeň, Praha-Čakovice) a 0,01 % příjmu v roce 2024 tvořily podíly na zisku dceřiných společností.

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

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

V roce 2024 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 vlastnický spřízněné společnosti PRAGORENT SICAV, stejně jako administrativní prostory sídla společnosti v Teplicích. Přímými obchodními partnery – dodavateli materiálů – jsou např. Celsa Group, AFV Acciaierie Beltrame S.p.A., Ferriere Nord S.p.A, Valsabia, a.s., Elbe-Stahlwerke Feralpi GmbH, Železářny Annahütte Prostějov a další producenti z EU, jako Ferona a.s., Britterm a.s., Feralpi a.s., Ferrum a.s., Arcelor a.s., Nypro a.s., Raven a.s.

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

Společnost PRAGORENT s.r.o. poskytuje služby správy a pronájmu nemovitého majetku, vedení účetnictví a administrativy, a to zejména společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. V roce 2024 pro společnost pracovalo 8 zaměstnanců (roční průměr).

- **Společnost OC Řepy a.s., IČO: 282 05 219, sídlo: Jiřího ze Vtelna 1731/11, Horní Počernice, 193 00 Praha 9.**

V průběhu účetního období došlo k akvizici společnosti. Jedná se o typické nemovitostní SPV retailového typu. V průběhu účetního období (19.11.2024) byl sepsán NZ 779/2024 o projektu fúze sloučením Fondu jako nástupnické společnosti a OC Řepy, s.r.o. jako zanikající společnosti (s rozhodným dnem fúze ke dni 1. 1. 2025).

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

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

### Přehled trhů, na kterých emitent soutěží

Činnost Fondu za prezentovaná období roku 2023 a 2024 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. 2024 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 Výkaz finanční situace (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	5 295 152	0
Krátkodobá aktiva	880 700	8 493
<b>Aktiva celkem</b>	<b>6 175 852</b>	<b>8 493</b>

Ukazatel	Investiční část v tis. Kč	Neinvestiční část v tis. Kč
Fondový kapitál (čistá aktiva)	5 831 030	8 472
Dlouhodobé závazky	262 756	0
Krátkodobé závazky	82 066	21
<b>Fondový kapitál a závazky celkem</b>	<b>6 175 852</b>	<b>8 493</b>

### 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	Stav k	Stav k	Stav k	% podíl (individuální)	změna v % (individuální)
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2024		
	Individuální	Konsolidovaná	Individuální	Konsolidovaná		
Celková investiční aktiva Fondu	3 977 554	3 967 694	6 175 852	6 608 806	100,0	55,27
Peněžní prostředky investiční	881 109	1 000 176	533 708	627 609	8,64	-39,43
Ostatní podíly	174 900	-	253 200	-	4,10	44,77
Investice do nemovitostí	2 830 431	2 683 078	4 801 264	5 395 086	77,74	69,63
Ostatní investiční majetek	91 114	284 440	587 680	586 111	9,52	544,99

Komentář k přehledu portfolia

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

V roce 2024 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 závěre

### 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	Stav k	Stav k	Stav k	% podíl (individuální)	změna v % (individuální)
	31.12.2023 Individuální	31.12.2023 Konsolidovaná	31.12.2024 Individuální	31.12.2024 Konsolidovaná		
Běžné výnosy z inv. činnosti (inkasa dividend, úroků atd.)	308 318	787 805	346 431	834 338	15,12	12,36
Nerealizované zisky (z přecenění majetku)	371 376	344 781	1 853 774	1 807 288	80,93	399,16
Ostatní výnosy	53 156	65 720	90 051	49 711	3,95	70,16
<b>Výnosy celkem</b>	<b>732 850</b>	<b>1 198 306</b>	<b>2 290 256</b>	<b>2 691 337</b>	<b>100,0</b>	<b>212,57</b>
Ostatní náklady	-96 643	-581 541	-148 937	-2 690 644	100,0	-53,49
<b>Náklady celkem</b>	<b>-96 643</b>	<b>-581 541</b>	<b>-148 937</b>	<b>-2 690 944</b>	<b>100,0</b>	<b>-53,49</b>

Za individuální část:

Významnými zdroji výnosů Fondu jsou příjmy z pronájmu nemovitých věcí a služeb s tím spojených. Celkové roční tržby z nájmu a z provozní činnosti společností v majetku Fondu činí 346 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.

Velkým podílem se na výnosech Fondu podílí nerealizované výnosy z přecenění majetku Fondu.

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	3 703 542	5 831 030	57,44
Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv	84 %	97 %	26,19
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	107 %	106 %	-0,93
Dopad fúze sloučením s dceřinou společností	-1 661	0	-
Nové investice (úpis)	20	0	-
Ukončené investice (odkupy)	-16 177	-14 831	-
Čistý zisk	636 207	2 142 319	-8,32
Hodnota investiční akcie VIA	3,4296	5,4537	59,02
Hodnota investiční akcie PIA	1,9028	2,0387	7,14
Hodnota investiční akcie MIA	121,9863	361,9863	196,74

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 2024 a přeceněním aktiv Fondu. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 300 %.

## Ostatní finanční a nefinanční ukazatele

Celkové roční tržby z nájmu a z provozní činnosti společností v majetku Fondu činí 347 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	3 703 542	3 626 297	5 831 030	5 674 431	94,42	57,44
Cizí zdroje financující investiční činnost celkem	274 012	333 818	344 822	925 903	5,58	25,84
- dlouhodobé	90 862	155 448	262 756	708 498	1,28	-13,24
- krátkodobé	183 150	178 370	82 066	217 405	4,30	45,22

## 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

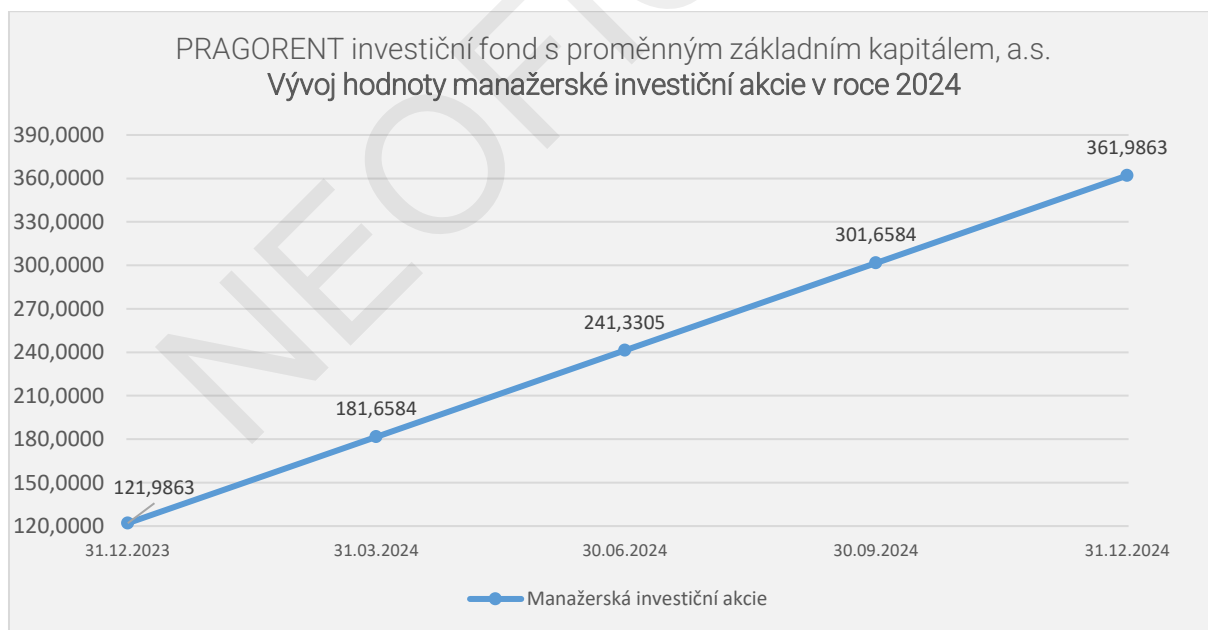
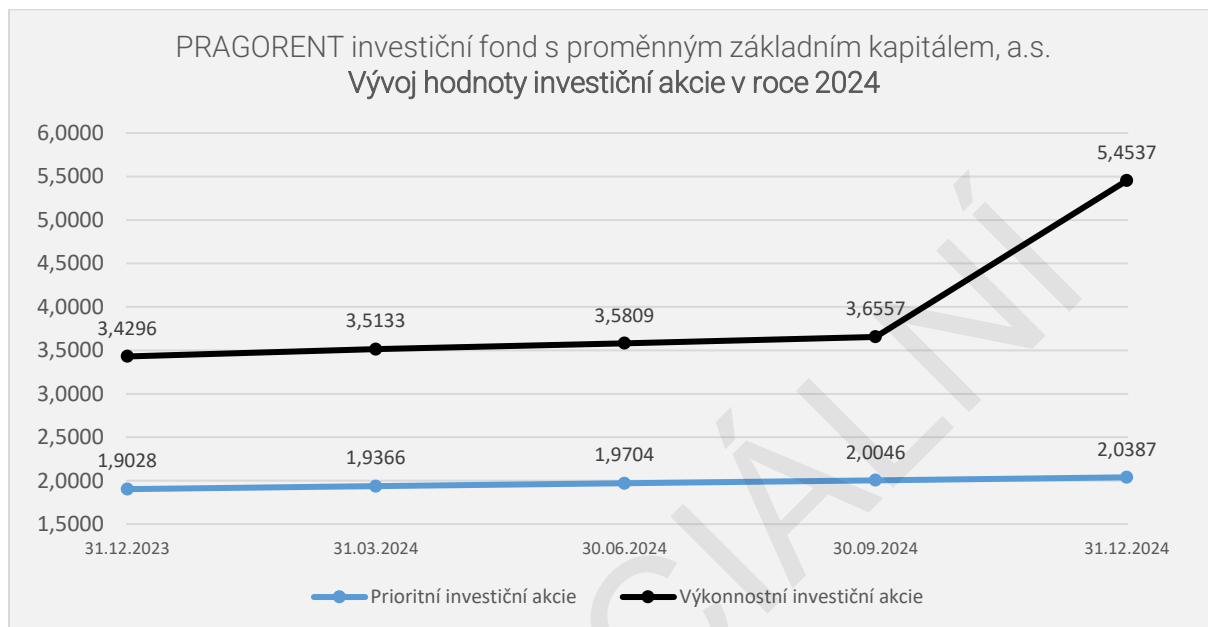
Více podrobností je uvedeno v auditovaných účetních závěrkách v příloze č. 2 Výroční zprávy.

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 zav 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) **Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/208821) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)**

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, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice pod silným vlivem vývoje v EU (zejména Německa) 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 nebyla v průběhu roku 2024 ani přes pokles inflace nijak růžová. Průmyslová produkce na nižší inflaci výrazně nereaguje a krize českého průmyslu tak nadále trvá. I když byl v meziročním srovnání podíl nezaměstnaných vyšší o 0,4 %, tak jsou to právě domácnosti, které oživují spotřebu.
- V průběhu roku 2024 ČNB snížila hlavní úrokovou sazbu 2týdenní repo sazbu z 6,75 % na 4 %, přičemž nejrychlejší snižování proběhlo v prvním pololetí, kdy každé rozhodnutí ČNB přineslo pokles o 0,5 %. Ve druhé části roku pokračovala ČNB ve snižování, nicméně každé zasedání jen o 0,25 %, a to až do prosince, kdy proces měnového uvolňování přerušila. Snižování výrazně dopomohla inflace, která vlivem vysoké základny skokově klesla na počátku roku 2024 na 2 %. Po zbytek roku se držela v tolerančním pásmu ČNB, a i když v samotném závěru roku atakovala její horní hranici 3 %, tak v pásmu nakonec vydržela. V roce 2025 je očekávána průměrná inflace 2,5 %. Stejným směrem, i když ne tak razantním, postupovala americká centrální banka Fed a Evropská centrální banka ECB. Zatímco Fed se k prvnímu snížení odhodlal až v září 2024 a postupnými kroky snížil sazby z 5,5 % na 4,5 %, ECB poprvé snížila sazby v červnu a z 4 % uzavírala loňský rok na 3 %. Ke snížení sazeb centrální banky přiměly dva důvody. Prvním je kombinace zpoždění účinků měnové politiky s dostatečně silným přesvědčením o dalším postupném poklesu inflace. Druhým je přetrvávající slabost ekonomik eurozóny u ECB a obavy ze slábnutí trhu práce u Fedu.
- Obrázek české ekonomiky se příliš nemění. Ekonomiku i nadále táhne spotřeba domácností, když rychlejší růst mezd a nižší úrokové sazby znamenaly obnovení poptávky na nemovitostním trhu. V rámci podnikatelského sentimentu je vývoj v jednotlivých sektorech odlišný. Příznivá je situace ve službách, což je v souladu s oživením spotřeby domácností. Průmysl i stavebnictví zatím marně čekají na růstový impulz. Nízká nálada v průmyslu je odrazem slabé zahraniční poptávky, obav z budoucího ekonomického vývoje v Německu a rizik pro automobilový průmysl. Inflace zůstává v cílovaném inflačním pásmu.
- Očekávaný výrazný pokles úrokových sazeb prakticky s předstihem vedl k poklesu sazeb depozitních, což v roce 2024 podporovalo domácnosti ke změně investičního chování. Reálné úrokové sazby vlivem návratu inflace do tolerančního pásma sice zůstaly v kladných hodnotách, nicméně absolutní zhodnocení ztrácí pro domácnosti na atraktivitě, a tak se začínají poohlížet po alternativách či jiných možnostech investování.

#### **Dopady ruské invaze na Ukrajinu**

Trhy si na válečné konflikty začínají zvykat a toto riziko automaticky do svých předpovědí zařazují. Roste vyčerpanost obou stran a nástup prezidenta Trumpa může zvýšit tlak na příměří. To by umožnilo ekonomický restart Ukrajiny i Ruska a patrně později vedlo k uvolnění sankcí. Evropa by mohla těžit

z levnějších energií a vyšší poptávky po exportech. Negativním scénářem však zůstává omezení americké pomoci, které by mohlo oslabit ukrajinskou obranu.

Od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávky energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity, a pokud nedojde k rozšíření konfliktu mimo oblast Ukrajiny, nebude mít válka výrazný dopad na trhy. Podle analytiků v roce 2025 by mohlo dojít k mírové dohodě mezi Ruskem a Ukrajinou.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny zůstávají do té doby 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 nedošlo u Fondu k žádné změně ani skutečnosti, která by byla významná pro naplnění účelu Výroční zprávy. Dne 19.11.2024 byl sepsán NZ 779/2024 o projektu fúze sloučením Fondu jako nástupnické společnosti a OC Řepy, a.s. jako zanikající společnosti s rozhodným dnem fúze ke dni 1. 1. 2025.

- 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 2025 byl postavený na základě prognóz ČNB, České spořitelny, Komerční banky, ČSOB, PPF banky a agentury Bloomberg ze závěru roku 2024 a stojí na těchto předpokladech vývoje základních fundamentů české ekonomiky:

Rok 2025 by měl přinést v České republice ekonomické oživení. Toto oživení však nebude nijak závratné a mělo by se pohybovat okolo 2,5 % a růst by měl být tažen zejména službami a obchodem. Průmyslu v roce 2025 již tolik nebude pomáhat ani automobilový průmysl. Výrazné riziko představují možná cla na dovozy do USA, které jsou aktuálně zvažovány. Pro Německo by takovéto opatření znamenalo další faktor limitující jeho stagnující ekonomiku, což by se nutně přeneslo negativně i do českého hospodářství. Ekonomiku by měla táhnout zejména spotřeba, a to jak soukromá, tak vládní. Spotřebu domácností podpoří relativně nízká inflace i silný trh práce a s ním spojený růst reálných mezd. Růst ekonomiky by měla v letošním roce podpořit i uvolněnější měnová politika.

Model ČNB předpokládá, že průměrná inflace by v roce 2025 měla marginálně vzrůst z loňských 2,5 % na 2,6 %. Prognózy trhu se přiklánějí k opatrnosti, když první snížení úrokových sazeb očekávají nejdříve v březnu 2025. Na horizontu měnové politiky by inflace při slabé domácí poptávce a nižších cen energií a pohonných hmot měla být velmi blízko 2% inflačního cíle. Ceny energií budou tlačit inflaci směrem dolů, což dokazují zveřejněné ceníky některých dodavatelů. Obnovený růst cen nemovitostí se projeví ve vyšší dynamice imputovaného nájemného a znamená naopak proinflační tlaky. Prostor pro uvolňování měnové politiky tady je, ale bude probíhat pomaleji než v roce 2024.

Podle agentury Bloomberg se drtivá většina analytiků shoduje, že na závěr roku bude 2týdenní repo sazba v pásmu 3 – 3,5 %.

Na mezibankovním trhu není důvod k velkému konkurenčnímu boji, a tak pokles komerčních úroků bude u depozitních úroků pokračovat rychleji, a to jak u korunových, tak i cizoměnových.

Pomalý rozjezd tuzemské ekonomiky odsune i výraznější posílení tuzemské měny. Měny rozvíjejících se trhů by měly v příštím roce obecně těžit z ústupu rizikové averze i snižování úrokových sazeb v USA. Očekáváme, že koruna prolomí hranici 25 Kč a bude se pohybovat v úrovni 24,7 – 25 Kč / EUR.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
  - o Meziroční nárůst stavební produkce byl v roce 2024 2,5 %. Meziročně bylo zahájeno o 62,4 % bytů více, dokončeno bylo o 38,1 % bytů méně. Bariérou pro růst ve stavebnictví zůstává nadále nedostatek zaměstnanců. Stavební sektor v ČR očekává v roce 2025 mírný růst trhu

stavebních prací o 0,8 %. Návrh státního rozpočtu na rok 2025 obsahuje rekordní investice do dopravní infrastruktury a veřejných projektů, které pomohou zajistit stabilní poptávku po stavebních pracích.

- o Nemovitostní trh se po loňském mírném ochlazení rychle otřepal a nyní již silně expanduje, alespoň z cenového hlediska, a přispívá k tomu i odložená poptávka podpořená nadměrnými úsporami. Obnovený rychlý růst cen nemovitostí zřejmě znepokojuje centrální bankéře jakožto proinflační riziko. Výraznější pokles úrokových sazeb u hypotečních úvěrů brzdí bankovní ústavy, aby si vyšší marží vybudovaly rezervu pro případné komplikace plynoucí z nesplácených úvěrů.
  - o 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.
  - o Trh komerčních nemovitostí se stabilizoval. Klesající úrokové sazby vytvářejí příznivé podmínky pro růst investiční aktivity, zatímco omezená nabídka a rostoucí poptávka tlačí na růst nájmů. Nižší sazby podporují nižší yieldy, za které se tyto nemovitosti obchodují. Kancelářský segment se již zotavil z pandemie a míra neobsazenosti dosahuje jedné z nejnižších úrovní ve střední a východní Evropě (8,1 %).
- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
- o Ocenění majetkových účastí bude v roce 2025 pod vlivem dvou potenciale protichůdných vlivů – pokračující pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností, jež budou ovlivněny politickými rozhodnutími.
  - o 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 také bude podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování.
  - o Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí 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.

### Rizikové faktory následujícího účetního období

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

Hlavním tématem roku 2025 budou nejspíš obchodní války, které mohou značně uškodit leckterým odvětvím či ekonomikám. V této souvislosti se poprvé objevily trendy přesouvání dodavatelských řetězců do blízkých zemí a přesměrování dodavatelských řetězců do zemí, které se považují za politicky a ekonomicky bezpečné, aby se zabránilo narušení obchodních toků.

