



**SENTINEL IS**

# Výroční zpráva

**Sentinel FKI Industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond  
(dříve PROSPERITA investiční společnost, a. s.  
FKI Industriálních nemovitostí)**

**za období od 1.1.2023 do 31.12.2023**

(dle ustanovení § 233 odst. 1 a § 234 odst. 1 a 2 zákona  
č. 240/2013 Sb. a § 42 písm. a) vyhlášky č. 244/2013 Sb.)

**SENTINEL IS**



**OBSAH**

Základní údaje o fondu .....	1
Investiční strategie .....	1
Portfolio manažeri fondu .....	1
Obhospodařovatel fondu .....	1
Depozitář fondu .....	2
Komentář manažera fondu .....	2
Údaje o investičních službách .....	2
Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech .....	2
Údaje o obchodnících s cennými papíry .....	3
OSOBNÍ NÁKLADY A ODMĚNY ZAMĚSTNANCŮ OBHOSPODAŘOVATELE .....	3
Informace o osobních nákladech a odměnách zaměstnanců .....	3
PŘEHLED MAJETKU FONDU .....	3
Identifikace majetku otevřeného podílového fondu .....	4
PŘEHLED HODNOTY PODÍLOVÉHO LISTU FONDU .....	4
Vývoj hodnoty podílového listu .....	4
DOPLŇKOVÉ ÚDAJE O VÝKONNOSTI A NÁKLADOVOSTI FONDU .....	5

## Základní údaje o fondu

Název:	<b>Sentinel FKI industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond (dříve PROSPERITA investiční společnost, a. s., FKI industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond)</b>
Zkrácený název:	Sentinel OPFKI industriálních nemovitostí (dříve PROSPERITA OPFKI industriálních nemovitostí)
IČO:	8880321766
Typ fondu dle AKAT ČR:	globální, speciální, investiční zaměření smíšené
ISIN podílového listu:	CZ0008474061
Nominální hodnota:	100 000,- Kč za jeden podílový list (PL)
Minimální investice:	1 000 000,- Kč

### Investiční strategie

Investičním cílem Fondu je v krátkodobém až střednědobém horizontu dosahovat zhodnocení aktiv nad úroveň výnosu z prostého uložení volných finančních prostředků investorů na termínovaných vkladech u bank, a to prostřednictvím investic do nemovitostí, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a jiných obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů, cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů a aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Fond není zaměřen na překonání konkrétního srovnávacího indexu. Charakter Fondu a možných podílníků Fondu však i při vyšší diverzifikaci majetku přináší vyšší, stále však únosné riziko úměrně specifickým znalostem kvalifikovaných investorů.

### Portfolio manažeři fondu

Obhospodařováním majetku ve Fondu byl pověřen po celé rozhodné období následující portfolio manažer Sentinel (PROSPERITA), investiční společnost, a.s.:

*Ing. Michal Kurka, LL.M., MBA*

Rok narození:	1983
Vzdělání:	Absolvent VŠ a postgraduálního studia
Odborná praxe:	16 let
Portfolio manažer:	od roku 2021

### Obhospodařovatel fondu

Obchodní firma:	<b>Sentinel investiční společnost, a. s. (dříve PROSPERITA investiční společnost, a. s.)</b>
Právní forma:	akciová společnost
Sídlo:	Sadová 553/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
IČ / DIČ:	268 57 791 / CZ 26857791
Obchodní rejstřík:	spisová značka B 2879 vedená u Krajského soudu v Ostravě
Základní kapitál:	6 000 000,- Kč (byl splacen v plné výši)
Akcionáři:	Sentinel Capital, a.s., IČ: 086 24 658 se sídlem Sadová 553/8,

Sentinel investiční společnost, a.s., Sadová 553/8, 702 00 Ostrava, Moravská Ostrava

IČ: 26857791, email: info@sentinel-is.cz

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě oddíl B, vložka 2879



Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava  
Podíl na hlasovacích právech: 50 %

Fortress Ventures a.s., IČ: 260 24 039 se sídlem Sadová 553/8,  
Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava  
Podíl na hlasovacích právech: 50 %

Předmět podnikání: předmětem podnikání je činnost dle ust. § 14 odst. 1 písmeno a) zákona o kolektivním investování vykonávaná na základě rozhodnutí Komise pro cenné papíry č.j. 41/N/65/2005/4 ze dne 17. června 2005

Sentinel investiční společnost, a.s. (dříve PROSPERITA investiční společnost, a. s.) obhospodařuje celkem tři otevřené podílové fondy:

- Sentinel otevřený podílový fond globální (dříve PROSPERITA investiční společnost, a.s., otevřený podílový fond globální), jehož vlastní kapitál k 31. 12. 2023 činil celkem 1 108 133 tis. Kč. (dále OPF)
- Sentinel FKI industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond (dříve PROSPERITA investiční společnost a. s., FKI industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond), jehož vlastní kapitál k 31. 12. 2023 činil celkem 100 770 tis. Kč. (dále FKI)
- Indexit, otevřený podílový fond, jehož vlastní kapitál k 31. 12. 2023 činil celkem 92 580 tis. Kč.