Otevřenost české ekonomiky, kde exporty představují 70 % HDP, způsobuje její velkou citlivost na externí šoky. A těch může přijít mnoho, od slabé německé ekonomiky, přes nedostatek dodávek plynu, až po rozpoutání obchodních válek.

Slabý ekonomický růst v Evropě bude i v letošním roce vytvářet tlak na uvolňování měnových podmínek ECB. Větším problémem, než inflace je nyní reálná ekonomika. Vzhledem k tomu, že ECB předpokládá návrat inflace na cíl na horizontu měnové politiky, má prostor nižšími sazbami ekonomiku podpořit.

Geopolitická nejistota. Čínsko-americké vztahy se tak stále více přidávají ke dvěma dalším důležitým ohniskům geopolitického napětí – Ukrajině a Blízkému východu. Sílicí ruský tlak na Ukrajinu vyvolává sílicí protitlak Západu, a tedy postupnou eskalaci konfliktu. Konflikt na Blízkém východě se změnil z lokálního problému (Gaza) na stále zřetelnější souboj mezi Izraelem a Íránem.

Za potenciální zdroj nestability lze považovat také americkou politiku v podobě zavádění cel a migračních či daňových reforem.

Omezený pokles úrokových sazeb by měl dopad na ceny akcií a dluhopisů kvůli tržní poptávce a přes oceňovací modely, způsobující zhoršení finančního zdraví firem.

Může dojít ke zhoršení ziskovosti firem, růstu defaultů a růstu kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

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	1 542 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře - Fondu	431 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů - Fondu	71 tis. Kč
Úplata administrátora - Fondu	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce - Fondu	0 Kč
Úplata auditora - Fondu	280 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních - Fondu	
Právní a notářské služby	64 tis. Kč
Poradenství a konzultace	390 tis. Kč
Znalecké posudky	226 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 ke změně statutu Fondu, a to ke dni 1.7.2024:

- v části 2.5, díky čemuž je Fond dále oprávněn přesáhnout rozhodný limit
- v části 2.11, kde se informuje o zániku společnosti BRE Štěrboholý, s.r.o. na základě projektu fúze sloučením
- v části 9.4 (x) doplnění legislativní části rizik
- v části 11.3 úprava definice podkladové hodnoty a % poměru
- v části 15.3 pověření jiného výkonem činnosti řízení rizik.

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

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

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

- v poměrné výši přiřaditelné Fondem:

Pevná složka odměn	539 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, vyplácených 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	299 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

<b>Jméno a příjmení</b>	Jaroslav Přebyl, předseda představenstva
<b>Další identifikační údaje</b>	datum narození: 12. 5. 1950 bytem: Žižkova 305/22a, 417 02 Dubí, Bystřice
<b>Období výkonu funkce</b>	celé Účetní období
<b>Znalosti a zkušenosti</b>	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.

<b>Jméno a příjmení</b>	Ing. Vladimír Mikeš, místopředseda představenstva
<b>Další identifikační údaje</b>	datum narození: 29. 7. 1966 bytem: Potěminova 1082/1, 415 01 Teplice
<b>Období výkonu funkce</b>	celé Účetní období
<b>Znalosti a zkušenosti</b>	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

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

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

<b>Jméno a příjmení</b>	Zdeněk Příbyl, ml., člen dozorčí rady
<b>Další identifikační údaje</b>	datum narození: 31. 1. 1988 bytem: Heřmánkova 306, 360 01 Jenišov
<b>Období výkonu funkce</b>	celé Účetní období
<b>Znalosti a zkušenosti</b>	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

<b>Jméno a příjmení</b>	Ing. Václav Urban
<b>Jméno a příjmení</b>	Mgr. Ing. Jiří Viktorin, MBA
<b>Jméno a příjmení</b>	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

<b>Odměna auditora:</b>	280 tis. Kč
Odměna za povinný audit konsolidované účetní závěrky	85 tis. Kč
Odměna za povinný audit individuální účetní závěrky	195 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

<b>Jméno/Název</b>	<b>PRAGORENT s.r.o.</b>
<b>Další identifikační údaje</b>	IČO: 247 05 136 se sídlem: Praha 9 - Horní Počernice, Jiřího ze Vtelna 1731, PSČ 193 00
<b>Účast na kapitálu /hlasovacích právech</b>	100 %

<b>Jméno/Název</b>	<b>TECHNIMAT s.r.o.</b>
<b>Další identifikační údaje</b>	IČO: 482 68 127 se sídlem: Teplice, Mrštíkova 2003, PSČ 415 01
<b>Účast na kapitálu /hlasovacích právech</b>	100 %

<b>Jméno/Název</b>	<b>OC Řepy a.s.</b>
<b>Další identifikační údaje</b>	IČO: 282 05 219 se sídlem: Jiřího ze Vtelna 1731/11, Horní Počernice, 193 00 Praha 9
<b>Účast na kapitálu /hlasovacích právech</b>	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 neneviduje 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 2024.

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 zkresení 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 nadřazeným 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 svěžuje 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 vlastníci zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy Fondu nevyžadují většinu jinou. Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech akcionářů vlastníci 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	3 711 121	5 839 502
Základní zapisovaný kapitál	500	500
Příplatky mimo základní kapitál	7 000	7 500
Nerozdělený zisk z předchozích období neinvestiční	79	472
Kapitálové fondy	-28 535	-43 366
Oceňovací rozdíly	0	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta za účetní období	3 095 870	3 732 077
Zisk nebo ztráta za účetní období	636 207	2 142 319

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	3 711 120	5 839 502
Zakladatelské akcie	7 579	8 472
Výkonnostní investiční akcie	3 620 829	5 744 959
Prioritní investiční akcie	80 274	78 831
Manažerské investiční akcie	2 440	7 240

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

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

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

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

#### 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 vlastníkovi 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 § 435 odst. 2 ZOK svěřeno výlučně obhospodařovateli Fondu.

**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)**

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 ovládnání 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: 21. 4. 2025

Podpis: .....

## Přílohy

- Příloha č. 1 – Zpráva nezávislého auditora o ověření samostatné i konsolidované účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2024
- 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)

NEOFICIÁLNÍ



Příloha č. 1 – Zpráva nezávislého auditora o ověření samostatné i konsolidované účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2024

NEOFICIÁLNÍ

# **Zpráva nezávislého auditora**

**o ověření  
samostatné i konsolidované  
účetní závěrky**

**k 31. prosinci 2024**

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

**Praha, duben 2025**

**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 2024 až 31. prosinec 2024
Příjemce zprávy:	akcionáři společnosti

**Údaje o auditorské společnosti**

Název společnosti:	AUDIT ONE s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	č. 604
Sídlo:	Rohanské nábřeží 721/39, 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
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. 2024, 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. 2024 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. 2024 a konsolidované finanční výkonnosti a konsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. 12. 2024 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 81 % 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.

Informace o přecenění investic do nemovitostí na reálnou hodnotu je uvedena v bodech 3.5 a 6.2 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 přiložené účetní závěrky 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. 2024 (investiční a neinvestiční část), výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (investiční a neinvestiční část), výkazu peněžních toků (investiční a neinvestiční část), výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií, výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2024 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. 2024 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2024 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 77 % 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 nesprávném provedeném ocenění nemovitostního portfolia a správnosti promítnutí přecenění do účetní závěrky.

Informace o přecenění investic do nemovitostí na reálnou hodnotu je uvedena v bodech 3.2, 3.11 a 6.7 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.

**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 způsobilo 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 vzniknout 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 26. 6. 2024 určila valná hromada účetní jednotky. Auditorem účetní jednotky jsme čtvrtým 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 23. dubna 2025 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 2024 obsažené ve výroční finanční zprávě jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 23. dubna 2025



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

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

**Samostatná účetní závěrka  
sestavená k a za rok končící  
31. prosince 2024**

## Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace (Neinvestiční část Fondu) .....	4
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (Neinvestiční část Fondu) .....	4
Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu) .....	5
Výkaz peněžních toků (Neinvestiční část Fondu) .....	5
Výkaz finanční situace (Investiční část Fondu) .....	6
Výkaz výsledku hospodaření (Investiční část Fondu) .....	7
Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Investiční část Fondu) .....	7
Výkaz peněžních toků (Investiční část Fondu) .....	8
Komentáře k účetním výkazům .....	9
1 Obecné informace .....	9
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky .....	9
3 Účetní pravidla .....	11
3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty .....	11
3.2 Investice do nemovitostí .....	11
3.3 Majetkové účasti v jiných společnostech .....	11
3.4 Finanční aktiva .....	12
3.5 Finanční závazky .....	13
3.6 Derivátové nástroje .....	13
3.7 Zakladatelské a investiční akcie .....	13
3.8 Výpůjční náklady .....	13
3.9 Leasingy .....	14
3.10 Uznání výnosů .....	14
3.11 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí .....	15
3.12 Zisky / Ztráty z majetkových účastí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku .....	15
3.13 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků .....	15
3.14 Náklady související s nemovitostmi .....	15
3.15 Správa fondu a ekonomické a právní služby .....	15
3.16 Daně a poplatky .....	15
3.17 Finanční náklady .....	15
3.18 Daně ze zisku .....	15
3.19 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 .....	18
6.1 Zakladatelská část Fondu .....	18
6.2 Peníze a nepeněžní transakce .....	19
6.3 Obchodní pohledávky .....	19
6.4 Pohledávky a závazky z derivátových operací .....	20
6.5 Nakoupené dluhové cenné papíry .....	20
6.6 Investice v dceřiných společnostech .....	20
6.7 Investice do nemovitostí .....	21
6.8 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu .....	22
6.9 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva .....	23
6.10 Obchodní a jiné závazky .....	23
6.11 Přijaté zálohy a ostatní závazky .....	23
6.12 Zápůjčky od akcionářů .....	23
6.13 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií .....	23



6.14	Vývoj dluhů z financování .....	25
6.15	Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb .....	25
6.16	Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků.....	26
6.17	Úrokové výnosy .....	26
6.18	Náklady související s nemovitostmi.....	26
6.19	Správa Fondu a ekonomické a právní služby .....	26
6.20	Daně a poplatky .....	26
6.21	Finanční náklady .....	26
6.22	Daně ze zisku .....	27
7	Transakce se spřízněnými stranami .....	27
7.1	Osoba ovládající .....	27
7.2	Vlastní transakce se spřízněnými stranami .....	28
7.3	Odměny klíčového vedení.....	28
8	Fúze sloučením s dceřinou společností.....	29
9	Řízení finančního rizika .....	29
9.1	Úvěrové (kreditní) riziko .....	30
9.2	Riziko likvidity.....	30
9.3	Měnové riziko.....	31
9.4	Úrokové riziko .....	31
10	Oceňování reálnou hodnotou .....	32
11	Náklady na ověření účetní závěrky .....	36
12	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky .....	36
13	Čistá hodnota aktiv .....	36
14	Události po rozvahovém dni .....	36
15	Schválení účetní závěrky.....	37

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

**Výkaz finanční situace (Neinvestiční část Fondu)**

**k 31. prosinci 2024**

(v tisících Kč)

	Poznámka	31/12/2024	31/12/2023
<b>AKTIVA</b>			
Peněžní prostředky	6.1	8 493	7 579
<b>Aktiva celkem</b>		<b>8 493</b>	<b>7 579</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	6.1	500	500
Dodatečně vložený kapitál	6.1	7 500	7 000
Nerozdělené zisky		472	79
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>8 472</b>	<b>7 579</b>
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		21	-
<b>Závazky celkem</b>		<b>21</b>	<b>-</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>8 493</b>	<b>7 579</b>

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

**Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku  
(Neinvestiční část Fondu)**

**za rok končící 31. prosince 2024**

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
Úrokové výnosy	6.1	414	-
<b>Výsledek před zdaněním</b>		<b>414</b>	<b>-</b>
Daň ze zisku	6.1	-21	-
<b>Výsledek po zdanění za období</b>		<b>393</b>	<b>-</b>
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za období</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Celkový úplný výsledek za období</b>		<b>393</b>	<b>-</b>

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

**Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)**

za rok končící 31. prosince 2024

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené zisky	Celkem
<b>Zůstatek k 1. lednu 2023</b>	<b>500</b>	-	<b>79</b>	<b>579</b>
Příplatek akcionářů mimo základní kapitál (pozn. 6.1)	-	7 000	-	7 000
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>	<b>500</b>	<b>7 000</b>	<b>79</b>	<b>7 579</b>
Výsledek hospodaření / Úplný výsledek	-	-	393	393
Příplatek akcionářů mimo základní kapitál (pozn. 6.1)	-	500	-	500
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2024</b>	<b>500</b>	<b>7 500</b>	<b>472</b>	<b>8 472</b>

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

**Výkaz peněžních toků (Neinvestiční část Fondu)**

za rok končící 31. prosince 2024

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>			
<b>Zisk za rok</b>		<b>393</b>	-
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.1	21	-
Úrokové výnosy	6.1	-414	-
Přijaté úroky		414	-
<b>Čisté peníze z provozní činnosti Fondu</b>		<b>414</b>	-
<b>Peněžní toky z financování</b>			
Příplatek mimo základní kapitál	6.1	500	7 000
<b>Čisté peníze generované z financování</b>		<b>500</b>	<b>7 000</b>
<b>Čisté zvýšení peněz</b>		<b>914</b>	<b>7 000</b>
Peněžní prostředky na počátku období		7 579	579
<b>Peněžní prostředky na konci období</b>	6.1	<b>8 493</b>	<b>7 579</b>

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

**Výkaz finanční situace (Investiční část Fondu)**

**k 31. prosinci 2024**

(v tisících Kč)

	Poznámka	31/12/2024	31/12/2023
<b>AKTIVA</b>			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6.2	533 708	881 109
Obchodní pohledávky	6.3	85 068	70 926
Pohledávky z derivátových operací	6.4	2 290	3 937
Dluhové cenné papíry	6.5	243 537	-
Investice v dceřiných společnostech			
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.6	253 200	174 900
Poskytnuté zápůjčky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.6	245 248	-
Investice do nemovitostí	6.7	4 801 264	2 830 431
Práva k užívání aktiv	6.8	-	1 483
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.9	11 537	14 768
<b>Aktiva celkem přiraditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>		<b>6 175 852</b>	<b>3 977 554</b>
Obchodní a jiné závazky	6.10	16 758	22 834
Přijaté zálohy a ostatní závazky	6.11	80 088	80 674
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		2 943	4 581
Zápůjčky od akcionářů	6.12	59 662	69 604
Závazky z derivátových operací	6.4	725	-
Závazky z leasingu	6.8	-	1 525
Odložený daňový závazek	6.22	184 646	94 794
<b>Závazky celkem bez čistých aktiv přiraditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>		<b>344 822</b>	<b>274 012</b>
<b>Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>	<b>6.13</b>	<b>5 831 030</b>	<b>3 703 542</b>

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

**Výkaz výsledku hospodaření (Investiční část Fondu)**

za rok končící 31. prosince 2024

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.15	346 431	308 318
Zisky z investic do nemovitostí	6.7	1 853 774	371 376
Zisky z majetkových účastí v reálné hodnotě	6.6	42 861	-24 400
Zisky (ztráty) z ostatních finančních aktiv a závazků	6.16	-5 457	-9 078
Výnosy z dividend	7.2	7 000	-
Úrokové výnosy	6.17	40 190	53 156
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.18	-23 454	-16 542
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.19	-2 994	-3 929
Daně a poplatky	6.20	-9 493	-5 660
Odpisy	6.8	-26	-339
Ostatní náklady		-65	-1 442
Finanční náklady	6.21	-61	-190
<b>Výsledek před zdaněním</b>		<b>2 248 706</b>	<b>671 270</b>
Daň ze zisku	6.22	-106 387	-35 063
<b>Přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií</b>		<b>2 142 319</b>	<b>636 207</b>

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

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

za rok končící 31. prosince 2024

(v tisících Kč)

	2024	2023
<b>Zůstatek k 1. lednu</b>	<b>3 703 542</b>	<b>3 085 153</b>
Dopad fúze sloučením s dceřinou společností (pozn. 8)	-	-1 661
Emise investičních akcií (pozn. 6.13)	-	20
Odkup investičních akcií (pozn. 6.13)	-14 831	-16 177
Přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií	2 142 319	636 207
<b>Zůstatek k 31. prosinci (pozn. 6.13)</b>	<b>5 831 030</b>	<b>3 703 542</b>
Počet investičních akcií – Prioritní investiční akcie (v ks)	38 668 333	42 189 309
Počet investičních akcií – Výkonnostní investiční akcie (v ks)	1 053 396 467	1 055 729 101
Počet investičních akcií – Manažerské investiční akcie (v ks)	20 000	20 000
<b>Čistá aktiva připadající na jednu prioritní investiční akcii (v Kč)</b>	<b>2,0387</b>	<b>1,9028</b>
<b>Čistá aktiva připadající na jednu výkonnostní investiční akcii (v Kč)</b>	<b>5,4537</b>	<b>3,4296</b>
<b>Čistá aktiva připadající na jednu manažerskou investiční akcii (v Kč)</b>	<b>361,9863</b>	<b>121,9863</b>

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

**Výkaz peněžních toků (Investiční část Fondu)**

za rok končící 31. prosince 2024

(v tisících Kč)

Poznámky	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
<b><u>Peněžní toky z provozních činností</u></b>		
<b>Přírůstek čisté hodnoty připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií za období</b>	<b>2 142 319</b>	<b>636 207</b>
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>		
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.22 106 387	35 063
Úrokové výnosy	6.17 -141	-212
Úrokové náklady	6.21 6	131
Zisk z investic do nemovitostí	6.7 -1 853 774	-371 376
Zisk z majetkových účastí	6.6 -42 861	24 400
Odpisy práv k užívání aktiv	6.8 26	339
Ostatní nepeněžní dopady	6 272	13 495
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>		
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek	-10 911	-22 850
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	-6 076	1 154
Zvýšení (snížení) kaucí a ostatních závazků	-586	12 108
	340 661	328 459
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>		
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	6.7 -117 059	-77 282
Výdaje spojené s nákupem finančních investic	6.6 -43 460	-
Poskytnuté zápůjčky	6.6 -237 263	-
Výdaje spojené s nákupem dluhových cenných papírů	6.5 -242 379	-
Přijaté úroky	6.17 141	212
Placené daně ze zisku	-18 173	-13 793
<b>Čisté peníze z provozní činnosti Fondu</b>	<b>-317 532</b>	<b>237 596</b>
<b><u>Peněžní toky z financování</u></b>		
Příjem z emise investičních akcií	6.14 -	20
Výdaj spojený s odkupem investičních akcií	6.14 -14 831	-16 177
Příjem z přijatých zápůjček	6.14 -	4 000
Splátky úvěrů a zápůjček	6.14 -15 000	-19 000
Platby závazků z leasingu	6.14 -39	-322
Placené úroky	6.14 -6	-131
<b>Čisté peníze použité při financování</b>	<b>-29 876</b>	<b>-31 610</b>
<b>Čisté zvýšení peněz</b>	<b>-347 408</b>	<b>205 986</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na počátku období	881 109	675 067
Dopad změny měnového kurzu na peněžní prostředky	7	56
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<b>533 708</b>	<b>881 109</b>

## Komentáře k účetním výkazům

### 1 Obecné informace

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

Od svého vzniku Fond vyvíjí činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů, spočívající ve shromažďování peněžních prostředků ve Fondu oproti cenným papírům kvalifikovaných investorů, za účelem společného investování shromážděných prostředků. V tomto kontextu je Fond akciovou společností s proměnným základním kapitálem, která vydává akcie dvojího druhu (zakladatelské a investiční – prioritní, 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 požívány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň 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. 2024, 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 2023:

- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé*, 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. Pro Fond nevyplýval z účinnosti novelizace žádný dopad do účetní závěrky.