Hodnota vlastního kapitálu tří obhospodařovaných fondů činila k 31. 12. 2023 celkem 1 301 483 tis. Kč. Společnosti Sentinel investiční společnost, a.s. (dříve PROSPERITA investiční společnost, a. s.) byla za obhospodařování majetku tří fondů během roku 2023 vyúčtována částka ve výši 23 007 tis. Kč. Jedná se o 2 % průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu fondu OPF a FKI, a o 1 % průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu fondu Indexit, jež se vypočte jako průměr hodnoty vlastního kapitálu fondu k poslednímu dni každého kalendářního měsíce, v souladu se Statutem fondu. Bližší údaje o fondu kvalifikovaných investorů jsou uvedeny v samostatné výroční zprávě.

## Depozitář fondu

Kontrolu hospodaření s majetkem fondu provádí depozitář otevřeného podílového fondu. Funkci depozitáře vykonávala po celé rozhodné období **Československá obchodní banka, a.s.**, IČO 00001350, se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57, a to již od doby vzniku otevřeného podílového fondu.

Depozitář plní také své další povinnosti vyplývající z platných právních předpisů a smlouvy o výkonu funkce depozitáře. Československá obchodní banka, a.s. zároveň zajišťuje opatrování, úschovu a evidenci majetku podílového fondu.

Depozitáři bylo za rok 2023 vyplaceno na všech poplatcích celkem 334 tis. Kč.

## Komentář manažera fondu

Samostatnou přílohu této výroční zprávy tvoří „Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku společnosti a obhospodařovaných fondů v roce 2023“. Tato zpráva je každoročně nedílnou součástí výroční zprávy.

## Údaje o investičních službách

Společnost nemá osobu oprávněnou k poskytování investiční služby, která by vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu. Tuto činnost vykonávají vlastní zaměstnanci obhospodařovatele Fondu.

## Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech

V rozhodném období nebyla Sentinel investiční společnost, a.s. (dříve PROSPERITA investiční společnost, a. s.) sama ani na účet Fondu účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů, které se týkají majetku nebo nároku podílníků Fondu, jejichž hodnota předmětu sporu převyšuje 5% hodnoty majetku Fondu v rozhodném období.

## Údaje o obchodnících s cennými papíry

Během účetního období roku 2023 byla jedna společnost, která vykonávala aktivně činnosti obchodníka s cennými papíry u obhospodařovaného otevřeného podílového fondu:

1. RSJ Logistic Development III uzavřený podílový fond, Na Florenci 2116/15, Praha 1 – Nové Město 110 00, IČO 053 57 225

## OSOBNÍ NÁKLADY A ODMĚNY ZAMĚSTNANCŮ OBHOSPODAŘOVATELE

### Informace o osobních nákladech a odměnách zaměstnanců

V tabulce jsou uvedeny informace o celkových osobních nákladech, nákladech na řídicí pracovníky, odměnách statutárním orgánům a dozorčí radě obhospodařovatele. Finanční údaje jsou uvedeny v tisících Kč.

Sledovaný ukazatel	Zaměstnanci celkem		Z toho řídicí orgány	
	2023	2022	2023	2022
Mzdové náklady celkem	7 656	7 345	3 502	2 974
Odměny členům statutárních orgánů spol.	480	480	-	-
Odměny členům dozorčích orgánů spol.	150	150	-	-
Sociální náklady	3 587	3 419	1 507	1 181
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>11 873</b>	<b>11 394</b>	<b>5 009</b>	<b>4 155</b>

Mezi sociální náklady patří náklady na sociální a zdravotní pojištění placené za zaměstnance a ostatní sociální náklady. V roce 2023 společnost hradila svým zaměstnancům penzijní připojištění v celkové částce 276 tis. Kč (v roce 2022: 245 tis. Kč) a životní pojištění v částce 82 tis. Kč (v roce 2022: 90 tis. Kč). V rámci stravenkového paušálu společnost poskytla zaměstnancům příspěvek na stravování ve výši 324 tis. Kč (v roce 2022: 259 tis. Kč). Vyplacené částky splňují podmínky pro daňově uznatelné náklady. Dále je zaměstnancům poskytnuto nepeněžitě plnění ve formě příspěvku na rekreaci, který v roce 2023 činil 210 tis. Kč (v roce 2022: 216 tis. Kč).