- Novelizace IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu*, která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Pro Fond nevyplýval z účinnosti novelizace žádný dopad do účetní závěrky, neboť neneviduje žádný zpětný leasing
- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky nazvaná Dlouhodobé závazky s kovenanty*, která vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Pro Fond nevyplýval z účinnosti novelizace žádný dopad do účetní závěrky.
- Novelizace IAS 7 *Výkaz peněžní toků* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Ujednání financující dodavatele*, která doplňuje požadavky na zveřejnění a rozcestník k existujícím požadavkům, požadující, aby podniky poskytly kvalitativní a kvantitativní informace o ujednáních financující dodavatele. Společnost neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky. Pro Fond nevyplýval z účinnosti novelizace žádný dopad do účetní závěrky, neboť nevykazuje žádná ujednání spadající do rozsahu novelizace.

#### **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 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.
- V dubnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány (např. hodnota čistých aktiv u investičních fondů). Společnost bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.
- V květnu byl vydán nový standard IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nově specifikuje (snížené) požadavky na zveřejňování, které může účetní jednotka – dceřiná společnost, která vstupuje do konsolidované účetní závěrky sestavené dle účetních standardů IFRS – použít při sestavení své vlastní účetní závěrky dle IFRS. Standard není relevantní pro Společnost a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.
- V květnu 2024 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), která v návaznosti na post-implemenční revizi existujících pravidel přináší několik změn. Ty se týkají odúčtování finančních závazků, klasifikace finančních aktiv a požadavků na zveřejnění. Společnost bude analyzovat nová pravidla, avšak dle prvotní revize neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, neboť se jí dotčené oblasti upravené novelizací netýkají.
- V červenci 2024 byly vydány novelizace zahrnuté do *Výročního zlepšení IFRS, část 11* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), které se dotýkají IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7. Novelizace nepřinášejí zásadní změny v účetních pravidlech, ale zaměřují se zejména na odstranění vnitřních konfliktů v textaci pravidel a vzájemné provázanosti. Společnost neočekává zásadní dopad na účetní závěrku.
- V prosinci 2024 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), která upřesňuje a doplňuje existující pravidla s ohledem na specifika smluv o dodávkách elektřiny z obnovitelných zdrojů jako větrná a solární energie. Objem elektřiny vyrobené na základě těchto smluv se může měnit v závislosti na neovlivnitelných faktorech, jako jsou povětrnostní podmínky. Současné účetní požadavky nemusí dostatečně reflektovat, jak tyto smlouvy ovlivňují výkonnost společností. Společnost neočekává zásadní dopad na účetní závěrku.

#### **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
- IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (vydán v dubnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydán v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Úpravy klasifikace a oceňování finanční nástrojů* (vydána v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2026)
- *Výroční zlepšení IFRS, část 11* (vydáno v červenci 2024 s účinností od 1. 1. 2026)
- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích* (vydána v prosinci 2024 s účinností od 1. 1. 2026)

### 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 přeocěňovány. 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 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.

#### 3.3 Majetkové účasti v jiných společnostech

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

Finanční aktiva představují smluvní práva Skupiny obdržet peněžní prostředky nebo jiné finanční aktivum, přičemž jejich zachycení a ocenění ovlivňuje klasifikace založená na obchodním modelu, v němž je finanční aktivum spravováno a charakteristikách smluvních peněžních toků.

#### Klasifikace finančních aktiv

Posouzením charakteristik smluvních peněžních toků se rozumí, zda peněžní toky plynoucí z finančních aktiv představují pouze platby jistiny a úroků (tzv. test SPPI). Skupina posuzuje, zda jsou smluvní peněžní toky v souladu se základním úvěrovým ujednáním, tj. úroky zahrnují pouze zohlednění časové hodnoty peněz, úvěrového rizika, jiných základních úvěrových rizik a ziskového rozpětí. Pokud smluvní podmínky zavádějí riziko nebo nestálost, které jsou v rozporu se základním úvěrovým ujednáním, test SPPI není splněn. Při předběžném provedení testu SPPI Skupina bere v úvahu následující faktory: nestandardní úrokovou míru, finanční páku, možnosti předčasného splacení, možnosti prodloužení splácení, režim bez možnosti vrácení prostředků, nástroje spojené se smlouvou, hybridní nástroje, nástroje pořízené s významnou slevou/prémií.

V případě Skupiny je obchodní model stanoven pro každé finanční aktivum, přičemž Skupina si definovala tyto obchodní modely:

- *Finanční aktiva držet a inkasovat smluvní peněžní toky*, kdy je cílem Skupiny držet finanční aktivum po celou dobu jeho života za účelem inkasování smluvních peněžních toků, které standardně tvoří platby jistiny a úroku (tj. je splněn test SPPI).
- *Finanční aktiva držet, inkasovat smluvní peněžní toky a prodat*, kdy je cílem Skupiny inkasování smluvních peněžních toků plynoucích z finančních aktiv a též jejich prodej (častější a dřívější, než dojde k plnému uhrazení finančního aktiva).
- *Finanční aktiva k obchodování*, kdy cílem nejsou primárně peněžní toky přicházející z finančního aktiva, ale obchodování za účelem dosažení zisku. Inkasování smluvních peněžních toků tak není podstatné pro splnění cíle obchodního modelu.

Obchodní modely a z nich plynoucí klasifikace finančního aktiva ovlivňuje jeho oceňování. V této souvislosti Skupina prezentuje v účetní závěrce nederivátová finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření (nakoupené dluhové cenné papíry a finanční aktiva v zůstatkové hodnotě jako jsou obchodní pohledávky související s výkonem její činnosti a peněžní prostředky, a dále derivátová finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření,

#### Dluhové cenné papíry

Dluhové cenné papíry nakoupené jako investiční aktivum jsou klasifikovány jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření. K rozvahovému dni je reálná hodnota stanovena převzetím tržní ceny (úroveň 1) nebo vyčíslením pomocí oceňovacích modelů (úroveň 3). Změna reálné hodnoty je uznána ve výsledku hospodaření jako zisk nebo ztráta z přecenění.

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

#### Fond jako nájemce

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.10 Uznání výnosů

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a představují částky nárokované Fondem za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti, kterou je zejména pronájem držených nemovitostí. 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.

### 3.11 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí

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

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

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

### 3.13 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.

### 3.14 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.

### 3.15 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.

### 3.16 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.

### 3.17 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.

### 3.18 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 rozdílů zužitkovány. Proto je účetní hodnota odložené daňové pohledávky revidována ke každému rozvahovému dni a snížena v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna. Odložená daň není zachycena z přechodných rozdílů, pokud vznikají z goodwillu nebo z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací, ani nemá k okamžiku zachycení dopad, jak na zdanitelný výsledek, tak na účetní výsledek hospodaření.

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

## **3.19 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.

#### **Uspořádání účetních výkazů – neinvestiční vs. investiční část Fondu**

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 (dále jen „ZISIF“).

V souladu s požadavky ZISIF Fond rozlišuje aktiva a závazky přiřaditelné držitelům zakladatelských akcií (neinvestiční část Fondu) a aktiva a závazky přiřaditelné držitelům vyplatitelných investičních akcií (investiční část). Současně sleduje pro účetní výkaznictví oddělení výnosy a náklady související se zakladatelskou (neinvestiční) a investiční částí Fondu. V minulosti se zakladatelské části týkal pouze složený peněžní vklad na účelovém bankovním účtu a základní kapitál. V roce 2023 a 2024 došlo k příplatkům akcionářů mimo základní kapitál a ke vzniku výnosů a nákladů, které působí na tvorbu výsledku hospodaření v rámci zakladatelské části. Proto Fond oproti srovnatelnému období přistoupil při přípravě této účetní závěrky k oddělení neinvestiční a investiční části Fondu pomocí samostatných účetních výkazů. V příloze jsou informace týkající se neinvestiční části Fondu v části 6.1, zatímco ostatní části přílohy se v detailu týkají investiční části Fondu.

### **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.

### **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.

## **4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech**

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

### **Reálná hodnota**

Fond oceňuje investice do nemovitostí a majetkové účasti reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá s využitím znalců v oboru oceňování k 31. 12. 2024 činila 4 801 264 tis. Kč (investice do nemovitostí) a 498 448 tis. Kč (investice v dceřiných společnostech – majetkové účasti včetně poskytnutých zápůjček) (2023: 2 830 431 tis. Kč (nemovitosti), resp. 174 900 tis. Kč (majetkové účasti)). Jde o nejvýznamnější rozvahové položky aktiv, které formují hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 31. 12. 2024 představují přibližně 86 % (2023: 76 %) 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 10.

### **Obchodní pohledávky**

Obchodní pohledávky jsou oceňovány v reálné hodnotě (2024: 85 068 tis. Kč; 2023: 70 926 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 21 %.

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 590 869 tis. Kč k 31. 12. 2024 (2023: 303 340 tis. Kč).

## **5 Provozní segmenty**

Činnost Fondu za prezentované období roku 2024 a 2023 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 Zakladatelská část Fondu**

S ohledem na povinnosti uvalené zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“), rozlišuje Fond v rámci své účetní závěrky zakladatelskou a investiční část. Toto zveřejnění se týká výhradně rozvahových zůstatků a výsledku hospodaření tzv. zakladatelské části, tj. přiřaditelné držitelům zakladatelských akcií.

#### **Výkaz finanční situace – aktiva, závazky a vlastní kapitál**

<i>v tis. Kč</i>	<b>31. 12. 2024</b>	<b>31. 12. 2023</b>
Peněžní prostředky	8 493	7 579
<b>Aktiva celkem</b>	<b>8 493</b>	<b>7 579</b>
Závazek z titulu splatné daně	21	-
<b>Závazky celkem</b>	<b>21</b>	<b>-</b>
Základní kapitál	500	500
Dodatečně vložený kapitál	7 500	7 000
Nerozdělené výsledky	472	79
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>8 472</b>	<b>7 579</b>
<b>Závazky a vlastní kapitál</b>	<b>8 493</b>	<b>7 579</b>

Základní kapitál společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. je dán hodnotou 5 ks zakladatelských akcií o nominální hodnotě 100 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.

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, které v roce 2024 navýšili o dalších 500 tis. Kč.



Fond má zákonnou povinnost oddělovat aktiva a závazky vyplývající z jeho investiční činnosti a související s činností zakladatelskou. Čistá aktiva související se zakladatelskou (neinvestiční) činností tvoří hodnotu vlastního kapitálu Fondu a náleží vlastníkům zakladatelských akcií.

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
<b>Vlastní kapitál zakladatelské části (v tis. Kč)</b>	<b>8 472</b>	<b>7 579</b>
Počet zapsaných zakladatelských akcií (ks)	5	5
Hodnota zakladatelské akcie (v Kč)	1 694 400	1 515 700

Fond má zřízen bankovní účet, na němž jsou deponovány peněžní prostředky vztahující se k zakladatelským akciím (2024: 8 493 tis. Kč; 2023: 7 579 tis. Kč). Tento účet byl vytvořen v souladu s regulatorními požadavky zřetelně oddělit majetek Fondu, který patří akcionářům – držitelům zakladatelských akcií. K naběhlým úrokům z vkladů na běžném účtu za rok 2024 ve výši 414 tis. Kč se vztahuje daňový náklad z titulu splatné daně ve výši 21 tis. Kč a související závazek ze splatné daně evidovaný k 31. 12. 2024.

### **Výkaz výsledku hospodaření**

Výsledek hospodaření neinvestiční části Fondu je dán úrokovými výnosy z peněžních vkladů, které jsou poníženy o odhadovanou výši splatné daně s použitím daňové sazby 5 %:

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Finanční (úrokové) výnosy	414	-
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>414</b>	<b>-</b>
Daň ze zisku (splatný daňový náklad)	-21	-
<b>Výsledek hospodaření</b>	<b>393</b>	<b>-</b>

## **6.2 Peníze a nepeněžní transakce**

### **Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**

Fond drží všechny peněžní prostředky na bankovních účtech, přičemž část disponibilních prostředků je uloženo na krátkodobých termínových vkladech s vyšším úročením (prezentováno jako peněžní ekvivalenty):

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Peněžní prostředky	13 295	751
Peněžní ekvivalenty	520 413	880 358
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>533 708</b>	<b>881 109</b>

Fond nevyužívá bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peněžní prostředky“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků. Reálná hodnota (úroveň 3) peněžních prostředků včetně peněžní ekvivalentů je blízká naběhlé hodnotě, zejména s ohledem na krátkodobou splatnost termínovaných vkladů.

### **Nepeněžní transakce**

V průběhu let 2024 a 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, vyjma fúzí sloučením Fondu s dceřinou společností k 1. 1. 2023 (pozn. 8).

## **6.3 Obchodní pohledávky**

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Obchodní pohledávky	85 068	70 926

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

Za rok 2024 došlo k zúčtování ztrátového přecenění pohledávek ve výši -682 tis. Kč (2023: ztráta -1 491 tis. Kč).

## 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 března 2029 směnný kurz vůči CZK. Deriváty nejsou klasifikovány jako zajišťovací nástroje a jsou oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření:

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Pohledávky z derivátových operací – dlouhodobě splatný zůstatek	831	2 396
Pohledávky z derivátových operací – krátkodobě splatný zůstatek	1 459	1 541
<b>Pohledávky z derivátových operací celkem – měnové forwardy</b>	<b>2 290</b>	<b>3 937</b>
Závazky z derivátových operací – dlouhodobě splatný zůstatek	-725	-
Závazky z derivátových operací – krátkodobě splatný zůstatek	-	-
<b>Závazky z derivátových operací celkem – měnové forwardy</b>	<b>-729</b>	<b>-</b>
<b>Reálná hodnota derivátů</b>	<b>1 565</b>	<b>3 937</b>

Ve výsledku hospodaření za rok 2024 je uznána čistá ztráta z derivátových operací -1 042 tis. Kč (2023: čistý zisk 1 162 tis. Kč) zahrnutá do položky zisky a ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků ve výkazu výsledku hospodaření.

## 6.5 Nakoupené dluhové cenné papíry

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Nakoupené dluhopisy – jistiny – dlouhodobě splatný zůstatek	240 688	-
Nakoupené dluhopisy – naběhlý úrok – krátkodobě splatný zůstatek	2 849	-
<b>Nakoupené dluhopisy celkem</b>	<b>243 537</b>	<b>-</b>

Skupina nakoupila v průběhu roku 2024 následující dluhopisy:

- v červnu 2024 dluhopisy v celkovém objemu 2 000 ks, které nově emitovala společnost Accolade Finco Czech 1, s.r.o. (spadající do investiční skupiny Accolade Holding, a.s.). Dluhopisy jsou obchodovány na Burze cenných papírů Praha, jsou vedeny v CZK, úročeny fixní úrokovou sazbou 8 % p.a. a splatné 14. 6. 2029. Úroky jsou vypláceny pololetně, vždy k 14. 12. a 14. 6.
- v říjnu 2024 dluhopisy o celkovém objemu 8 700 ks, které emitovala společnost Czechoslovak Group a.s. Dluhopisy jsou vedeny v CZK, úročeny fixní úrokovou sazbou 8 % p.a. a jsou splatné 4. 7. 2028.
- v listopadu 2024 dluhopisy o celkovém objemu 12 987 ks, které emitovala společnost J&T Banka a.s. Dluhopisy jsou vedeny v CZK, úročeny variabilní úrokovou sazbou a jsou splatné 4. 12. 2034.

Dluhopisy jsou oceněny v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž za rok 2024 Skupina uznala ve výsledku zisk z přecenění ve výši 1 072 tis. Kč.

## 6.6 Investice v dceřiných společnostech

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Majetkové účasti (100% obchodní podíly)	253 200	174 900
Poskytnuté zápůjčky	245 248	-
<b>Investice v dceřiných společnostech celkem</b>	<b>498 448</b>	<b>174 900</b>

### Majetkové účasti v dceřiných společnostech

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

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2024	31. 12. 2023
OC Řepy a.s. (100 %)	53 200	-
PRAGORENT s. r. o. (100 %)	12 000	22 900
TECHNIMAT s. r. o. (100 %)	188 000	152 000
<b>Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku celkem</b>	<b>253 200</b>	<b>174 900</b>

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 10. 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	OC Řepy	PRAGORENT	TECHNIMAT	Celkem
	s. r. o.	a.s.	s. r. o.	s. r. o.	
<b>Reálná hodnota k 1. 1. 2023</b>	<b>88 035</b>	-	<b>16 800</b>	<b>182 500</b>	<b>287 335</b>
snížení v důsledku fúze sloučením s dceřinou společností	-88 035	-	-	-	-88 035
zisk (ztráta) z přecenění	-	-	6 100	-30 500	-24 400
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2023</b>	-	-	<b>22 900</b>	<b>152 000</b>	<b>174 900</b>
pořízení nové účasti	-	43 460	-	-	43 460
zisk (ztráta) z přecenění	-	9 740	-10 900	36 000	34 840
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2024</b>	-	<b>53 200</b>	<b>12 000</b>	<b>188 000</b>	<b>253 200</b>

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. Bližší informace k transakci jsou uvedeny v části 8.

Dne 2. 7. 2024 nakoupil Fond 100% obchodní podíl ve společnosti OC Řepy a.s. vlastníci nemovitosti v Praze – Řepy, které jsou předmětem pronájmu a slouží jako obchodní centrum.

### Poskytnuté zápůjčky

V souvislosti s pořízením nové majetkové účasti v dceřiné společnosti OC Řepy, a.s. Fond refinancoval úvěry v dceřiné společnosti poskytnutím zápůjčky ve výši 237 263 tis. Kč. Zápůjčka je smluvně úročena fixní úrokovou sazbou ve výši 6,75 % p.a., byla poskytnuta 3. 7. 2024 a je splatná 10. 1. 2025. Vzhledem k fúzi Fondu s dceřinou společností k 1. 1. 2025 zápůjčka spolu s majetkovou účastí zanikly. K 31. 12. 2024 zůstatek zápůjčky obsahuje naběhlý úrok ve výši 7 985 tis. Kč. Reálná hodnota odhadnutá k 31. 12. 2024 je tak rovna naběhlé hodnotě.

V březnu 2024 Fond poskytl krátkodobě zápůjčku dceřiné společnosti TECHNIMAT s.r.o. ve výši 8 000 tis. Kč, k níž se váže uznání zisku ve výši 35 tis. Kč.

## 6.7 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 2024 a 2023 v členění na pozemky a stavby zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Investice do nemovitostí		Investice do nemovitostí celkem
	Pozemky	Stavby	
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2022</b>	<b>1 320 772</b>	<b>976 678</b>	<b>2 297 450</b>
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
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2023</b>	<b>1 818 996</b>	<b>1 011 435</b>	<b>2 830 431</b>
reklasifikace – oprava hodnot	40 581	-40 581	-
přírůstky k existujícím nemovitostem	-	25 897	25 897
pořízení nových investic do nemovitostí	56 938	34 224	91 162
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	1 373 731	480 043	1 853 774
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2024</b>	<b>3 290 246</b>	<b>1 511 018</b>	<b>4 801 264</b>

K 31. 12. 2024 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 10.

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

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	320 019	280 224
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-23 454	-16 542

## 6.8 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu

### Práva k užívání aktiv

<i>v tis. Kč</i>	Pozemky
<b>Zůstatková hodnota k 31. 12. 2022</b>	<b>1 570</b>
odpisy	-339
dopad přecenění závazku z leasingu	252
<b>Zůstatková hodnota k 31. 12. 2023</b>	<b>1 483</b>
odpisy	-26
ukončení leasingu	-1 457
<b>Zůstatková hodnota k 31. 12. 2024</b>	<b>-</b>

Skupina si najímala pozemky, přičemž v roce 2024 došlo k jejich odkupu a zahrnutí do investic do nemovitostí.

### Závazky z leasingu

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Dlouhodobě splatný zůstatek	-	1 174
Krátkodobě splatný zůstatek	-	351
<b>Závazky z leasingu celkem</b>	<b>-</b>	<b>1 525</b>

Detailní sesouhlasení meziročního vývoje závazku z leasingu je v části 6.14.

### Částky uznané ve výsledku hospodaření

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Odpisy práv k užívání aktiv	26	339
Úrokové náklady k závazkům z leasingu	6	125
Nájemné vyplývající z krátkodobých leasingů	153	809
<b>Celkem</b>	<b>185</b>	<b>1 273</b>

Fond uhradil v souvislosti s leasingy v průběhu roku 2024 celkem 198 tis. Kč (2023: 1 256 tis. Kč).

### Analýza splatnosti

Budoucí minimální leasingové platby související se závazky z leasingu činí:

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Splatné do jednoho roku	-	461
Splatné v období mezi jedním a pěti roky	-	1 320
<b>Celkem budoucí minimální leasingové platby</b>	<b>-</b>	<b>1 781</b>

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.

## 6.9 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. 2024	31. 12. 2023
Poskytnuté zálohy	10 736	13 982
Náklady příštích období	801	786
<b>Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem</b>	<b>11 537</b>	<b>14 768</b>

## 6.10 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Obchodní závazky	7 081	14 461
Závazky vůči státu	9 653	8 347
Ostatní závazky	24	26
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>16 758</b>	<b>22 834</b>
z toho finanční závazky	7 081	14 487
z toho nefinanční závazky	9 677	8 347

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.

## 6.11 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. 2024	31. 12. 2023
Kauce	32 617	29 967
Přijaté zálohy	27 284	32 317
Výnosy příštích období	20 187	18 390
<b>Přijaté zálohy a ostatní závazky</b>	<b>80 088</b>	<b>80 674</b>

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.

## 6.12 Zápůjčky od akcionářů

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Zápůjčky od akcionářů – dlouhodobě splatná část	45 493	57 215
Zápůjčky od akcionářů – krátkodobě splatná část	14 169	12 389
<b>Zápůjčky od akcionářů celkem</b>	<b>59 662</b>	<b>69 604</b>

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. 2024 činí zůstatek smluvních peněžních toků 70 000 tis. Kč (2023: 85 000 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 2024 Fond zachytil v souvislosti se zápůjčkami do výsledku hospodaření ztrátu z přecenění celkové výši -5 058 tis. Kč (2023: ztráta z přecenění -8 860 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 a průběžně se mění dle vývoje výkonnosti Fondu.

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

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

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
<b>Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)</b>	<b>5 831 030</b>	<b>3 703 542</b>
Počet vydaných prioritních investičních akcií (v ks)	38 668 333	42 189 309
Počet vydaných výkonnostních investičních akcií (v ks)	1 053 396 467	1 055 729 101
Počet vydaných manažerských investičních akcií (v ks)	20 000	20 000
Čistá hodnota aktiv na prioritní investiční akcii dle ZISIF (v Kč)	2,0387	1,9028
Čistá hodnota aktiv na výkonnostní investiční akcii dle ZISIF (v Kč)	5,4537	3,4296
Čistá hodnota aktiv na manažerskou investiční akcii dle ZISIF (v Kč)	361,9863	121,9683

Vývoj počtu prioritních investičních akcií:

<i>v kusech</i>	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
<b>Počáteční zůstatek</b>	<b>42 189 309</b>	<b>42 841 369</b>
Odkup investičních akcií	-3 520 976	-652 060
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>38 668 333</b>	<b>42 189 309</b>

Vývoj počtu výkonnostních investičních akcií:

<i>v kusech</i>	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
<b>Počáteční zůstatek</b>	<b>1 055 729 101</b>	<b>1 060 779 876</b>
Odkup investičních akcií	-2 332 634	-5 050 775
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>1 053 396 467</b>	<b>1 055 729 101</b>

Vývoj počtu manažerských investičních akcií:

<i>v kusech</i>	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
<b>Počáteční zůstatek</b>	<b>20 000</b>	-
Emise manažerských investičních akcií	-	20 000
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>

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:

<i>v tis. Kč</i>	Zápůjčky od akcionářů	Závazky z leasingu	Zápůjčka od dceřiné společnosti	Závazky vůči držitelům investičních akcií	Celkem
<b>Konečný zůstatek k 31. 12. 2022</b>	<b>75 745</b>	<b>1 595</b>	-	<b>3 085 153</b>	<b>3 162 493</b>
<i>Peněžní toky</i>					
peněžní tok – příjem	-	-	4 000	20	4 020
peněžní tok – splátky	-15 000	-322	-4 000	-16 177	-35 499
peněžní tok – placené úroky	-	-125	-6	-	-131
<i>Nepeněžní transakce a události</i>					
dopad fúze sloučením s dceřinou společností	-	-	-	-1 661	-1 661
dopad přecenění závazku z leasingu	-	252	-	-	252
naběhlé úrokové náklady	-	125	6	-	131
přecenění reálné hodnoty	8 859	-	-	636 206	645 066
<b>Konečný zůstatek k 31. 12. 2023</b>	<b>69 604</b>	<b>1 525</b>	-	<b>3 703 541</b>	<b>3 774 671</b>
<i>Peněžní toky</i>					
peněžní tok – splátky	-15 000	-39	-	-14 831	-29 870
peněžní tok – placené úroky	-	-6	-	-	-6
<i>Nepeněžní transakce a události</i>					
ukončení leasingu	-	-1 486	-	-	-1 486
naběhlé úrokové náklady	-	6	-	-	6
přecenění reálné hodnoty	5 058	-	-	2 142 319	2 147 377
<b>Konečný zůstatek k 31. 12. 2024</b>	<b>59 662</b>	-	-	<b>5 831 030</b>	<b>5 890 692</b>
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	45 493	-	-	5 831 030	5 876 523
z toho krátkodobě splatný zůstatek	14 169	-	-	-	14 169

Zápůjčky od akcionářů jsou blíže zveřejněny v části 6.12, závazky z leasingu v části 6.8 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

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Tržby z pronájmu	320 019	280 224
Tržby z poskytovaných služeb / Tržby ze smluv se zákazníky /	26 412	28 094
<b>Tržby celkem</b>	<b>346 431</b>	<b>308 318</b>

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 2024, resp. 2023. 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

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Ztráta z přecenění obchodních pohledávek (pozn. 6.3)	-682	-1 491
(Ztráta) Zisk z přecenění derivátových nástrojů (pozn. 6.4)	-1 042	1 162
Ztráta z přecenění zápůjček od akcionářů (pozn. 6.12)	-5 058	-8 860
Zisk z přecenění nakoupených dluhových cenných papírů (pozn. 6.5)	1 072	-
Čistý kurzový zisk	253	111
<b>Zisky / (Ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků celkem</b>	<b>-5 457</b>	<b>-9 078</b>

## 6.17 Úrokové výnosy

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Úrokové výnosy z termínovaných vkladů (pozn. 6.2)	40 049	52 944
Ostatní úrokové výnosy	141	212
<b>Úrokové výnosy celkem</b>	<b>40 190</b>	<b>53 156</b>

## 6.18 Náklady související s nemovitostmi

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Spotřeba materiálu	784	646
Opravy a udržování	17 962	9 756
Poplatky a provize	-	422
Nájemné – krátkodobé	153	593
Ostatní služby	4 555	5 125
<b>Náklady související s nemovitostmi celkem</b>	<b>23 454</b>	<b>16 542</b>

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. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Správa a vedení Fondu (pozn. 7.3)	1 542	1 668
Služby depozitáře	502	484
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	950	1 777
<b>Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem</b>	<b>2 994</b>	<b>3 929</b>

## 6.20 Daně a poplatky

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Daň z nemovitých věcí	9 456	5 048
Soudní poplatky	37	612
<b>Daně a poplatky celkem</b>	<b>9 493</b>	<b>5 660</b>

## 6.21 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Úrokové náklady	6	131
Ostatní finanční náklady	55	59
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>61</b>	<b>190</b>



## 6.22 Daně ze zisku

### Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

V tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Splatný daňový náklad za běžné období	16 444	15 434
Úprava splatné daně související s předcházejícím obdobím	91	-6 345
<b>Splatný daňový náklad</b>	<b>16 535</b>	<b>9 089</b>
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů	89 852	25 974
<b>Celkový daňový náklad</b>	<b>106 387</b>	<b>35 063</b>

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

V tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Zisk před zdaněním za běžné období	2 248 706	671 270
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	112 435	33 563
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	-6 139	7 845
Úprava daně minulých let	91	-6 345
<b>Celkový daňový náklad</b>	<b>106 387</b>	<b>35 063</b>
<b>Efektivní daňová sazba</b>	<b>4,73 %</b>	<b>5,22 %</b>

### Odložená daň ve výkazu finanční situace

v tis. Kč	31. 12. 2024		31. 12. 2023	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl účetní a daňové hodnoty investic do nemovitostí	-	184 650	-	94 869
Práva k užívání aktiv	-	-	-	73
Závazky z leasingu	-	-	77	-
Přecenění pohledávek	4	-	71	-
<b>Odložená daň celkem v brutto ocenění</b>	<b>4</b>	<b>184 650</b>	<b>148</b>	<b>94 942</b>
Vzájemné započtení	-4	-4	-148	-148
<b>Odložená daň celkem v netto ocenění</b>	<b>-</b>	<b>184 646</b>	<b>-</b>	<b>94 794</b>

Meziroční změna odložené daně

V tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
<b>Počáteční zůstatek</b>	<b>94 794</b>	<b>67 159</b>
Zvýšení v důsledku fúze sloučením s dceřinou společností	-	1 661
Změna odložené daně uznaná ve výsledku hospodaření	89 852	25 974
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>184 646</b>	<b>94 794</b>

## 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. 2024	31. 12. 2023
Ing. Vladimír Mikeš	40 %	40 %
Jaroslav Příbyl	40 %	40 %
Zdeněk Příbyl	20 %	20 %
	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

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. 2024 drží 81,83 % výkonnostních investičních akcií (2023: 81,65 %), 65,17 % prioritních investičních akcií (2023: 59,73 %) a 100 % manažerských investičních akcií (2023: 100 %).

## 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. 2024	31. 12. 2023	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Dceřiné společnosti	27 302	22 660	1 050	1 143

v tis. Kč	Výnosy z pronájmu a poskytovaných služeb		Opravy a jiné dodávky (náklady)	
	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Dceřiné společnosti	21 906	19 620	10 923	11 458

### Finanční vztahy se spřízněnými stranami

v tis. Kč	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31. 12. 2024	31. 12. 2023	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Akcionáři – zakladatelé (pozn. 6.12)	-	-	59 662	69 604
Dceřiné společnosti (pozn. 6.6)	243 537	-	-	-

### Dividendy

V roce 2024 byly Fondu přiznány a vyplaceny podíly na zisku dceřiné společnosti PRAGORENT s.r.o. ve výši 7 000 tis. Kč.

## 7.3 Odměny klíčového vedení

Fond je řízen a obhospodařován představenstvem, přičemž za rok 2024 i 2023 nebyla členům představenstva ani dozorčí rady vyplacena jakákoliv odměna.

Administrátorem Fondu je společnost AVANT investiční společnost a.s. Za rok 2024 byla Fondu vyúčtována odměna za poskytované služby v celkové výši 1 542 tis. Kč (2023: 1 668 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 ovládnutím, 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 rekalkulace 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
<b>Čistá aktiva převáděná z nekonsolidované dceřiné společnosti</b>	
Investice do nemovitostí oceňované reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku	87 746
Peníze	560
<b>Aktiva celkem</b>	<b>88 306</b>
Obchodní a jiné závazky	-271
Odložená daň	-1 661
<b>Závazky celkem</b>	<b>-1 932</b>
<b>Čistá aktiva</b>	<b>86 374</b>
<b>Finanční investice držena Fondem v reálném ocenění před převodem čistých aktiv</b>	<b>88 035</b>
<b>Ztráta s dopadem na čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií</b>	<b>-1 661</b>

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

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

V tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
<b>Finanční aktiva</b>		
<b>Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou</b>	<b>829 343</b>	<b>249 763</b>
Investice v dceřiných společnostech	498 488	174 900
Nakoupené dluhové cenné papíry	243 537	-
Obchodní pohledávky	85 068	70 926
Pohledávky z derivátových operací	2 290	3 937
<b>Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou blízkou reálné hodnotě</b>	<b>533 708</b>	<b>881 109</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	533 708	881 109
<b>Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou celkem</b>	<b>1 363 051</b>	<b>1 130 872</b>

V tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
<b>Finanční závazky</b>		
<b>Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou</b>	<b>5 891 417</b>	<b>3 773 146</b>
<i>Závazky z derivátových operací</i>	725	-
<i>Zápůjčky od akcionářů</i>	59 662	69 604
<i>Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií</i>	5 831 030	3 703 542
<b>Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou blízkou reálné hodnotě</b>	<b>39 722</b>	<b>49 953</b>
<i>Obchodní a jiné závazky</i>	7 105	14 487
<i>Přijaté kauce</i>	32 617	29 967
<i>Závazky z leasingu</i>	-	1 525
<b>Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou celkem</b>	<b>5 931 139</b>	<b>3 789 158</b>

## 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 (pozn. 6.11). 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. 2024	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	39 722	-	-	39 722
Zápůjčky od akcionářů	15 000	55 000	-	70 000
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	5 831 030	-	5 831 030
<b>Celkem</b>	<b>54 722</b>	<b>5 886 030</b>	<b>-</b>	<b>5 940 752</b>

K 31. 12. 2023	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	14 487	-	-	14 487
Zápůjčky od akcionářů	15 000	60 000	10 000	85 000
Závazky z leasingu	461	1 320	-	1 781
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	3 703 542	-	3 703 542
<b>Celkem</b>	<b>29 948</b>	<b>3 764 862</b>	<b>10 000</b>	<b>3 804 810</b>

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 (2024: čistý kurzový zisk 253 tis. Kč; 2023: čistý kurzový zisk 111 tis. Kč).

Následující tabulka zobrazuje nederivátová finanční aktiva k 31. 12. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

<i>v tis. Kč</i>	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Investice v dceřiných společnostech	498 448	-	498 448
Nakoupené dluhové cenné papíry	243 537	-	243 537
Obchodní pohledávky	81 681	3 387	85 068
Peněžní prostředky	531 308	2 400	533 708
<b>Celkem</b>	<b>1 354 974</b>	<b>5 787</b>	<b>1 360 671</b>

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

<i>v tis. Kč</i>	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Investice v dceřiných společnostech	174 900	-	174 900
Obchodní pohledávky	69 795	1 131	70 926
Peněžní prostředky	873 450	7 659	881 109
<b>Celkem</b>	<b>1 118 145</b>	<b>8 790</b>	<b>1 126 935</b>

V rámci závazků Fond vykazuje cizoměnové zůstatky u přijatých kaucí a to k 31. 12. 2024 ve výši 590 tis. Kč (2023: 1 322 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 uzavřeno sérii měnových forwardů na směnu EUR na CZK, v rámci nichž je zafixován do budoucna směnný kurz (pozn. 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. 2024 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 206 tis. Kč vyšší (2023: 302 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 dojednána na bázi fixních úrokových sazeb a změna může nastat pouze v důsledku modifikace podmínek závazků.

Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s finančními investicemi Fondu – majetkovými účastmi a nemovitostmi. Jedná se o investice oceňované reálnou hodnotou v úrovni 3, kdy znalci při odhadu reálné hodnoty uvažují při použití výnosové metody ocenění také diskontní faktor, který vychází z tržní úrokové sazby. Změna tržní úrokové sazby tak může mít dopad na změnu reálné hodnoty držaných investic. Více k oceňování reálnou hodnotou v následující části 10.

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.

## 10 Oceňování reálnou hodnotou

### 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 pronajímáné. 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. 2024
V tis. Kč	Typ aktiva	Metoda ocenění	Významný nepozorovatelný vstup	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)	
<b>Lokalita nemovitosti</b>					
Praha – Horní Počernice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 5 451 Kč/m <sup>2</sup> Nájemné 147 Kč/m <sup>2</sup> /měs (administrativní budova) Nájemné 131 Kč/m <sup>2</sup> /měs (skladová hala) Diskontní sazba 6,03 % p.a.	2 264 707	
Praha – Hostivař	Skladové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 5 845 Kč/m <sup>2</sup> Nájemné 210 Kč/m <sup>2</sup> /měs (administrativní budova) Nájemné 169 Kč/m <sup>2</sup> /měs (skladová hala) Diskontní sazba 6,57 % p.a.	1 407 487	
Česká Lípa	Nákupní centrum	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 1 641 Kč/m <sup>2</sup> Nájemné 314 Kč/m <sup>2</sup> /měs (obchodní prostory) Diskontní sazba 6,78 % p.a.	268 413	
Satalice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 4 695 Kč/m <sup>2</sup> Nájemné 203 Kč/m <sup>2</sup> /měs (administrativní budova) Nájemné 119 Kč/m <sup>2</sup> /měs (skladová hala) Diskontní sazba 6,19 % p.a.	421 461	
Praha – Štěrboholy	Stavební pozemek a zeleň	nepřímé porovnání	18 064 Kč/m <sup>2</sup>	153 010	
Ústí nad Labem II	Administrativní budova a skladové haly	kombinace porovnávací a výnosová metoda	Pozemek 762 Kč/m <sup>2</sup> Nájemné 119 Kč/m <sup>2</sup> /měs (administrativní budova) Nájemné 88 Kč/m <sup>2</sup> /měs (skladová hala) Diskontní sazba 8,45 % p.a.	84 970	
Praha – Čakovice	Administrativní budova a skladová hala	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 4 272 Kč/m <sup>2</sup> Nájemné 259 Kč/m <sup>2</sup> /měs (administrativní budova) Nájemné 120 Kč/m <sup>2</sup> /měs (skladová hala) Diskontní sazba 6,84 % p.a.	64 340	
Litice u Plzně	Skladové haly	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 2 098 Kč/m <sup>2</sup> Nájemné 170 Kč/m <sup>2</sup> /měs (administrativní budova) Nájemné 152 Kč/m <sup>2</sup> /měs (skladová hala) Diskontní sazba 8,88 % p.a.	43 009	
Dalovice	Skladové haly a administrativní přístavba		Pozemek 953 Kč/m <sup>2</sup> Nájemné 120 Kč/m <sup>2</sup> /měs (administrativní budova)	41 700	

		kombinace porovnávací a výnosové metody	Nájemné 94 Kč/m <sup>2</sup> /měs (skladová hala) Diskontní sazba 8,88 % p.a.	
Novosedlice	Skladové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 777 Kč/m <sup>2</sup> Nájemné 103 Kč/m <sup>2</sup> /měs (administrativní budova) Nájemné 75 Kč/m <sup>2</sup> /měs (skladová hala) Diskontní sazba 9,06 % p.a.	16 800
Ústí nad Labem	Administrativní budova a skladové haly	porovnávací a výnosové metody	Pozemek 847 Kč/m <sup>2</sup> Nájemné 141 Kč/m <sup>2</sup> /měs (administrativní budova) Nájemné 98 Kč/m <sup>2</sup> /měs (skladová hala) Diskontní sazba 8,88 % p.a.	21 690
Teplice	Dům a garáž	porovnávací metoda	Pozemek 2 090 Kč/m <sup>2</sup> Jednotková tržní cena nemovitosti 32 467 Kč/m <sup>2</sup>	13 640
Čimice	Pozemek	nepřímé porovnání	2 883 Kč/m <sup>2</sup>	37
<b>Investice do nemovitostí celkem</b>		<b>x</b>	<b>x</b>	<b>4 801 264</b>
z toho pozemky				3 290 246
z toho stavby vč. nedokončených				1 511 018

Ocenění je k 31. 12. 2024 ve srovnání se stavem na konci roku 2023 je ovlivněno kombinací pokračujícího růstu cen nemovitostí a nájemného a poklesu úrokových sazeb, který při použití výnosové metody ocenění zvyšuje současnou hodnotu.