Vedoucím a zaměstnancům nebyly v roce 2023 ani 2022 poskytnuty žádné půjčky.

V následující tabulce je uveden přehled peněžitých a nepeněžitých plnění vybraných osob od investiční společnosti v roce 2023 (v tis. Kč).

Přehled peněžitých a nepeněžitých plnění v r. 2023	Peněžitě plnění	Nepeněžitě plnění	Vlastnictví podílových listů (v tis. ks)	Ostatní (služební auto)
Členové představenstva (3 osoby)	480	-	0	Ano (1)
Členové dozorčí rady (3 osoby)	150	-	0	Ne (0)
Řídicí orgány (5 osoby)	3 502	66	491	Ne (0)
Portfolio manažeři (2 osoby)	1 248	36	655	Ne (0)
<b>Vybrané osoby celkem</b>	<b>5 380</b>	<b>102</b>	<b>1 146</b>	<b>1 vozidlo</b>

Jak je uvedeno výše, někteří pracovníci vykonávají zároveň 2 funkce. V řádku řídicí orgány celkem jsou uvedena všechna plnění od společnosti obdržena řediteli a manažery za jiné činnosti, než je členství v představenstvu, dozorčí radě a výkon činnosti portfolio manažera. V řádku portfolio manažeři celkem jsou uvedeny odměny za výkon činnosti portfolio manažera. Některé osoby, které jsou členové řídicích orgánů a osoby, které jsou portfolio manažeři, jsou zároveň členy představenstva nebo dozorčí rady.

Mezi peněžitě příjmy byla zařazena tato plnění: odměna nebo mzda, penzijní připojištění a životní pojištění placené zaměstnavatelem a stravenkový paušál. Mezi nepeněžitě příjmy byl zařazen příspěvek na rekreaci. Ve sloupci vlastnictví

podílových listů je uveden počet podílových listů vybraných pracovníků k 31. 12. 2023. Podílové listy nejsou předmětem žádných práv (opce).

## PŘEHLED MAJETKU FONDU

### Identifikace majetku otevřeného podílového fondu

V následující tabulce je uveden přehled položek majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty vlastního kapitálu fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty k 31. prosinci 2023 (všechny ceny jsou uvedeny v tis. Kč).