				<b>K 31. 12. 2023</b>
<i>V tis. Kč</i>	<b>Typ aktiva</b>	<b>Metoda ocenění</b>	<b>Významný nepozorovatelný vstup</b>	<b>Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)</b>
<b>Lokalita nemovitosti</b>				
Praha – Horní Počernice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 2 955 Kč/m <sup>2</sup> Nájemné 142 Kč/m <sup>2</sup> /měs (administrativní budova) Nájemné 112 Kč/m <sup>2</sup> /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 <sup>2</sup> Nájemné 171 Kč/m <sup>2</sup> /měs (administrativní budova) Nájemné 149 Kč/m <sup>2</sup> /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 <sup>2</sup> Nájemné 263 Kč/m <sup>2</sup> /měs (obchodní prostory) Diskontní sazba 7,14 % p.a.	237 232
Satalice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 2 363 Kč/m <sup>2</sup> Nájemné 177 Kč/m <sup>2</sup> /měs (administrativní budova) Nájemné 95 Kč/m <sup>2</sup> /měs (skladová hala) Diskontní sazba 9,59 % p.a.	204 877
Praha – Štěrboholy	Stavební pozemek a zeleň	nepřímé porovnání	18 815 Kč/m <sup>2</sup>	189 905
Ústí nad Labem II	Administrativní budova a skladové haly	kombinace porovnávací a výnosová metoda	Pozemek 693 Kč/m <sup>2</sup> Nájemné 106 Kč/m <sup>2</sup> /měs (administrativní budova) Nájemné 98 Kč/m <sup>2</sup> /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 <sup>2</sup> Nájemné 253 Kč/m <sup>2</sup> /měs (administrativní budova) Nájemné 117 Kč/m <sup>2</sup> /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 <sup>2</sup> Nájemné 166 Kč/m <sup>2</sup> /měs (administrativní budova) Nájemné 148 Kč/m <sup>2</sup> /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 <sup>2</sup> Nájemné 117 Kč/m <sup>2</sup> /měs (administrativní budova) Nájemné 92 Kč/m <sup>2</sup> /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 <sup>2</sup> Nájemné 100 Kč/m <sup>2</sup> /měs (administrativní budova) Nájemné 74 Kč/m <sup>2</sup> /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 <sup>2</sup> Nájemné 124 Kč/m <sup>2</sup> /měs (administrativní budova) Nájemné 86 Kč/m <sup>2</sup> /měs (skladová hala) Diskontní sazba 11,11 % p.a.	15 110
Teplíce	Dům a garáž	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 1 842 Kč/m <sup>2</sup> Nájemné 241 Kč/m <sup>2</sup> /měs Diskontní sazba 9,33 % p.a.	9 780
Čimice	Pozemek	nepřímé porovnání	2 555 Kč/m <sup>2</sup>	33
<b>Investice do nemovitostí celkem</b>			<b>x</b>	<b>x 2 830 431</b>
z toho pozemky				1 818 996
z toho stavby vč. nedokončených				1 011 435

Při použití porovnávací metody (dle Mezinárodních standardů pro oceňování – IVS – [www.ifsc.org](http://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 (m<sup>2</sup>).

#### **Reálná hodnota finančních aktiv a finančních závazků**

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

V tis. Kč	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 1)		Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)	
	31. 12. 2024	31. 12. 2023	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Investice v dceřiných společnostech				
Majetkové účasti	-	-	253 200	174 900
Poskytnuté zápůjčky	-	-	245 248	-
Nakoupené dluhové cenné papíry	20 514	-	223 023	-
Pohledávky z derivátových operací	-	-	2 290	3 937
Obchodní pohledávky	-	-	85 068	70 926
Peněžní prostředky	-	-	533 708	881 109
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>20 514</b>	<b>-</b>	<b>1 342 537</b>	<b>1 130 872</b>
Obchodní a jiné závazky	-	-	39 722	48 428
Zápůjčky od akcionářů	-	-	59 662	69 604
Závazky z derivátových operací	-	-	725	-



Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	-	5 831 030	3 703 542
<b>Finanční závazky celkem</b>	-	-	<b>5 931 139</b>	<b>3 787 633</b>

### **Investice v dceřiných společnostech**

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. 2024 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 2027 a následným vlivem perpetuity (míra kapitalizace 6,6 % (2023: 10,0 %)). Budoucí odhadové peněžní toky byly diskontovány sazbou 10,1 % (2023: 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. Přířiznými 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 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 stabilního volného cash flow do konce roku 2029 a následným vlivem perpetuity (míra kapitalizace 9,9 % (2023: 10,4 %)). Budoucí odhadové peněžní toky byly diskontovány sazbou 13,9 % (2023: 14,4 %).

- 100 % účast ve společnosti OC Řepy a.s., která vlastní a pronajímá nemovitosti, v nichž je provozováno obchodní centrum v Praze – Řepy, by do portfolia Fondu pořízena v červenci 2024.

Reálná hodnota majetkové účasti byla stanovena výnosovou metodou přímé kapitalizace, která byla vyhodnocena jako nevhodnější i s ohledem na nedostupnost relevantních informací pro použití metody tržního porovnání. K vyčíslení reálné hodnoty výnosovou metodou přímé kapitalizace byl stanoven volný peněžní tok odvozený z dosažených výsledků roku 2024 a míra kapitalizace 7 %.

Poskytnuté zápůjčky jsou oceněny reálnou hodnotou odvozenou od současné hodnoty očekávaných peněžních toků a vzhledem ke smluvní splatnosti v lednu 2025 a fúzi sloučení Fondu s dceřinou společností, při níž zápůjčku zaniká k 1. 1. 2025, je současná hodnota odhadnuta ve výši naběhlé hodnoty.

### **Reálná hodnota finančních aktiv a finančních závazků**

- **Derivátové nástroje**

Fond oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi derivátové kontrakty – měnové forwardy, které nejsou klasifikovány jako zajišťovací nástroje. Reálná hodnota derivátů vychází z ocenění poskytnuté bankou, která je protistranou ve sjednaném kontraktu.

- **Nederivátová finanční aktiva a finanční závazky**

Reálná hodnota pro nederivátová finanční aktiva jako jsou obchodní pohledávky a peněžní prostředky, resp. nederivátové finanční závazky jako jsou obchodní závazky, přijaté kauce je odhadovaná ve výši zůstatkové hodnoty a vychází z odhadu současné hodnoty očekávaných smluvních peněžních toků. Vzhledem ke krátkodobé splatnosti není významného odchýlení reálné hodnoty od naběhlé hodnoty.

Nederivátová finanční aktiva jako jsou nakoupené dluhopisy, resp. nederivátové finanční závazky (s fixním úročením) jako jsou 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.

Reálná hodnota závazku k držitelům vyplatitelných investičních akcií je dána rozdílem reálného ocenění držených aktiv a reálného ocenění existujících závazků. Ocenění je tak reziduum a představuje reálnou hodnotu čistých aktiv Fondu v rozsahu jeho investiční části.

## 11 Náklady na ověření účetní závěrky

Odměna auditora za ověření účetní závěrky za rok 2024 a 2023 (AUDIT ONE s.r.o.) je zveřejněna v konsolidované účetní závěrce a jiné služby nebyly auditorem poskytovány.

## 12 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Fond není k 31. 12. 2024 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.

## 13 Čistá hodnota aktiv

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

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

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

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

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
<b>Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)</b>	<b>5 831 030</b>	<b>3 703 541</b>
Počet vydaných prioritních investičních akcií (v ks)	38 668 333	42 189 309
Počet vydaných výkonnostních investičních akcií (v ks)	1 053 467	1 055 729 101
Počet vydaných manažerských investičních akcií (v ks)	20 000	20 000
Čistá hodnota aktiv na prioritní investiční akcii dle ZISIF (v Kč)	2,0387	1,9028
Čistá hodnota aktiv na výkonnostní investiční akcii dle ZISIF (v Kč)	5,4537	3,4296
Čistá hodnota aktiv na manažerskou investiční akcii dle ZISIF (v Kč)	361,9863	121,9683

## 14 Události po rozvahovém dni

K 1. 1. 2025 proběhla fúze sloučením Fondu s dceřinou společností OC Řepy a.s., při níž čistá aktiva přešla do přímé držby investiční části Fondu a dceřiná společnost zanikla. Reálnou hodnotu čistých aktiv dceřiné společnosti k 1. 1. 2025 reflektuje reálné ocenění majetkové účasti a poskytnuté zápůjčky.

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.

## 15 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 21. dubna 2025.



---

Jaroslav Přebyl  
předseda představenstva

NEOFICIÁLNÍ

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

**Konsolidovaná účetní závěrka  
sestavená k a za rok končící  
31. prosince 2024**

## 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 Podnikové kombinace .....	10
3.3 Goodwill .....	11
3.4 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty .....	11
3.5 Investice do nemovitostí .....	11
3.6 Pozemky, budovy a zařízení .....	11
3.7 Zásoby .....	12
3.8 Finanční aktiva .....	12
3.9 Finanční závazky .....	13
3.10 Derivátové nástroje .....	13
3.11 Zakladatelské a investiční akcie .....	13
3.12 Výpůjční náklady .....	14
3.13 Leasingy .....	14
3.14 Uznání výnosů .....	15
3.15 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí .....	15
3.16 Zisky / Ztráty z finančních investic .....	15
3.17 Osobní náklady (zaměstnanecké požitky) .....	15
3.18 Daně a poplatky .....	16
3.19 Finanční výnosy a náklady .....	16
3.20 Daně ze zisku .....	16
3.21 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků .....	17
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech .....	17
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel .....	17
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech .....	18
5 Provozní segmenty .....	18
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům .....	21
6.1 Vlastní kapitál a čistá aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií .....	21
6.2 Investice do nemovitostí .....	22
6.3 Pozemky, budovy a zařízení .....	22
6.4 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu .....	23
6.5 Goodwill .....	24
6.6 Nakoupené dluhové cenné papíry .....	24
6.7 Pohledávky a závazky z derivátových operací .....	24
6.8 Zásoby .....	25
6.9 Obchodní pohledávky .....	25
6.10 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva .....	25
6.11 Peníze a nepeněžní transakce .....	26
6.12 Obchodní a jiné závazky .....	26
6.13 Přijaté zálohy a ostatní závazky .....	26
6.14 Zápůjčky od akcionářů .....	27

6.15	Bankovní úvěr .....	27
6.16	Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií .....	27
6.17	Vývoj dluhů z financování .....	28
6.18	Tržby .....	29
6.19	Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek .....	29
6.20	Osobní náklady .....	29
6.21	Vedení podniku a poradenské služby .....	30
6.22	Finanční výnosy .....	30
6.23	Finanční náklady .....	30
6.24	Daně ze zisku .....	30
7	Transakce se spřízněnými stranami .....	31
7.1	Osoba ovládající .....	31
7.2	Vlastní transakce se spřízněnými stranami .....	32
7.3	Odměny klíčového vedení .....	32
8	Dceřiné společnosti a změny ve skupině .....	32
9	Řízení finančního rizika .....	33
9.1	Úvěrové (kreditní) riziko .....	33
9.2	Riziko likvidity .....	33
9.3	Měnové riziko .....	34
9.4	Úrokové riziko .....	35
10	Oceňování reálnou hodnotou .....	35
11	Náklady na ověření účetní závěrky .....	37
12	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky .....	37
13	Čistá hodnota aktiv .....	38
14	Události po rozvahovém dni .....	38
15	Schválení účetní závěrky .....	38

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

**Konsolidovaný výkaz finanční situace**

**k 31. prosinci 2024**

(v tisících Kč)

	Poznámka	31/12/2024	31/12/2023
<b>AKTIVA</b>			
Investice do nemovitostí	6.2	5 395 086	2 683 078
Pozemky, budovy a zařízení	6.3	82 193	91 989
Práva k užívání aktiv	6.4	-	1 483
Goodwill	6.5	1 339	1 339
Nakoupené dluhové cenné papíry	6.6	290 763	-
Pohledávky z derivátových operací	6.7	831	2 396
Odložená daňová pohledávka	6.24	31	-
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>5 770 243</b>	<b>2 780 285</b>
Zásoby	6.8	55 448	65 508
Obchodní pohledávky	6.9	132 329	94 009
Pohledávka z titulu splatné daně z příjmu		391	8 835
Nakoupené dluhové cenné papíry	6.6	2 973	-
Pohledávky z derivátových operací	6.7	1 459	1 541
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.10	18 354	17 340
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6.11	627 609	1 000 176
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>838 563</b>	<b>1 187 409</b>
<b>AKTIVA celkem</b>		<b>6 608 806</b>	<b>3 967 694</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	6.1	500	500
Dodatečně vložený kapitál	6.1	7 500	7 000
Nerozdělené výsledky	6.1	472	79
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>8 472</b>	<b>7 579</b>
Zápůjčky od akcionářů	6.14	51 610	62 569
Bankovní úvěr	6.15	472 773	-
Závazky z derivátových operací	6.7	725	-
Závazky z leasingu	6.4	-	1 174
Odložený daňový závazek	6.24	183 390	91 705
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>708 498</b>	<b>155 448</b>
Obchodní a jiné závazky	6.12	74 239	78 325
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		2 964	4 581
Zápůjčky od akcionářů	6.14	12 462	13 484
Krátkodobě splatná část bankovního úvěru	6.15	15 715	-
Závazky z leasingu	6.4	-	351
Přijaté zálohy a ostatní závazky	6.13	112 025	81 629
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	6.16	5 674 431	3 626 297
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>5 891 836</b>	<b>3 804 667</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>6 600 334</b>	<b>3 960 115</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem</b>		<b>6 608 806</b>	<b>3 967 694</b>

**PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.****Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku**

za rok končící 31. prosince 2024

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
Tržby z pronájmu a ze smluv se zákazníky	6.18	834 338	787 805
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	6.2	1 807 288	344 781
Ostatní výnosy		3 924	5 946
Prodané zboží		-401 730	-433 291
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	6.19	-42 467	-30 049
Osobní náklady	6.20	-45 953	-45 201
Odpisy	6.3 / 6.4	-10 636	-11 443
Vedení podniku a poradenské služby	6.21	-7 725	-5 467
Daně a poplatky		-9 853	-5 288
Ztráty ze snížení hodnoty pohledávek	6.9	-2 919	-5 198
Ostatní náklady		-1 253	-5 269
Finanční výnosy	6.22	45 787	59 774
Finanční náklady	6.23	-18 396	-5 571
<b>Zisk před zdaněním a přeceněním závazku k držitelům investičních akcií</b>		<b>2 150 405</b>	<b>651 529</b>
Přecenění závazku k držitelům investiční akcií	6.16	-2 062 965	-616 765
<b>Výsledek před zdaněním</b>		<b>87 440</b>	<b>34 764</b>
Daň ze zisku	6.24	-87 047	-34 764
<b>Výsledek po zdanění za období</b>		<b>393</b>	<b>-</b>
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za období</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Celkový úplný výsledek za období</b>		<b>393</b>	<b>-</b>



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

**Konsolidovaný výkaz peněžních toků**

za rok končící 31. prosince 2024

(v tisících Kč)

Poznámky	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
<b><u>Peněžní toky z provozních činností</u></b>		
<b>Zisk za období</b>	<b>393</b>	<b>-</b>
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>		
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.24 87 047	34 764
Přecenění závazku k držitelům investičních akcií	6.16 2 062 965	616 765
Úrokové výnosy	6.22 -44 168	-58 612
Úrokové náklady	6.23 12 500	3 395
Zisk z investic do nemovitostí	6.2 -1 807 288	-344 781
Odpisy	6.3 / 6.4 10 636	11 443
Ostatní nepeněžní dopady	-21 543	-2 827
Snížení (zvýšení) zásob	10 060	32 908
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek	-39 334	1 029
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	11 629	340
Zvýšení (snížení) přijatých záloh a ostatních závazků	30 396	12 044
	313 293	306 468
Přijaté úroky	6.22 44 168	58 612
Placené daně ze zisku	-6 751	-29 800
<b>Čisté peníze z provozní činnosti Fondu</b>	<b>350 710</b>	<b>335 280</b>
<b><u>Peněžní toky z investiční činnosti</u></b>		
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	6.2 -118 272	-76 620
Výdaje spojené s pořízením pozemků, budov a zařízení	6.3 -814	-
Výdaje spojené s pořízením dluhových cenných papírů	6.6 -292 454	-
Výdaje spojené s akvizicí dceřiné společnosti	8 -28 112	-
<b>Čisté peníze z investiční činnosti Fondu</b>	<b>-439 652</b>	<b>-76 620</b>
<b><u>Peněžní toky z financování</u></b>		
Příplatek mimo základní kapitál	6.1 500	7 000
Příjem spojený s emisí investičních akcií	6.16 -	20
Výdaj spojený s odkupem investičních akcií	6.16 -14 831	-16 177
Splátky úvěrů a zápůjček	6.17 -259 895	-15 000
Platby závazků z leasingu	6.17 -39	-322
Placené úroky	6.17 -9 396	-125
<b>Čisté peníze použité při financování</b>	<b>-283 661</b>	<b>-24 604</b>
<b>Čisté zvýšení (snížení) peněz</b>	<b>-372 603</b>	<b>234 056</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na počátku období	6.11 1 000 176	766 068
Dopad změny měnového kurzu na peněžní prostředky	36	52
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<b>627 609</b>	<b>1 000 176</b>

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

**Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu**

za rok končící 31. prosince 2024

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené zisky	Celkem
<b>Zůstatek k 1. lednu 2023</b>	<b>500</b>	<b>-</b>	<b>79</b>	<b>579</b>
Příplatek akcionářů mimo základní kapitál (pozn. 6.1)	-	7 000	-	7 000
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>	<b>500</b>	<b>7 000</b>	<b>79</b>	<b>7 579</b>
Příplatek akcionářů mimo základní kapitál (pozn. 6.1)	-	500	-	500
Celkový úplný výsledek	-	-	393	393
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2024</b>	<b>500</b>	<b>7 500</b>	<b>472</b>	<b>8 472</b>

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

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

za rok končící 31. prosince 2024

(v tisících Kč)

	2024	2023
<b>Zůstatek k 1. lednu</b>	<b>3 626 297</b>	<b>3 025 689</b>
Emise investičních akcií (pozn. 6.16)	-	20
Odkup investičních akcií (pozn. 6.16)	-14 831	-16 177
Přecenění závazku vůči držitelům vyplatitelných investičních akcií	2 062 965	616 765
<b>Zůstatek k 31. prosinci (pozn. 6.16)</b>	<b>5 674 431</b>	<b>3 626 297</b>
Počet investičních akcií – Prioritní investiční akcie (v ks)	38 668 333	42 189 309
Počet investičních akcií – Výkonnostní investiční akcie (v ks)	1 053 396 467	1 055 729 101
Počet investičních akcií – Manažerské investiční akcie (v ks)	20 000	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, TECHNIMAT s.r.o. se sídlem Mrštíkova 2003, 415 01 Teplice, Česká republika a OC Řepy a.s. se sídlem Jiřího ze Vtelna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice, Česká republika, která byla pořízena v roce 2024 (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. 2024, 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 2023:

- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé*, 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. Pro Skupinu nevyplýval z účinnosti novelizace žádný dopad do konsolidované účetní závěrky.
- Novelizace IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu*, která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Pro Skupinu nevyplýval z účinnosti novelizace žádný dopad do konsolidované účetní závěrky, neboť neexistuje žádný zpětný leasing.
- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Dlouhodobé závazky s kovenanty*, která vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Pro Skupinu nevyplýval z účinnosti novelizace žádný dopad do konsolidované účetní závěrky.
- Novelizace IAS 7 *Výkaz peněžní toků* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Ujednání financující dodavatele*, která doplňuje požadavky na zveřejnění a rozcestník k existujícím požadavkům, požadující, aby podniky poskytl kvalitativní a kvantitativní informace o ujednáních financující dodavatele. Společnost neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky. Pro Skupinu nevyplýval z účinnosti novelizace žádný dopad do konsolidované účetní závěrky, neboť nevykazuje žádná ujednání spadající do rozsahu novelizace.