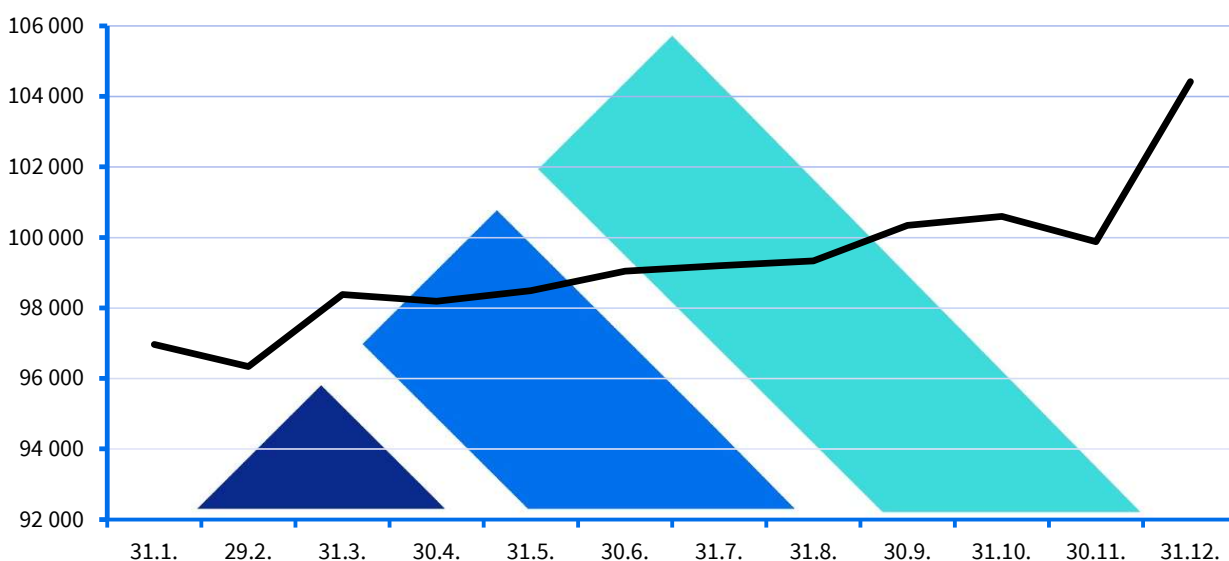
ISIN / IČO	Název	Množství / Podíl	Pořizovací cena	Celková cena	% podílu
<b>Tuzemské akcie</b>					
CZ0008476835	RSJ Logistics Development III, podílové listy alfa	1 847 298	45 428	47 173	46.18%
<b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>					
08793875	Nativel Real Estate, s.r.o.	100 %	60 748	54 193	53.06 %
<b>Skupina majetku</b>		<b>Množství</b>	<b>Pořizovací cena</b>	<b>Celková cena</b>	<b>% podílu</b>
Tuzemské akcie celkem		1 847 298	45 428	47 173	46.18 %
Zahraniční akcie celkem		-	-	-	0.00 %
<b>Cenné papíry celkem</b>		<b>1 847 298</b>	<b>45 428</b>	<b>47 173</b>	<b>46.18 %</b>
<b>Účasti celkem</b>				<b>54 193</b>	<b>53.06 %</b>
Pohledávky				36	0.04 %
Finanční majetek (ve měně CZK)				731	0.72 %
Finanční majetek (cizí měna)				8	0.01 %
Ostatní aktiva				-	0.00 %
Cizí zdroje				-1 371	- 1.34 %
<b>Ostatní majetek celkem</b>				<b>47 912</b>	<b>46.91 %</b>
<b>Aktiva celkem – pro výpočet limitů fondu (dle aktuálního statutu fondu)</b>				<b>102 141</b>	<b>100.00 %</b>
<b>Čisté obchodní jmění (NAV) v tis. Kč</b>				<b>100 770</b>	<b>98.66 %</b>
<b>Celkový počet podílových listů (nominální hodnota 100 000 Kč)</b>				<b>965</b>	
<b>Čisté obchodní jmění (NAV) na jeden podílový list:</b>				<b>104 424.76 Kč</b>	

## PŘEHLED HODNOTY PODÍLOVÉHO LISTU FONDU

### Vývoj hodnoty podílového listu

V období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 se hodnota podílového listu zvýšila z 97 862,90 Kč na hodnotu 104 424.76 Kč, což představuje meziroční zvýšení hodnoty o 6,71 %.

### Vývoj hodnoty podílového listu v roce 2023

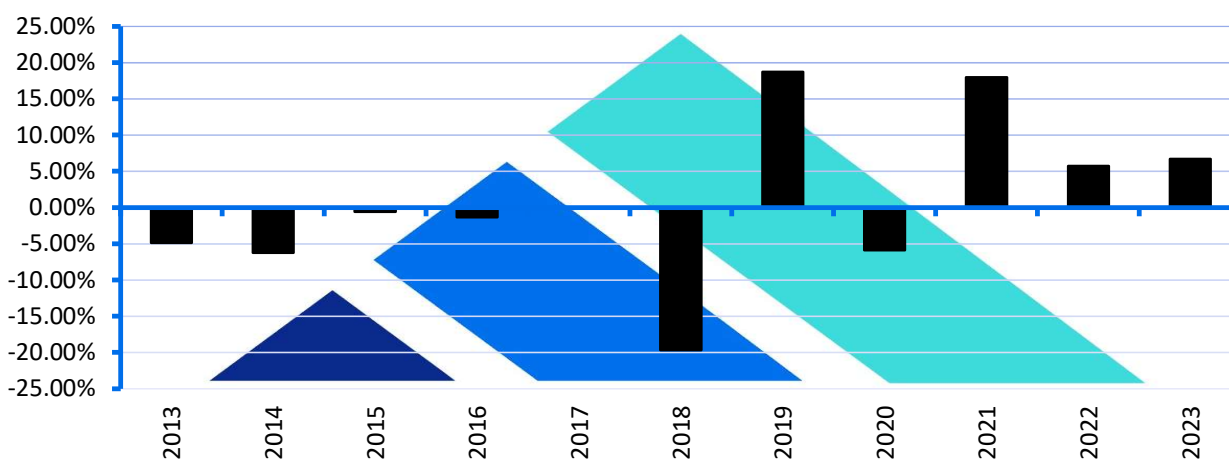


Vlivem růstu cen na trhu s nemovitostmi vzrostl i odhad hodnoty NRE díky znaleckému posudku a tím se zvýšila i hodnota podílového listu.