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

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

- V 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. Skupina neočekává zásadní dopad této novelizace do konsolidované účetní závěrky v současnosti, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné.
- V dubnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány (např. hodnota čistých aktiv u investičních fondů). Skupina bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.
- V květnu byl vydán nový standard IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nově specifikuje (snížené) požadavky na zveřejňování, které může účetní jednotka – dceřiná společnost, která vstupuje do konsolidované účetní závěrky sestavené dle účetních standardů IFRS – použít při sestavení své vlastní účetní závěrky dle IFRS. Standard není relevantní pro Skupinu a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.
- V květnu 2024 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), která v návaznosti na post-implementační revizi existujících pravidel přináší několik změn. Ty se týkají odúčtování finančních závazků, klasifikace finančních aktiv a požadavků na zveřejnění.

Skupina bude analyzovat nová pravidla, avšak dle prvotní revize neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky, neboť se jí dotčené oblasti upravené novelizací netýkají.

- V červenci 2024 byly vydány novelizace zahrnuté do *Výročního zlepšení IFRS, část 11* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), které se dotýkají IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7. Novelizace nepřináší zásadní změny v účetních pravidlech, ale zaměřují se zejména na odstranění vnitřních konfliktů v textaci pravidel a vzájemné provázanosti. Skupina neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.
- V prosinci 2024 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění nazvaná Smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), která upřesňuje a doplňuje existující pravidla s ohledem na specifika smluv o dodávkách elektřiny z obnovitelných zdrojů jako větrná a solární energie. Objem elektřiny vyrobené na základě těchto smluv se může měnit v závislosti na neovlivnitelných faktorech, jako jsou povětrnostní podmínky. Současné účetní požadavky nemusí dostatečně reflektovat, jak tyto smlouvy ovlivňují výkonnost společností. Skupina neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.

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

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

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (vydán v dubnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydán v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění nazvaná Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů* (vydána v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2026)
- *Výroční zlepšení IFRS, část 11* (vydáno v červenci 2024 s účinností od 1. 1. 2026)
- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění nazvaná Smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích* (vydána v prosinci 2024 s účinností od 1. 1. 2026)

## **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 ovládané. Ovládání je dosaženo, pokud Fond má moc nad druhou společností, je vystaven variabilní návratnosti ze své angažovanosti ve druhé společnosti a je schopen využít svoji moc k ovlivnění návratnosti. Fond průběžně přehodnocuje, zdali nedochází ke změnám, které by vedly k naplnění či naopak vyvrácení uvedené definice ovládání.

Konsolidace dceřiné společnosti začíná v okamžiku, kdy Skupina získá kontrolu nad dceřinou společností, a končí okamžikem, kdy Skupina kontrolu nad dceřiným podnikem ztratí. Konkrétně jsou výsledky dceřiné společnosti nabyté či prodané během roku zahrnuty v konsolidovaném výsledku hospodaření od data, kdy Skupina získá kontrolu, do data, kdy Skupina přestane dceřiný podnik kontrolovat.

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 Podnikové kombinace**

Podniková kombinace, resp. akvizice podniku představuje transakci, při níž Skupina získává ovládání nad jiným podnikem a ten se stává dceřinou společností a rozšiřuje Skupinu. K datu akvizice, tj. k datu, k němuž je získáno ovládání, je aplikována metoda akvizice, při níž je poskytovaná protihodnota oceněna reálnou hodnotou a současně jsou reálnou hodnotou oceněna identifikovaná nabytá aktiva a převzaté závazky. Výsledkem může být uznání

goodwillu nebo zisku z výhodné koupě. Náklady spojené s akvizicí jsou zachyceny v okamžiku jejich vzniku ve výsledku hospodaření.

### 3.3 Goodwill

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

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

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

### 3.4 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 přečeňovány. 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.

### 3.5 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.

### 3.6 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 oprávků 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.

### 3.7 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.

### 3.8 Finanční aktiva

Finanční aktiva představují smluvní práva Skupiny obdržet peněžní prostředky nebo jiné finanční aktivum, přičemž jejich zachycení a ocenění ovlivňuje klasifikace založená na obchodním modelu, v němž je finanční aktivum spravováno a charakteristikách smluvních peněžních toků.

#### Klasifikace finančních aktiv

Posouzením charakteristik smluvních peněžních toků se rozumí, zda peněžní toky plynoucí z finančních aktiv představují pouze platby jistiny a úroků (tzv. test SPPI). Skupina posuzuje, zda jsou smluvní peněžní toky v souladu se základním úvěrovým ujednáním, tj. úroky zahrnují pouze zohlednění časové hodnoty peněz, úvěrového rizika, jiných základních úvěrových rizik a ziskového rozpětí. Pokud smluvní podmínky zavádějí riziko nebo nestálost, které jsou v rozporu se základním úvěrovým ujednáním, test SPPI není splněn. Při předběžném provedení testu SPPI Skupina bere v úvahu následující faktory: nestandardní úrokovou míru, finanční páku, možnosti předčasného splacení, možnosti prodloužení splacení, režim bez možnosti vrácení prostředků, nástroje spojené se smlouvou, hybridní nástroje, nástroje pořízené s významnou slevou/přemii.

V případě Skupiny je obchodní model stanoven pro každé finanční aktivum, přičemž Skupina si definovala tyto obchodní modely:

- *Finanční aktiva držet a inkasovat smluvní peněžní toky*, kdy je cílem Skupiny držet finanční aktivum po celou dobu jeho života za účelem inkasování smluvních peněžních toků, které standardně tvoří platby jistiny a úroku (tj. je splněn test SPPI).
- *Finanční aktiva držet, inkasovat smluvní peněžní toky a prodat*, kdy je cílem Skupiny inkasování smluvních peněžních toků plynoucích z finančních aktiv a též jejich prodej (častější a dřívější, než dojde k plnému uhrazení finančního aktiva).
- *Finanční aktiva k obchodování*, kdy cílem nejsou primárně peněžní toky přicházející z finančního aktiva, ale obchodování za účelem dosažení zisku. Inkasování smluvních peněžních toků tak není podstatné pro splnění cíle obchodního modelu.

Obchodní modely a z nich plynoucí klasifikace finančního aktiva ovlivňuje jeho oceňování. V této souvislosti Skupina prezentuje v účetní závěrce nederivátová finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření (nakoupené dluhové cenné papíry a finanční aktiva v zůstatkové hodnotě jako jsou obchodní pohledávky související s výkonem její činnosti a peněžní prostředky, a dále derivátová finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření,

#### Dluhové cenné papíry

Dluhové cenné papíry nakoupené jako investiční aktivum jsou klasifikovány jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření. K rozvahovému dni je reálná hodnota stanovena převzetím tržní ceny (úroveň 1) nebo vyčíslením pomocí oceňovacích modelů (úroveň 3). Změna reálné hodnoty je uznána ve výsledku hospodaření jako zisk nebo ztráta z přecenění.

### **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 uvážen pohled celkové očekávané ztráty. Výše očekávané úvěrové ztráty je tak stanovena jako účetní hodnota nesplacených pohledávek a míra pravděpodobnosti úvěrového selhání, přičemž je zohledněné stáří pohledávky. Čím starší pohledávka, tím vyšší pravděpodobnosti úvěrového selhání.

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

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

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

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

### **Peníze a peněžní ekvivalenty**

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

## **3.9 Finanční závazky**

Skupina prezentuje pouze „finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou“ zahrnující obchodní závazky, přijaté zápůjčky a bankovní úvěr. 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.

## **3.10 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.

## **3.11 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.

## **3.12 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.

## **3.13 Leasingy**

### **Skupina jako pronajímatel**

V rámci Skupiny Fond zaměřuje svoji činnost na pronájem nemovitostí prezentovaných ve výkazu finanční situace jako investice do nemovitostí. Související leasingové smlouvy jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing.

Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou uznány jako snížení výnosů z nájemného na lineární bázi po dobu 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 opravy 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.

### **3.14 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 upraveném o výši nových investic nebo jejich vyřazení.

### **3.16 Zisky / Ztráty z finančních investic**

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

### **3.17 Osobní náklady (zaměstnanecké požitky)**

#### **Krátkodobé zaměstnanecké požitky**

Závazky z titulu mezd a dovolené jsou zachyceny v období, kdy zaměstnanci poskytují Skupině své služby. Současně je zaúčtován zaměstnanecký požitek jako náklad snižující výsledek hospodaření. Závazky jsou oceněny v nediskontované částce 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 očekávanou dobu trvání finančního aktiva / závazku k jeho čisté účetní hodnotě

### **3.20 Daně ze zisku**

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

#### **Splatná daň**

Splatná daň vychází ze zdanitelného zisku stanoveného pro příslušný rok, přičemž zdanitelný výsledek (zisk / ztráta) je odlišný od výsledku hospodaření prezentovaného ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního výsledku z důvodu odlišného pohledu na daňově uznatelné náklady a výnosy, které jsou od účetního výsledku hospodaření odečteny nebo naopak k němu přičteny. 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 rozdílů zužitkovány. Proto je účetní hodnota odložené daňové pohledávky revidována ke každému rozvahovému dni a snížena v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna. Odložená daň není zachycena z přechodných rozdílů, pokud vznikají z goodwillu nebo z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací, ani nemá k okamžiku zachycení dopad, jak na zdanitelný výsledek, tak na účetní výsledek hospodaření.

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

#### **Splatná a odložená daň za účetní období**

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

### 3.21 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 prezentovaná období nevyužívala bankovní přečerpání, a proto pohled na peníze a peněžní ekvivalenty pro účely výkazu finanční situace a výkazu cash flow je stejný.

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

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

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

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

### 4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

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

#### 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 vydávány 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.

#### 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.

## 4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

### Investice do nemovitostí

Fond oceňuje investice do nemovitostí s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá k 31. 12. 2024 činila 5 395 086 tis. Kč (2023: 2 683 078 tis. Kč). Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku aktiv, která ovlivňuje hodnotu závazku k držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 31. 12. 2024 představují investice do nemovitostí přibližně 82 % celkové hodnoty aktiv, k 31. 12. 2023 přibližně 68 %). 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 2024 činí zisk 1 807 288 tis. Kč (2023: zisk 344 781 tis. Kč)

Bližší informace k reálným hodnotám a jejich určení jsou poskytnuty v části 10.

### Obchodní pohledávky

Skupina oceňuje obchodní pohledávky v zůstatkové hodnotě (2024: 132 329 tis. Kč; 2023: 94 009 tis. Kč) snížené o očekávané úvěrové ztráty (2024: 10 819 tis. Kč; 2023: 8 013 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 za zdanitelné období roku 2024 sazbě daní z příjmu ve výši 21 % (2023: 19 %). U dceřiné společnosti OC Řepy a.s. byla pro výpočet odložené daně použita sazba 5 % vzhledem k plánované přeměně a fúzi dceřiné společnosti s Fondem, který je nástupnickou společností, s rozhodným dnem k 1. 1. 2025.

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 586 551 tis. Kč (2023: 292 492 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. Příjímými 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 2024 lze výnosy, náklady a výsledek hospodaření rozdělit dle segmentů takto:

<i>v tis. Kč</i>	<b>Pronájem nemovitostí</b>	<b>Velkoobchod s hutním materiálem</b>	<b>Celkem za Fond a dceřiné společnosti</b>
<b>Tržby</b>			
Tržby ze smluv se zákazníky	51 471	461 708	513 179
Tržby z pronájmu	366 342	-	366 342
Vnitroskupinové tržby	-45 027	-156	-45 183
<b>Tržby celkem od externích zákazníků</b>	<b>372 786</b>	<b>461 552</b>	<b>834 338</b>
Přecenění investic do nemovitostí	1 807 288	-	1 807 288
Odpisy	-309	-10 327	-10 636
Ostatní provozní výnosy a náklady	-49 352	-458 624	-507 976
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním a úroky</b>	<b>2 130 413</b>	<b>-7 399</b>	<b>2 123 014</b>
Finanční výnosy	-	-	45 787
Finanční náklady	-	-	-18 396
<b>Zisk před zdaněním a přeceněním závazku k držitelům investičních akcií</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 150 405</b>

Za rok 2023 lze výnosy, náklady a výsledek hospodaření rozdělit dle segmentů takto:

<i>v tis. Kč</i>	<b>Pronájem nemovitostí</b>	<b>Velkoobchod s hutním materiálem</b>	<b>Celkem za Fond a dceřiné společnosti</b>
<b>Tržby</b>			
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
<b>Tržby celkem od externích zákazníků</b>	<b>298 715</b>	<b>489 090</b>	<b>787 805</b>
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
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním a úroky</b>	<b>607 308</b>	<b>-9 981</b>	<b>597 327</b>
Finanční výnosy	-	-	59 774
Finanční náklady	-	-	-5 571
<b>Zisk před zdaněním a přeceněním závazku k držitelům investičních akcií</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>651 530</b>

### Aktiva a závazky dle segmentů

K 31. 12. 2024 Skupina vykazuje následující aktiva a závazky v rozlišení na vykazované provozní segmenty:

<i>v tis. Kč</i>	<b>Pronájem nemovitostí</b>	<b>Velkoobchod s hutním materiálem</b>	<b>Celkem za Fond a dceřiné společnosti</b>
<b>Aktiva dle segmentu</b>			
Investice do nemovitostí	5 395 086	-	5 395 086
Pozemky, budovy a zařízení	101	82 092	82 193
Goodwill	1 399	-	1 399
Zásoby	-	55 448	55 448
Obchodní a jiné pohledávky	85 723	46 606	132 329
Pohledávka z titulu daně z příjmu	391	-	391
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	15 942	2 412	18 354
Peněžní prostředky	575 876	51 733	627 609
<b>Aktiva dle segmentů celkem</b>	<b>6 074 458</b>	<b>238 291</b>	<b>6 312 749</b>
<b>Nealokovaná aktiva</b>			
Ostatní finanční aktiva	-	-	296 026

Odložená daňová pohledávka - - 31

**Aktiva celkem - - 6 608 806**

<i>v tis. Kč</i>	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
Zápůjčky od akcionářů	64 072	-	64 072
Bankovní úvěr	488 488	-	488 488
Obchodní a jiné závazky	28 190	46 049	74 239
Závazek ze splatné daně	2 964	-	2 964
Kauce a ostatní závazky	111 924	101	112 025
<b>Závazky dle segmentu celkem</b>	<b>695 638</b>	<b>46 150</b>	<b>741 788</b>
<b>Nealokované závazky</b>			
Ostatní finanční závazky	-	-	725
Odložený daňový závazek	-	-	183 390
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	-	5 674 431
<b>Závazky celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 600 334</b>

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
<b>Aktiva dle segmentu</b>			
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
<b>Aktiva dle segmentů celkem</b>	<b>3 645 500</b>	<b>318 257</b>	<b>3 963 757</b>
<b>Nealokovaná aktiva</b>			
Ostatní finanční aktiva	-	-	3 937
<b>Aktiva celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 967 694</b>

<i>v tis. Kč</i>	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
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
<b>Závazky dle segmentu celkem</b>	<b>185 285</b>	<b>56 828</b>	<b>242 113</b>
<b>Nealokované závazky</b>			
Odložený daňový závazek	-	-	91 705
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	-	3 626 297
<b>Závazky celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 960 115</b>

## 6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

### 6.1 Vlastní kapitál a čistá aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií

S ohledem na povinnosti uvalené zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“), rozlišuje Fond v rámci své účetní závěrky zakladatelskou a investiční část. Toto zveřejnění se týká výhradně rozvahových zůstatků a výsledku hospodaření tzv. zakladatelské části, tj. přiřaditelné držitelům zakladatelských akcií.

#### Výkaz finanční situace – aktiva, závazky a vlastní kapitál

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Peněžní prostředky	8 493	7 579
<b>Aktiva celkem</b>	<b>8 493</b>	<b>7 579</b>
Závazek z titulu splatné daně	21	-
<b>Závazky celkem</b>	<b>21</b>	<b>-</b>
Základní kapitál	500	500
Dodatečně vložený kapitál	7 500	7 000
Nerozdělené výsledky	472	79
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>8 472</b>	<b>7 579</b>
<b>Závazky a vlastní kapitál</b>	<b>8 493</b>	<b>7 579</b>

Základní kapitál společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. je dán hodnotou 5 ks zakladatelských akcií o nominální hodnotě 100 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.

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, které v roce 2024 navýšili o dalších 500 tis. Kč.

Fond má zákonnou povinnost oddělovat aktiva a závazky vyplývající z jeho investiční činnosti a související s činností zakladatelskou. Čistá aktiva související se zakladatelskou (neinvestiční) činností tvoří hodnotu vlastního kapitálu Fondu a náleží vlastníkům zakladatelských akcií.

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
<b>Vlastní kapitál zakladatelské části (v tis. Kč)</b>	<b>8 472</b>	<b>7 579</b>
Počet zapsaných zakladatelských akcií (ks)	5	5
Hodnota zakladatelské akcie (v Kč)	1 694 400	1 515 700

Fond má zřízen bankovní účet, na němž jsou deponovány peněžní prostředky vztahující se k zakladatelským akciím (2024: 8 493 tis. Kč; 2023: 7 579 tis. Kč). Tento účet byl vytvořen v souladu s regulačními požadavky zřetelně oddělit majetek Fondu, který patří akcionářům – držitelům zakladatelských akcií. K naběhlým úrokům z vkladů na běžném účtu za rok 2024 ve výši 414 tis. Kč se vztahuje daňový náklad z titulu splatné daně ve výši 21 tis. Kč a související závazek ze splatné daně evidovaný k 31. 12. 2024.

#### Výkaz výsledku hospodaření

Výsledek hospodaření neinvestiční části Fondu je dán úrokovými výnosy z peněžních vkladů, které jsou poníženy o odhadovanou výši splatné daně s použitím daňové sazby 5 %:

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Finanční (úrokové) výnosy	414	-
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>414</b>	<b>-</b>
Daň ze zisku (splatný daňový náklad)	-21	-
<b>Výsledek hospodaření</b>	<b>393</b>	<b>-</b>



## 6.2 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 2024 a 2023 v členění na pozemky a stavby zobrazuje následující tabulka:

<i>v tis. Kč</i>	Pozemky	Stavby	Investice do nemovitostí celkem
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2022</b>	<b>1 353 162</b>	<b>911 276</b>	<b>2 264 438</b>
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
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2023</b>	<b>1 736 113</b>	<b>946 965</b>	<b>2 683 078</b>
reklasifikace – oprava hodnot	40 581	-40 581	-
přírůstky k existujícím nemovitostem	-	27 110	27 110
pořízení v rámci akvizice	23 066	763 382	786 448
přírůstky nových nemovitostí	56 938	34 224	91 162
zisk z přecenění uznány ve výsledku hospodaření	1 360 662	446 626	1 807 288
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2024</b>	<b>3 217 360</b>	<b>2 177 726</b>	<b>5 395 086</b>

K 31. 12. 2024 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. 2023. 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. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	328 160	280 224
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-25 381	-15 152

## 6.3 Pozemky, budovy a zařízení

<i>v tis. Kč</i>	Pozemky	Stavby	Stroje a zařízení	Celkem
<b><u>Pořizovací náklady</u></b>				
<b>Zůstatek k 31. 12. 2022</b>	<b>54 666</b>	<b>56 000</b>	<b>17 016</b>	<b>127 681</b>
pořízení	-	-	7 353	7 353
vyřazení	-	-	-1 214	-1 214
<b>Zůstatek k 31. 12. 2023</b>	<b>54 666</b>	<b>56 000</b>	<b>23 155</b>	<b>133 821</b>
pořízení	-	-	814	814
vyřazení	-	-	-1 802	-1 802
<b>Zůstatek k 31. 12. 2024</b>	<b>54 666</b>	<b>56 000</b>	<b>22 167</b>	<b>132 833</b>
<b><u>Oprávký</u></b>				
<b>Zůstatek k 31. 12. 2022</b>	<b>-</b>	<b>-23 337</b>	<b>-8 029</b>	<b>-31 366</b>
odpisy	-	-7 779	-3 325	-11 104
vyřazení	-	-	638	638
<b>Zůstatek k 31. 12. 2023</b>	<b>-</b>	<b>-31 116</b>	<b>-10 716</b>	<b>-41 832</b>
odpisy	-	-7 779	-2 831	-10 610
vyřazení	-	-	1 802	1 802
<b>Zůstatek k 31. 12. 2024</b>	<b>-</b>	<b>-38 895</b>	<b>-11 745</b>	<b>-50 640</b>

**Zůstatková hodnota**

K 31. 12. 2023	54 666	24 884	12 439	91 989
<b>K 31. 12. 2024</b>	<b>54 666</b>	<b>17 105</b>	<b>10 422</b>	<b>82 193</b>

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. 2024 ve výši 0 tis. Kč (2023: 1 396 tis. Kč).

**6.4 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu****Práva k užívání aktiv**

<i>v tis. Kč</i>	Nemovitostní prostory
<b>Zůstatková hodnota k 31. 12. 2022</b>	<b>1 570</b>
odpisy	-339
dopad přecenění závazku z leasingu	252
<b>Zůstatková hodnota k 31. 12. 2023</b>	<b>1 483</b>
odpisy	-26
ukončení leasingu	-1 457
<b>Zůstatková hodnota k 31. 12. 2024</b>	<b>-</b>

Skupina si najímala pozemky, přičemž v roce 2024 došlo k jejich odkupu a zahrnutí do investic do nemovitostí.

**Závazky z leasingu**

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Dlouhodobě splatný zůstatek	-	1 174
Krátkodobě splatný zůstatek	-	351
<b>Závazky z leasingu celkem</b>	<b>-</b>	<b>1 525</b>

Detailní sesouhlasení meziročního vývoje závazku z leasingu je v části 6.16.

**Částky uznané ve výsledku hospodaření**

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Odpisy práv k užívání aktiv	26	339
Úrokové náklady k závazkům z leasing	6	125
Nájemné vyplývající z krátkodobých leasingů	3 580	809
<b>Celkem</b>	<b>3 612</b>	<b>1 273</b>

Skupina uhradila v souvislosti s leasingy v průběhu roku 2024 celkem 3 625 tis. Kč (2023: 1 256 tis. Kč).

**Analýza splatnosti**

Budoucí minimální leasingové platby související se závazky z leasingu činí:

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Splatné do jednoho roku	-	461
Splatné v období mezi jedním a pěti roky	-	1 320
<b>Celkem budoucí minimální leasingové platby</b>	<b>-</b>	<b>1 781</b>

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.

## 6.5 Goodwill

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
<b>Goodwill, pořizovací cena</b>	<b>4 182</b>	<b>4 182</b>
- Pragorent – servisní společnost	1 440	1 440
- Technimat – prodej hutního materiálu	2 742	2 742
<b>Goodwill, kumulované snížení hodnoty</b>	<b>-2 843</b>	<b>-2 843</b>
- Pragorent – servisní společnost	-101	-101
- Technimat – prodej hutního materiálu	-2 742	-2 742
<b>Goodwill, netto</b>	<b>1 339</b>	<b>1 339</b>

### Posouzení účetní hodnoty goodwillu k 31. 12. 2024

K 31. 12. 2024 došlo k posouzení účetní hodnoty goodwillu, resp. účetní hodnoty peněžotvorné jednotky, k nimž je zbývající goodwill alokovan, tj. dceřině 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 2025–2027) s uvážením diskontní sazby 10,1 % p.a. a byla vyčíslena v částce vyšší, než je účetní hodnota peněžotvorné jednotky k 31. 12. 2024. Nedošlo tak ke snížení účetní hodnoty souvisejícího goodwillu a k uznání ztráty ve výsledku hospodaření za rok 2024.

### 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 zbývající goodwill alokovan, tj. dceřině 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.

## 6.6 Nakoupené dluhové cenné papíry

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Nakoupené dluhopisy – jistiny – dlouhodobě splatný zůstatek	290 763	-
Nakoupené dluhopisy – naběhlý úrok – krátkodobě splatný zůstatek	2 973	-
<b>Nakoupené dluhopisy celkem</b>	<b>293 736</b>	<b>-</b>

Skupina nakoupila v průběhu roku 2024 následující dluhopisy:

- v červnu 2024 dluhopisy v celkovém objemu 2 000 ks, které nově emitovala společnost Accolade Finco Czech 1, s.r.o. (spadající do investiční skupiny Accolade Holding, a.s.). Dluhopisy jsou obchodovány na Burze cenných papírů Praha, jsou vedeny v CZK, úročeny fixní úrokovou sazbou 8 % p.a. a splatné 14. 6. 2029. Úroky jsou vypláceny pololetně, vždy k 14. 12. a 14. 6.
- v říjnu 2024 dluhopisy o celkovém objemu 8 700 ks, které emitovala společnost Czechoslovak Group a.s. Dluhopisy jsou vedeny v CZK, úročeny fixní úrokovou sazbou 8 % p.a. a jsou splatné 4. 7. 2028.
- v listopadu 2024 dluhopisy o celkovém objemu 12 987 ks, které emitovala společnost J&T Banka a.s. Dluhopisy jsou vedeny v CZK, úročeny variabilní úrokovou sazbou a jsou splatné 4. 12. 2034.
- v listopadu 2024 dluhopisy o celkovém objemu 1 000 ks, které emitovala společnost Penta RE Funding CR, s.r.o. Dluhopisy jsou vedeny v CZK, úročeny fixní úrokovou sazbou 7,5 % p.a. a jsou splatné 19. 9. 2026.

Dluhopisy jsou oceněny v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž za rok 2024 Skupina uznala ve výsledku zisk z přecenění ve výši 1 619 tis. Kč.

## 6.7 Pohledávky a závazky z derivátových operací

Skupina uzavřela v minulosti sérii derivátových obchodů – měnové forwardy – na směnu EUR na CZK. V rámci nich si Skupina pro specifikovaný objem EUR zafixovala na období až do března 2029 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. 2024	31. 12. 2023
Pohledávky z derivátových operací – dlouhodobě splatný zůstatek	831	2 396
Pohledávky z derivátových operací – krátkodobě splatný zůstatek	1 459	1 541
<b>Pohledávky z derivátových operací celkem – měnové forwardy</b>	<b>2 290</b>	<b>3 937</b>
Závazky z derivátových operací – dlouhodobě splatný zůstatek	-725	-
Závazky z derivátových operací – krátkodobě splatný zůstatek	-	-
<b>Závazky z derivátových operací celkem – měnové forwardy</b>	<b>-729</b>	<b>-</b>
<b>Reálná hodnota derivátů</b>	<b>1 565</b>	<b>3 937</b>

Ve výsledku hospodaření za rok 2024 je uznána čistá ztráta z derivátových operací -1 042 tis. Kč (2023: čistý zisk 1 162 tis. Kč) zahrnutá do položky zisky a ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku.

## 6.8 Zásoby

K 31. 12. 2024 Skupina vykazuje v rámci zásob zboží v celkové hodnotě 55 448 tis. Kč (2023: 65 508 tis. Kč). Za rok 2024, ani 2023 nedošlo k žádnému snížení hodnoty zásob a ocenění odpovídá vyšší pořizovací ceny.

## 6.9 Obchodní pohledávky

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

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Obchodní pohledávky, brutto	143 148	102 022
Odhad očekávaných úvěrových ztrát	-10 819	-8 013
<b>Obchodní pohledávky, netto</b>	<b>132 329</b>	<b>94 009</b>

Vývoj odhadu očekávaných úvěrových ztrát k obchodním pohledávkám:

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
<b>Počáteční zůstatek</b>	<b>-8 013</b>	<b>-2 856</b>
odpis pohledávek	113	41
zúčtování nevyužitých opravných položek	-777	1 552
tvorba nových opravných položek uznaná ve výsledku hospodaření	-2 142	-6 750
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>-10 819</b>	<b>-8 013</b>

V průběhu roku 2024 došlo k odpisu pohledávek v zanedbatelné hodnotě 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 (úroveň 3) obchodních pohledávek je blízká jejich účetnímu ocenění, zejména s ohledem na splatnost v krátkém období po rozvahovém dni.

## 6.10 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. 2024	31. 12. 2023
Poskytnuté zálohy	12 477	14 311
Náklady příštích období	2 458	1 088
Pohledávky vůči státu	1 650	1 814
Ostatní pohledávky	1 769	127
<b>Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem</b>	<b>18 354</b>	<b>17 340</b>

## 6.11 Peníze a nepeněžní transakce

### Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Skupina drží všechny peněžní prostředky na bankovních účtech, přičemž část disponibilních prostředků je uloženo na krátkodobých termínových vkladech s vyšším úročením (prezentováno jako peněžní ekvivalenty):

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Peněžní prostředky volně disponibilní	55 636	73 463
Peněžní ekvivalenty	563 480	919 134
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem (Investiční část Fondu)</b>	<b>619 116</b>	<b>992 596</b>
Peněžní prostředky (Neinvestiční část Fondu – viz 6.1)	8 493	7 579
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>627 609</b>	<b>1 000 176</b>

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

Reálná hodnota (úroveň 3) peněžních prostředků včetně peněžní ekvivalentů je blízká naběhlé hodnotě, zejména s ohledem na krátkodobou splatnost termínovaných vkladů.

### Nepeněžní transakce

V průběhu let 2024 a 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, vyjma akvizice dceřiné společnosti OC Řepy a.s. (viz 8).

## 6.12 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Obchodní závazky	59 888	65 960
Závazky vůči státu	11 060	9 787
Zaměstnanci	2 727	2 538
Ostatní závazky	564	40
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>74 239</b>	<b>78 325</b>
z toho finanční závazky	60 452	66 000
z toho nefinanční závazky	13 787	12 325

Účetní hodnota závazků, které představují finanční závazky, se významně neliší od jejich reálné hodnoty (úroveň 3) 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.

## 6.13 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. 2024	31. 12. 2023
Kauce	42 410	29 967
Přijaté zálohy	49 428	33 273
Výnosy příštích období	20 187	18 389
<b>Přijaté zálohy a ostatní závazky</b>	<b>112 025</b>	<b>81 629</b>

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

## 6.14 Zápůjčky od akcionářů

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Zápůjčky od akcionářů – dlouhodobě splatná část	51 610	62 569
Zápůjčky od akcionářů – krátkodobě splatná část	12 462	13 484
<b>Zápůjčky od akcionářů celkem</b>	<b>64 072</b>	<b>76 053</b>

K 31. 12. 2024 Skupina vykazuje tyto zápůjčky:

<i>Věřitel</i>	<b>Smluvní peněžní toky (v tis. Kč)</b>	<b>Efektivní úroková sazba p.a.</b>	<b>Naběhlá hodnota (v tis. Kč)</b>	<b>Splatnost</b>
(i) Ing. Vladimír Mikeš	28 000	4 %	25 528	31. 12. 2029
(ii) Jaroslav Příbyl	28 000	4 %	25 528	31. 12. 2029
(iii) Zdeněk Příbyl	14 000	4 %	13 015	31. 12. 2029
<b>Zápůjčky od akcionářů celkem</b>	<b>70 000</b>	<b>x</b>	<b>64 072</b>	<b>x</b>
z tohoto: krátkodobě splatná část celkem			12 462	
dlouhodobě splatná část celkem			51 610	

K 31. 12. 2023 Skupina vykazuje tyto zápůjčky:

<i>Věřitel</i>	<b>Smluvní peněžní toky (v tis. Kč)</b>	<b>Efektivní úroková sazba p.a.</b>	<b>Naběhlá hodnota (v tis. Kč)</b>	<b>Splatnost</b>
(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
<b>Zápůjčky od akcionářů celkem</b>	<b>85 000</b>	<b>x</b>	<b>76 053</b>	<b>x</b>
z tohoto: krátkodobě splatná část celkem			13 484	
dlouhodobě splatná část celkem			62 569	

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 2024 Skupina uznala v souvislosti se zápůjčkami ve výsledku hospodaření úrokové náklady v celkové výši 3 066 tis. Kč (2023: 3 260 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. 2024 odhadnuta na částku 59 662 tis. Kč (2023: 69 604 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 ve výši 5,86 % p.a. (2023: 7,42 % p.a.).

## 6.15 Bankovní úvěr

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Bankovní úvěr – dlouhodobě splatný zůstatek	472 773	-
Bankovní úvěr – krátkodobě splatný zůstatek	15 715	-
<b>Bankovní úvěr celkem</b>	<b>488 488</b>	<b>-</b>

Bankovní úvěr nabyla Skupina v rámci akvizice dceřiné společnosti OC Řepy a.s. Bankovní úvěr je poskytnutý společností Česká spořitelna a.s., denominovaný v EUR (zůstatek k 31. 12. 2024 činí 19 396 tis. EUR) a čtvrtletně splácený do 30. 9. 2027. Úvěr je úročený úrokovou sazbou 3,66 % p.a.

## 6.16 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.

<i>v kusech</i>	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Počet vydaných prioritních investičních akcií	38 668 333	42 189 309
Počet vydaných výkonnostních investičních akcií	1 053 396 467	1 055 729 101
Počet vydaných manažerských investičních akcií	20 000	20 000

Vývoj počtu prioritních investičních akcií:

<i>v kusech</i>	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
<b>Počáteční zůstatek</b>	<b>42 189 309</b>	<b>42 841 369</b>
Odkup investičních akcií	-3 520 976	-652 060
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>38 668 333</b>	<b>42 189 309</b>

Vývoj počtu výkonnostních investičních akcií:

<i>v kusech</i>	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
<b>Počáteční zůstatek</b>	<b>1 055 729 101</b>	<b>1 060 779 876</b>
Odkup investičních akcií	-2 332 634	-5 050 775
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>1 053 396 467</b>	<b>1 055 729 101</b>

Vývoj počtu manažerských investičních akcií:

<i>v kusech</i>	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
<b>Počáteční zůstatek</b>	<b>20 000</b>	-
Emise manažerských investičních akcií	-	20 000
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>

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

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

## 6.17 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	Přijaté úvěry	Závazky vůči držitelům investičních akcií	Celkem
<b>Konečný zůstatek k 31. 12. 2022</b>	<b>87 792</b>	<b>1 595</b>	-	<b>3 025 689</b>	<b>3 115 075</b>
<i>Peněžní toky</i>					
peněžní tok – příjmy	-	-	-	20	20
peněžní tok – splátky	-15 000	-322	-	-16 177	-31 499
peněžní tok – placené úroky	-	-125	-	-	-125
<i>Nepeněžní transakce a události</i>					
efekt modifikace závazku	1	252	-	-	253
naběhlé úrokové náklady	3 260	125	-	-	3 385
přecenění reálné hodnoty	-	-	-	616 765	616 765
<b>Konečný zůstatek k 31. 12. 2023</b>	<b>76 053</b>	<b>1 525</b>	-	<b>3 626 297</b>	<b>3 703 875</b>
<i>Peněžní toky</i>					
peněžní tok – splátky	-15 000	-39	-244 895	-14 831	-274 765

peněžní tok – placené úroky	-	-6	-9 390	-	-9 396
<i>Nepeněžní transakce a události</i>					
nabytí v rámci podnikové kombinace	-	-	730 330	-	730 330
ukončení leasingu	-	-1 486	-	-	-1 486
efekt modifikace závazku	-47	-	-	-	-47
naběhlé úrokové náklady	3 066	6	9 390	-	12 462
dopad kurzových přepočtů	-	-	3 053	-	3 053
přecenění reálné hodnoty	-	-	-	2 062 965	2 062 965
<b>Konečný zůstatek k 31. 12. 2024</b>	<b>64 072</b>	<b>-</b>	<b>488 488</b>	<b>5 674 431</b>	<b>6 226 991</b>
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	51 610	-	472 773	-	492 951
z toho krátkodobě splatný zůstatek	12 462	-	15 715	5 674 431	5 734 039

## 6.18 Tržby

<i>v tis. Kč</i>	<b>Rok končící 31. 12. 2024</b>	<b>Rok končící 31. 12. 2023</b>
Tržby z prodeje zboží	453 744	481 219
Tržby z poskytovaných služeb	52 434	26 362
<b>Tržby ze smluv se zákazníky celkem</b>	<b>506 178</b>	<b>507 581</b>
Tržby z pronájmu	328 160	280 224
<b>Tržby celkem</b>	<b>834 338</b>	<b>787 805</b>

Tržby z pronájmu jsou výnosem generovaným z přímých investic do nemovitostí, které drží Fond, resp. nově pořízená dceřiná společnost OC Řepy a.s. a které jsou pronajímány. 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 2024, resp. 2023. 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.

## 6.19 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek

<i>v tis. Kč</i>	<b>Rok končící 31. 12. 2024</b>	<b>Rok končící 31. 12. 2023</b>
Spotřeba materiálu	6 710	6 608
Spotřeba energie, plynu a vody	1 005	894
Opravy a udržování	24 809	15 888
Poplatky a provize	210	422
Nájemné (viz 6.3)	3 580	809
Ostatní služby	6 153	5 428
<b>Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek celkem</b>	<b>42 467</b>	<b>30 049</b>

## 6.20 Osobní náklady

<i>v tis. Kč</i>	<b>Rok končící 31. 12. 2024</b>	<b>Rok končící 31. 12. 2023</b>
Mzdy a odměny	33 357	32 906
Sociální a zdravotní pojištění	11 032	10 845
Ostatní osobní náklady	1 564	1 450
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>45 953</b>	<b>45 201</b>

Osobní náklady spadají do kategorie krátkodobých zaměstnaneckých požitků, přičemž za rok 2024 eviduje Skupina 80 zaměstnanců (2023: 85 zaměstnanců) v rámci dceřiných společností.



## 6.21 Vedení podniku a poradenské služby

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Správa a vedení (viz 7.3)	1 542	1 668
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	5 681	3 315
Poplatky depozitářů	502	484
<b>Vedení podniku a poradenské služby celkem</b>	<b>7 725</b>	<b>5 467</b>

## 6.22 Finanční výnosy

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Úrokové výnosy	44 168	58 612
Zisk z přecenění nakoupených dluhopisů	1 619	-
Čistý zisk z derivátových operací	-	1 162
<b>Finanční výnosy celkem</b>	<b>45 787</b>	<b>59 774</b>

Úrokové výnosy plynou zejména z termínových vkladů (viz peněžní ekvivalenty v části 6.11) a nakoupených dluhopisů.