### Přehled účetní hodnoty jednoho podílového listu za posledních pět účetních období:

Hodnota podílového listu k 31. 12. 2019:	83 383,53 Kč	(růst o 18,71 % za rok 2019)
Hodnota podílového listu k 31. 12. 2020:	78 466,29 Kč	(pokles o 5,90 % za rok 2020)
Hodnota podílového listu k 31. 12. 2021:	92 577,21 Kč	(růst o 17,98 % za rok 2021)
Hodnota podílového listu k 31. 12. 2022:	97 862,90 Kč	(růst o 5,71 % za rok 2022)
Hodnota podílového listu k 31. 12. 2023:	104 424,76 Kč	(růst o 6,71 % za rok 2023)

### Historický vývoj účetní hodnoty podílového listu od založení Fondu až do konce roku 2022



## DOPLŇKOVÉ ÚDAJE O VÝKONNOSTI A NÁKLADOVOSTI FONDU

Sentinel investiční společnost, a.s., Sadová 553/8, 702 00 Ostrava, Moravská Ostrava

IČ: 26857791, email: info@sentinel-is.cz


Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě oddíl B, vložka 2879

[www.sentinel-is.cz](http://www.sentinel-is.cz)

A	B	C	Hodnota
Fondový kapitál podílového fondu (vlastní kapitál, v tis. Kč)	k 31. 12. 2020	1	40 410
	K 31. 12. 2021	2	70 451
	K 31. 12. 2022	3	90 621
	K 31. 12. 2023	4	100 770
Počet emitovaných podílových listů (kusy)	k 31. 12. 2020	5	515
	K 31. 12. 2021	6	761
	K 31. 12. 2022	7	926
	K 31. 12. 2022	8	965
Fondový kapitál připadající na jeden podílový list (v Kč)	k 31. 12. 2020	9	78 466,29
	K 31. 12. 2021	10	92 577,21
	K 31. 12. 2022	11	97 862,90
	K 31. 12. 2023	12	104 424,76
Roční výkonnost fondu (v %)	rok 2020	13	-5,90 %
	Rok 2021	14	17,98 %
	Rok 2022	15	5,71 %
	Rok 2023	16	6,71 %
Jmenovitá hodnota 1 podílového listu (v Kč)	(stejná od založení fondu)	17	100 000,00
Hodnota všech vyplácených výnosů (v Kč)	(výnosy jsou reinvestovány)	18	0,00
Úplata hrazena obhospodařovateli fondu	tis. Kč (za rok 2023)	19	1 882
Úplata hrazena deponitáři (měsíční poplatek)	tis. Kč (za rok 2023)	20	334
Poplatky obchodníkům s cennými papíry	tis. Kč (za rok 2023)	21	25
Náklady na audit	tis. Kč (za rok 2023)	22	102
<b>Průměrná hodnota vlastního kapitálu</b>	<b>tis. Kč (za rok 2023)</b>	<b>23</b>	<b>94 092</b>
Nákladovost celkem (TER, v %)	(za rok 2023)	24	2,59 %

V Ostravě, dne 24. března 2025

Podpis statutárního orgánu:



Bc. Rostislav Sindlář  
člen představenstva

Zpracovali:



Bc. Lukáš Hovězák  
účetní společnosti



Lenka Řežábková  
finanční manažer

## **Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku společnosti a obhospodařovaných fondů v roce 2023**

Vážení akcionáři a obchodní přátelé,

rok 2023 nebyl z hlediska světového makroekonomického vývoje příliš úspěšný. Světová ekonomika se postupně vzpamatovávala z dopadů pandemie COVID-19, růst světového HDP dosáhl 2,9 %, v USA 3,1 % a ve válečném konfliktu na Ukrajině zasažené EU pouze 0,6 %. Zejména v Evropě se začala projevovat snížená konkurenceschopnost průmyslu v důsledku drahých energií. Německo se dokonce v druhé polovině roku dostalo do technické recese. Inflace dosáhla v USA maximální úrovně 6,5 %, v EU 8 % a v ČR dokonce 17,5 %. Centrální banky začaly zvyšovat úrokové sazby s cílem srazit inflaci. FED dosáhl výše úrokových sazeb 5,5 %, ECB 4,5 % a ČNB dokonce úrovně 7 %. Koncem roku se podařilo jak v EU, tak v USA srazit inflaci pod 3 %. Americká ekonomika se opět projevila jako nejvíce odolná, a právě na těchto trzích je alokováno kolem 90 % majetku fondu Sentinel OPF globální (dříve PROSPERITA – OPF globální).