## 6.23 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Úrokové náklady	12 500	3 395
Čistá ztráta z derivátových operací	1 042	-
Čistá kurzová ztráta	2 847	86
Ostatní finanční náklady	2 007	2 090
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>18 396</b>	<b>5 571</b>

Vyšší dopad kurzových ztrát na výsledek hospodaření za rok 2024 v meziročním srovnání plyne z přepočtu bankovního úvěru u nově pořízené dceřiné společnosti OC Řepy a.s., který je denominován v EUR.

Součástí ostatních finančních nákladů za rok 2024 jsou náklady spojené s pojištěním obchodních pohledávek v celkové výši 1 497 tis. Kč (2023: 1 522 tis. Kč).

## 6.24 Daně ze zisku

### Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Splatný daňový náklad za běžné období	16 710	16 040
Úprava splatné daně související s předcházejícím obdobím	-3 132	-6 360
<b>Splatný daňový náklad</b>	<b>13 579</b>	<b>9 680</b>
Odložený daňový náklad (výnos) z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	87 324	25 084
Dopad změny daňové sazby na odloženou daň (výnos)	-13 855	-
<b>Odložený daňový náklad</b>	<b>73 469</b>	<b>25 084</b>
<b>Celkový daňový náklad</b>	<b>87 047</b>	<b>34 764</b>

Dopad změny daňové sazby souvisí s přepočtem odložené daně u dceřiné společnosti OC Řepy a.s. K datu akvizice byla uvážena odložená daň při použití daňové sazby 21 %, přičemž k 31. 12. 2024 byla již s ohledem na plánovanou fúzi dceřiné společnosti Fondem k 1. 1. 2025 použita sazba daně 5 %.

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

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Zisk před zdaněním a přeceněním závazku k držitelům investičních akcií	2 150 405	651 529
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku	107 520	32 576
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	-6 794	7 163
Úprava daně minulých let	-3 131	-6 360
Dopad odlišné daňové sazby	-13 855	-2 172
Daňová ztráta neuznaná jako odložená daňová pohledávka	3 307	3 557
<b>Celkový daňový náklad</b>	<b>87 047</b>	<b>34 764</b>
<b>Efektivní daňová sazba</b>	<b>4,05 %</b>	<b>5,34 %</b>

### Odložená daň ve výkazu finanční situace

v tis. Kč	31. 12. 2024		31. 12. 2023	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě dlouhodobého majetku	-	185 418	-	92 033
Práva k užívání aktiv	-	-	-	73
Závazky z leasingu	-	-	77	-
Opravné položky k pohledávkám	366	-	329	-
Časové rozlišení	100	7	-	5
Daňová ztráta převáděná do budoucna	1 600	-	-	5
<b>Odložená daň celkem v brutto ocenění</b>	<b>2 066</b>	<b>185 425</b>	<b>406</b>	<b>92 111</b>
Vzájemné započtení	-2 035	-2 035	-406	-406
<b>Odložená daň celkem v netto ocenění</b>	<b>31</b>	<b>183 390</b>	<b>-</b>	<b>91 705</b>

### Souhlasení odložené daně

v tis. Kč	Odložený daňový závazek
<b>Zůstatek k 31. 12. 2022, netto zůstatek</b>	<b>66 621</b>
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	25 084
<b>Zůstatek k 31. 12. 2023, netto zůstatek</b>	<b>91 705</b>
uznání odložené daně v podnikové kombinaci	18 185
změna odložené daně uznaná ve výsledku hospodaření	73 469
<b>Zůstatek k 31. 12. 2024, netto zůstatek</b>	<b>183 359</b>

## 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. 2024	31. 12. 2023
Ing. Vladimír Mikeš	40 %	40 %
Jaroslav Příbyl	40 %	40 %
Zdeněk Příbyl	20 %	20 %
	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

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. 2024 drží 81,83 % výkonnostních investičních akcií (2023: 81,65 %), 65,17 % prioritních investičních akcií (2023: 59,73 %) a 100 % manažerských investičních akcií (2023: 100 %).

## 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

v tis. Kč	Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Zápůjčky od akcionářů (pozn. 6.14)	64 072	76 053

V souvislosti se zápůjčkami od akcionářů byly uznány za rok 2024 ve výsledku hospodaření úrokové náklady ve výši 3 066 tis. Kč (2023: 3 260 tis. Kč).

## 7.3 Odměny klíčového vedení

Fond, jakožto mateřská společnost Skupiny, je řízen a obhospodařován představenstvem, přičemž za rok 2024 i 2023 nebyla členům představenstva ani dozorčí rady vyplacena jakákoliv odměna.

Administrátorem Fondu je společnost AVANT investiční společnost a.s. Za rok 2024 byla Fondu vyúčtována odměna za poskytované služby v celkové výši 1 542 tis. Kč (2023: 1 668 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. 2024	31. 12. 2023
OC Řepy a.s.	pronájem nemovitostí	100 %	-
PRAGORENT s.r.o.	správa nemovitostí, administrativní činnost	100 %	100 %
TECHNIMAT s.r.o.	velkoobchod s hutním materiálem	100 %	100 %

### Akvizice dceřiné společnosti OC Řepy a.s.

V červenci 2024 Fond pořídil 100% majetkový podíl ve společnosti OC Řepy a.s., která vlastnila pronajímané nemovitosti v lokalitě Praha – Řepy. Nemovitosti jsou využívány jako obchodní centrum.

Dceřiná společnost byla pořizena za 43 460 tis. Kč a tato částka představovala pořizovací cenu čistých aktiv držených dceřinou společností. Při akvizici nebyl uznán žádný goodwill a reálné ocenění bylo soustředěno do ocenění nabývaných nemovitostí.

Čistá aktiva pořizená v akvizici dceřiné společnosti OC Řepy a.s.	K datu pořízení
Investice do nemovitostí	786 448
Ostatní pohledávky	21 647
Peníze	15 348
<b>Aktiva celkem</b>	<b>823 443</b>
Přijaté zápůjčky	-730 330
Obchodní a jiné závazky	-31 468
Odložený daňový závazek	-18 185
<b>Závazky celkem</b>	<b>-779 983</b>
<b>Čistá aktiva</b>	<b>43 460</b>

Poskytnutá protihodnota byla plně uhrazena v penězích, přičemž čistý dopad na konsolidovaný peněžní tok za končící 31. 12. 2024 byl -28 112 tis. Kč.

## 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:

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2024	31. 12. 2023
<b>Finanční aktiva</b>		
<b>Finanční pohledávky oceňované reálnou hodnotou</b>	<b>296 026</b>	<b>3 937</b>
<i>Pohledávky z derivátových operací</i>	2 290	3 937
<i>Nakoupené dluhové cenné papíry</i>	293 736	-
<b>Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou</b>	<b>759 938</b>	<b>1 094 185</b>
<i>Obchodní pohledávky</i>	132 329	94 009
<i>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</i>	627 609	1 000 176
<b>Finanční závazky</b>		
<b>Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou</b>	<b>5 675 156</b>	<b>3 626 297</b>
<i>Závazky z derivátových operací</i>	725	-
<i>Závazky k držitelům investičních akcií</i>	5 674 431	3 626 297
<b>Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou</b>	<b>655 422</b>	<b>173 545</b>
<i>Obchodní a jiné závazky</i>	60 452	66 000
<i>Přijaté kauce</i>	42 410	29 967
<i>Zápůjčky od akcionářů</i>	64 072	76 053
<i>Bankovní úvěr</i>	488 488	-
<i>Závazky z leasingu</i>	-	1 525

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

### 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. 6.9).

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. 2024	Účetní hodnota	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Smluvní peněžní toky celkem
Neúročené finanční závazky	102 862	102 862	-	-	102 862
Zápůjčky od akcionářů	64 072	15 000	55 000	-	70 000
Bankovní úvěr	488 488	51 822	529 155	-	580 977
Závazky k držitelům investičních akcií	5 674 431	-	5 674 431	-	5 674 431
<b>Celkem</b>	<b>6 287 443</b>	<b>127 274</b>	<b>6 258 586</b>	<b>-</b>	<b>6 385 860</b>

K 31. 12. 2023	Účetní hodnota	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Smluvní peněžní toky celkem
Neúročené finanční závazky	95 967	95 967	-	-	95 967
Zápůjčky od akcionářů	76 053	15 000	60 000	10 000	85 000
Závazky z leasingu	1 525	461	1 320	-	1 781
Závazky k držitelům investičních akcií	3 626 297	-	3 626 297	-	3 626 297
<b>Celkem</b>	<b>3 799 842</b>	<b>111 428</b>	<b>3 687 617</b>	<b>10 000</b>	<b>3 809 045</b>

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 (2024: čistá kurzová ztráta 2 847 tis. Kč; 2023: čistá kurzová ztráta 86 tis. Kč). Meziroční nárůst dopadu kurzových ztrát je dán nově vykazovaným bankovním úvěrem (důsledek akvizice dceřiné společnosti OC Řepy a.s.), který je denominován v EUR.

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní pohledávky	128 942	3 387	132 329
Peněžní prostředky	613 694	13 915	627 609
<b>Celkem</b>	<b>742 636</b>	<b>17 302</b>	<b>759 938</b>
Obchodní závazky	59 178	1 274	60 452
Přijaté kauce	42 410	590	43 000
Zápůjčky od akcionářů	64 072	-	64 072
Bankovní úvěr	-	488 488	488 488
Závazky k držitelům investičních akcií	5 674 431	-	5 674 431
<b>Celkem</b>	<b>5 840 091</b>	<b>490 352</b>	<b>6 330 443</b>

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
<b>Celkem</b>	<b>1 085 395</b>	<b>8 790</b>	<b>1 094 185</b>
Obchodní a jiné závazky	63 454	2 546	66 000
Přijaté kauce	28 645	1 322	29 967
Zápůjčky od akcionářů	76 053	-	76 053

Závazky z leasingu	1 525	-	1 525
Závazky k držitelům investičních akcií	3 626 297	-	3 626 297
<b>Celkem</b>	<b>3 795 974</b>	<b>3 868</b>	<b>3 799 842</b>

Vedení Skupiny průběžně analyzuje svou měnovou pozici a posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Pro období do roku 2029 má Skupina uzavřenu sérii měnových forwardů na směnu EUR na CZK, v rámci nichž je zafixován do budoucna směnný kurz. V roce 2024 se však důsledkem akvizici dceřiné společnosti OC Řepy, a.s. a převzetí bankovního úvěru vedeného v EUR expozice Skupiny na měnové riziko výrazně zvýšila oproti stavu na konci minulého roku. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR.

Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky evidované k 31. 12. 2024 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 18 783 tis. Kč nižší (2023: 199 tis. Kč vyšší) při znehodnocení CZK vůči EUR (Skupina by uznala dodatečnou čistou kurzovou ztrátu) nebo vyšší při zhodnocení CZK/EUR (Skupina by uznala dodatečný čistý kurzový zisk).

## 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 10.

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

## 10 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. 2024
v tis. Kč	Typ aktiva	Metoda ocenění	Významný nepozorovatelný vstup	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)	
<b>Lokalita nemovitosti</b>					
			Pozemek 5 451 Kč/m <sup>2</sup> Nájemné 147 Kč/m <sup>2</sup> /měs (administrativní budova)		
		kombinace porovnávací a výnosové metody	Nájemné 131 Kč/m <sup>2</sup> /měs (skladová hala)		
Praha – Horní Počernice	Komerční areál		Diskontní sazba 6,03 % p.a.	2 264 707	
			Pozemek 5 845 Kč/m <sup>2</sup> Nájemné 210 Kč/m <sup>2</sup> /měs (administrativní budova)		
		kombinace porovnávací a výnosové metody	Nájemné 169 Kč/m <sup>2</sup> /měs (skladová hala)		
Praha – Hostivař	Skladové haly a administrativní budova		Diskontní sazba 6,57 % p.a.	1 407 488	

Praha – Řepy	Nákupní centrum	výnosová metoda	Pozemek 25 000 Kč/m <sup>2</sup> Nájemné 363 Kč/m <sup>2</sup> /měs (obchodní prostory) Diskontní sazba 7,00 % p.a.	795 000
Satalice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 4 695 Kč/m <sup>2</sup> Nájemné 203 Kč/m <sup>2</sup> /měs (administrativní budova) Nájemné 119 Kč/m <sup>2</sup> /měs (skladová hala) Diskontní sazba 6,19 % p.a.	421 461
Česká Lípa	Nákupní centrum	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 1 641 Kč/m <sup>2</sup> Nájemné 314 Kč/m <sup>2</sup> /měs (obchodní prostory) Diskontní sazba 6,78 % p.a.	268 413
Praha Štěrboholy	Stavební pozemek a zeleň	nepřímé porovnání	18 064 Kč/m <sup>2</sup>	153 010
Ústí nad Labem II	Administrativní budova a skladové haly	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 762 Kč/m <sup>2</sup> Nájemné 119 Kč/m <sup>2</sup> /měs (administrativní budova) Nájemné 88 Kč/m <sup>2</sup> /měs (skladová hala) Diskontní sazba 8,45 % p.a.	84 970
Čimice	Pozemek	nepřímé porovnání	2 883 Kč/m <sup>2</sup>	37
<b>Investice do nemovitostí celkem</b>		<b>x X</b>	<b>x</b>	<b>5 395 086</b>
z toho pozemky				3 217 360
z toho stavby vč. nedokončených				2 177 726

Ocenění je k 31. 12. 2024 ve srovnání se stavem na konci roku 2023 je ovlivněno kombinací pokračujícího růstu cen nemovitostí a nájemného a poklesu úrokových sazeb, který při použití výnosové metody ocenění zvyšuje současnou hodnotu. Dále je celková hodnota investic do nemovitostí v meziročním srovnání ovlivněna pořízením nové nemovitosti v lokalitě Praha – Řepy.

				K 31. 12. 2023
v tis. Kč	Typ aktiva	Metoda ocenění	Významný nepozorovatelný vstup	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
<b>Lokalita nemovitosti</b>				
Praha – Horní Počernice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 2 955 Kč/m <sup>2</sup> Nájemné 142 Kč/m <sup>2</sup> /měs (administrativní budova) Nájemné 112 Kč/m <sup>2</sup> /měs (skladová hala) Diskontní sazba 10,85 % p.a.	1 196 424
Praha – Hostivař	Skладové haly a administrativní budova	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 3 551 Kč/m <sup>2</sup> Nájemné 171 Kč/m <sup>2</sup> /měs (administrativní budova) Nájemné 149 Kč/m <sup>2</sup> /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 <sup>2</sup> Nájemné 263 Kč/m <sup>2</sup> /měs (obchodní prostory) Diskontní sazba 7,14 % p.a.	237 233
Satalice	Komerční areál	kombinace porovnávací a výnosové metody	Pozemek 2 363 Kč/m <sup>2</sup> Nájemné 177 Kč/m <sup>2</sup> /měs (administrativní budova) Nájemné 95 Kč/m <sup>2</sup> /měs (skladová hala) Diskontní sazba 9,59 % p.a.	204 877
Praha Štěrboholy	Stavební pozemek a zeleň	nepřímé porovnání	18 815 Kč/m <sup>2</sup>	189 905

Ústí nad Labem II	Administrativní budova a skladové haly	kombinace porovnávací a výnosová metoda	Pozemek 693 Kč/m <sup>2</sup> Nájemné 106 Kč/m <sup>2</sup> /měs (administrativní budova) Nájemné 98 Kč/m <sup>2</sup> /měs (skladová hala) Diskontní sazba 11,11 % p.a.	62 130
Čimice	Pozemek	nepřímé porovnání	2 555 Kč/m <sup>2</sup>	32
<b>Investice do nemovitostí celkem</b>		<b>x</b>	<b>X</b>	<b>x</b>
				<b>2 683 078</b>
z toho pozemky				1 736 113
z toho stavby vč. nedokončených				946 965

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 (m<sup>2</sup>).

### Reálná hodnota finančních aktiv a finančních závazků

#### ▪ Derivátové nástroje

Skupina oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi derivátové kontrakty – měnové forwardy, 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 (2024: 1 565 tis. Kč; 2023: pohledávka 3 937 tis. Kč). Změny reálné hodnoty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření.

#### ▪ Nederivátová finanční aktiva a finanční závazky

Většina nederivátových finančních aktiv jako jsou obchodní pohledávky a peněžní prostředky a nederivátových finančních závazků jako jsou obchodní závazky, přijaté zápůjčky a bankovní úvěr 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.

V roce 2024 nakoupila Skupina nově dluhové cenné papíry, které klasifikovala jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledovky na pokračující bázi:

v tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 3	Celkem
Nakoupené dluhopisy – obchodovatelné	20 514	-	20 514
Nakoupené dluhopisy – neobchodovatelné	-	273 222	273 222
<b>Nakoupené dluhopisy celkem</b>	<b>20 514</b>	<b>273 222</b>	<b>293 736</b>

## 11 Náklady na ověření účetní závěrky

Odměna auditora – AUDIT ONE s.r.o. – za ověření samostatné a konsolidované účetní závěrky Fondu za rok 2024 činí 280 tis. Kč (2023: 255 tis. Kč), odměna auditora – AUDIT ONE s.r.o. – za ověření mimořádné účetní závěrky dceřiné společnosti OC Řepy a.s. činí 130 tis. Kč a odměna auditora – ATLAS AUDIT s.r.o. – za ověření účetní závěrky dceřiné společnosti TECHNIMAT s.r.o. činí 78 tis. Kč (2023: 58 tis. Kč). Jiné služby nebyly auditorem poskytovány.

## 12 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Skupina není k 31. 12. 2024 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.



### 13 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.

### 14 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.

### 15 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 21. dubna 2025.



Jaroslav Přebyl  
předseda představenstva

NEOFICIÁLNÍ

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

NEOFICIÁLNÍ

## 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

Název osoby: OC Řepy a.s. (do 19.11.2024)  
IČO: 282 05 219  
Sídlo: Jiřího ze Vtelna 1731/11, Horní Počernice, 193 00 Praha 9  
Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na osobě

**c) Způsob a prostředky ovládnání**

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládnání, tj. ovládnání 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 nebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů nebo od jiných osob; a
- statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval: Jaroslav Příbyl

Funkce: předseda představenstva společnosti

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

Dne: 31. 3. 2025



Podpis:

.....

NEOFICIÁLNÍ

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	1 196 424	2 264 707
Peněžní prostředky na bankovních účtech	533 708	533 708
Obchodní pohledávky	87 586	85 068
Dluhové cenné papíry	242 380	253 200
LV č. 613, pro k.ú. Dolní Měcholupy – podíl 1/1, LV č. 6949, pro k.ú. Hostivař – podíl 1/1	792 477	1 407 487
LV č. 11289, pro k.ú. Česká Lípa, obec Česká Lípa – podíl 1/1	237 233	268 413
LV 1091, pro k.ú. Satalice, obec Praha – podíl 1/1, LV 655 - podíl 1/2	204 877	421 461
LV č.1415 pro k.ú. Štěrboholy, obec Praha pozemky	189 905	153 010
Majetková účast TECHNIMAT s.r.o.	152 000	188 000
LV č.106 pro k.ú. Ústí nad Labem obec Ústí nad Labem II, pozemky a budovy	62 130	84 970
LV č. 880 a LV č. 889 pro k.ú. Čakovice	7 741	64 340