Přes negativní makroekonomický vývoj se akciovým trhům nevedlo špatně, a to zejména těm americkým. Světový World index vzrostl o 19,85 % hlavně díky výkonnosti společností v USA. Průměrný růst amerických indexů dosáhl hodnoty 27,12 %. Americké trhy byly poháněny vzhůru zejména technologickými giganty a růstovými společnostmi spojenými s pokrokem v oblasti umělé inteligence.

Právě tyto společnosti tvořily více než 50 % portfolia fondu Sentinel OPF globální (dříve PROSPERITA – OPF globální) a díky tomu bylo dosaženo výkonosti téměř 39 %. Tento výborný výsledek fondu Sentinel OPF globální (dříve PROSPERITA – OPF globální) překonal výsledky převážné většiny světových indexů.

Jsme velice potěšeni, že se nám podařilo dosáhnout takového zhodnocení majetku našich podílníků. Celkový majetek fondu Sentinel OPF globální (dříve PROSPERITA – OPF globální) vzrostl o 253 mil. Kč a vlastní kapitál pak o 261 mil. Kč.

V portfoliu fondu Sentinel OPF globální (dříve PROSPERITA – OPF globální) nedošlo v průběhu roku k podstatným změnám. Byly odprodány menší podíly ve společnostech Moderna a Costco. Ke snížení došlo u podílů ve společnostech Lam Research, Micron, Meta a MotleyFool. Zvýšeny byly podíly ve společnosti ASML, MasterCard, Visa a UnitedHealth.

Dalším fondem obhospodařovaným naší investiční společností je fond Sentinel OPFKI industriálních nemovitostí (dříve PROSPERITA OPFKI industriálních nemovitostí), který dosáhl zhodnocení 6,71 %. Vlastní kapitál fondu vzrostl o 10.1 mil. Kč na 100.8 mil. Kč. Věříme, že tento nemovitostní fond v budoucnu čeká vyšší zhodnocení vyplývající se zainvestovaných projektů. V rámci projektu brownfieldu bývalé Poldi Kladno se totiž blížíme k vydání stavebního povolení, rok 2024 by již měl být stavební a rovněž bychom mohli znát první nájemce. Naše investice v projektu je stále oceněna přibližně za vstupní náklady a zhodnocení této části portfolia fondu Sentinel OPFKI industriálních nemovitostí (dříve PROSPERITA OPFKI industriálních nemovitostí) je tedy teprve před námi.

U dalšího projektu, který se týká rozvojového pozemku ve Stochově, rovněž čekáme na získání stavebního povolení, přičemž jeho získání také povede ke zhodnocení majetku našich podílníků.

Nejmladší přírůstek do rodiny našich fondů je Indexit OPF. Oproti aktivně spravovanému fondu Sentinel OPF globální (dříve PROSPERITA – OPF globální) nabízí konzervativnější přístup indexového investování kopírující největší akciové indexy světa. Fond si účtuje nižší poplatky za správu a oproti našim dřívějším fondům také nabízí daleko jednodušší proces zaslavnění, a to bez potřeby zřizování majetkových účtů v Centrálním depozitáři cenných papírů ze strany našich klientů. Fond Indexit OPF dosáhl zhodnocení 17,55 % a vlastní kapitál dosáhl hodnoty 92,58 mil. Kč.

V roce 2023 vykázala investiční společnost výnosy z obhospodařování fondů 23 mil. Kč. Tedy o 0,86 mil. Kč více než v roce předcházejícím. Správní náklady dosáhly 16,51 mil. Kč, což znamená růst o 1,28 mil. Kč. Zisk po zdanění pak poklesl oproti loňsku o 0,28 mil. Kč a dosáhl hodnoty 5,58 mil. Kč.

Management společnosti Sentinel investiční společnost, a.s. (dříve PROSPERITA investiční společnost, a.s.) bude i nadále usilovat o to, aby bylo v roce 2024, i v letech následujících, hospodaření společnosti a všech jí obhospodařovaných fondů ziskové.

Závěrem chci poděkovat všem zaměstnancům investiční společnosti za práci odvedenou v roce 2023.



Bc. Rostislav Šindlář  
člen představenstva



**SENTINEL IS**

# Účetní závěrka

**Sentinel FKI Industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond  
(dříve PROSPERITA investiční společnost, a. s.  
FKI Industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond)**

**sestavená k 31.12.2023**

Rozvahový den: 31. prosince 2023

Datum sestavení ÚZ: 24. března 2025

## **OBSAH ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31.12.2023**

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Příloha v účetní závěrce

SENTINEL IS



Sentinel

FKI industriálních nemovitostí,  
otevřený podílový fond

(dříve PROSPERITA investiční společnost, a. s., FKI industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond)

Sadová 553/8, 702 00 Moravská Ostrava

Identifikační číslo: 888 03 21 766



## ROZVAHA




ke dni 31.12.2023

(v tis. Kč)

AKTIVA		Běžné období	Minulé období k 31.12.2022
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	739	5 276
	v tom: a) splatné na požádání	739	5 276
	b) ostatní pohledávky	0	0
4	Pohledávky vůči nebankovním subjektům	36	171
	b) ostatní pohledávky	36	171
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	47 173	42 562
	b) podílové listy	47 173	42 562
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	54 193	47 950
	z toho: v bankách	54 193	47 950
<b>Aktiva celkem:</b>		<b>102 141</b>	<b>95 959</b>

PASIVA		Běžné období	Minulé období k 31.12.2022
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	221	4 500
	b) ostatní závazky	221	4 500
4	Ostatní pasiva	1 122	810
	v tom: a) závazky vůči obchodním partnerům	0	0
	b) závazky vůči státu a soc. zabezpečení	1 122	810
5	Výnosy a výdaje příštích období	28	28
*	<b>Cizí zdroje celkem</b>	<b>1 371</b>	<b>5 338</b>
9	Emisní ážio	-8 941	-8 925
12	Kapitálové fondy	88 054	86 455
13	Oceňovací rozdíly	21 323	15 392
	v tom: a) z majetku a závazků	21 323	15 392
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	0	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	334	-2 301
*	<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>100 770</b>	<b>90 621</b>
<b>Pasiva celkem:</b>		<b>102 141</b>	<b>95 959</b>

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY		Běžné období	Minulé období k 31.12.2022
8	Hodnoty předané k obchospodařování	100 770	90 621

Sestaveno:  24.03.2025	Podpis statutárního orgánu  Bc. Rostislav Šindlář
Sestavil:  Bc. Lukáš Hovězák	Osoba odpovědná za účetní závěrku  Lenka Řežábková

Sentinel

FKI industriálních nemovitostí,

otevřený podílový fond

(dříve PROSPERITA investiční společnost, a. s., FKI industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond)

Sadová 553/8, 702 00 Moravská Ostrava

Identifikační číslo: 888 03 21 766



## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31.12.2023

(v tis. Kč)

		Běžné období	Minulé období k 31.12.2022
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	234	133
5	Náklady na poplatky a provize	2 221	1 493
	v tom: a) obhospodařovatelský poplatek	1 882	1 152
	b) poplatky a provize na platební styk	5	7
	d) ostatní poplatky a provize	334	334
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	2 539	-758
	b) zisk nebo ztráta z obchodování se zahraničními akciemi	2 530	-785
	f) zisk nebo ztráta z nástrojů peněžního trhu	9	27
9	Správní náklady	218	183
	b) ostatní správní náklady	218	183
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	334	-2 301
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	334	-2 301

Sestaveno:  24.03.2025	Podpis statutárního orgánu  Bc. Rostislav Šindlář
Sestavil:  Bc. Lukáš Hovzák	Osoba odpovědná za účetní závěrku  Lenka Řežábková

## Příloha v účetní závěrce k 31.12.2023

### OBSAH

1.	CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY .....	1
	Založení a charakteristika společnosti .....	1
	Sídlo společnosti .....	1
	Rozhodující předmět činnosti .....	1
	Zaměření Fondu – obchodní model .....	1
	Zásady hospodaření .....	2
	Změna statutu Fondu .....	2
2.	VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	2
3.	UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY .....	3
	Okamžik uskutečnění účetního případu .....	3
	Finanční nástroje .....	3
	Peněžní prostředky na bankovních účtech .....	4
	Cenné papíry .....	4
	Majetkové účasti v nemovitostních společnostech .....	4
	Pohledávky a závazky .....	5
	Daň z příjmů a odložená daň .....	6
	Přepočty cizích měn .....	6
	Kapitálové fondy .....	6
	Emisní ážio .....	6
	Výnosové a nákladové úroky a výnosy z dividend a dluhopisů .....	6
	Výnosy v členění podle geografického umístění trhů .....	6
	Následné události .....	6
4.	ŘÍZENÍ RIZIK .....	7
	Úvěrové riziko .....	7
	Tržní riziko .....	7
	Měnové riziko .....	7
	Riziko likvidity .....	7
	Operační riziko .....	8
	Rizika spojená s investicemi do nemovitostí .....	8
5.	DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE .....	8
	Pohledávky za bankami .....	8
	Pohledávky vůči nebankovním subjektům .....	8
	Cenné papíry .....	8
	Účasti s rozhodujícím vlivem .....	9
	Náklady a příjmy příštích období .....	9



Vlastní kapitál.....	9
Přehled o vydaných a odkoupených podílových listech .....	9
Závazky vůči nebankovním subjektům .....	10
Ostatní pasiva.....	10
Výnosy a náklady z úroků.....	10
Poplatky a provize .....	10
Zisk nebo ztráta z finančních operací.....	10
Správní náklady .....	11
Daň z příjmů .....	11
Odložená daň .....	11
Vztahy se spřízněnými osobami .....	11
Likvidita.....	12
Majetek a závazky vykázané v podrozvaze .....	14
Majetek a závazky nevykázané v rozvaze a podrozvaze.....	14
Události po datu účetní závěrky.....	14
Informace o zpracování Přílohy v účetní závěrce .....	15

# 1. CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY

## Založení a charakteristika společnosti

Sentinel FKI industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond (dříve PROSPERITA investiční společnost, a. s., FKI industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond) (dále jen „Sentinel OPFKI industriálních nemovitostí“ nebo „Fond“) je fondem kvalifikovaných investorů ve formě otevřeného podílového fondu.

Fond byl ke dni 19. 8. 2013, tj. ke dni nabytí účinnosti zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“), zapsán do seznamu podílových fondů podle § 597 písm. b) Zákona, přičemž je ve smyslu ust. § 106 odst. 2 Zákona podílovým fondem vytvořeným jeho obhospodařovatelem, tj. společností Sentinel investiční společnost, a. s. (dříve PROSPERITA investiční společnost, a.s.), která současně provádí jeho administraci.

Obhospodařovatelem Fondu je Sentinel investiční společnost, a. s. (dříve PROSPERITA investiční společnost, a.s.), která je dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“) zodpovědná za obhospodařování majetku Fondu. Obhospodařováním majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním. Obhospodařovatel Fondu je součástí konsolidační skupiny Sentinel Capital. Konsolidační účetní závěrku za konsolidační skupinu tvoří mateřská společnost Sentinel Capital, a.s., tato závěrka bude k dispozici v sídle mateřské společnosti (Sadová 553/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava).

Fond je standardním fondem podle Zákona, který splňuje požadavky práva Evropské unie.

## Sídlo společnosti

Sídlo: Sadová 553/8, 702 00, Ostrava, Moravská Ostrava

## Rozhodující předmět činnosti

Sentinel OPFKI industriálních nemovitostí není právnickou osobou, ale pouze samostatnou účetní jednotkou investiční společnosti. Fond je samostatným daňovým subjektem, kterému bylo přiděleno DIČ CZ683340826.

Rozhodujícím předmětem činnosti obhospodařovatele fondu, kterým je společnost Sentinel investiční společnost, a. s. (dříve PROSPERITA investiční společnost, a.s.), je činnost dle ust. § 14 odst. 1 písmeno a) zákona o kolektivním investování, vykonávaná na základě rozhodnutí Komise pro cenné papíry č. j. 41/N/65/2005/4 ze dne 17. června 2005.

Sentinel investiční společnost, a. s. (dříve PROSPERITA investiční společnost, a.s.) shromažďuje vydáváním podílových listů peněžní prostředky fyzických i právnických osob pro Fond za účelem jejich kolektivního investování na tuzemských a zahraničních finančních trzích. Počet vydávaných podílových listů ani doba, na kterou je Fond vytvořen, nejsou omezeny. Obhospodařovatel si však vyhrazuje právo vydávání podílových listů dočasně pozastavit v souladu se Zákonem.

Sentinel OPFKI industriálních nemovitostí provozuje svou činnost pouze v České republice.

## Zaměření Fondu – obchodní model

Novelou vyhlášky č. 501/2002 Sb., provedenou vyhláškou č. 442/2017 Sb. vstoupila pro finanční nástroje povinnost používat pro jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze k účetní závěrce Mezinárodní účetní standardy upravené přímo použitelnými předpisy Evropské unie.

Vyhláška č. 442/2017 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška č. 501/2002 Sb.) vstoupila pro finanční instituce povinnost postupovat pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie.

Od 1. 1. 2021 musí také investiční fondy postupovat podle aktuálního znění vyhlášky č. 501/2002 Sb. Z úpravy vyhlášky nevyplývá pouze dopad IFRS 9, ale týká se to všech finančních nástrojů, které v IFRS mohou být v rozsahu více standardů.

Obchodní model stanovuje základní pravidla a principy, kterými se Společnost v rámci řízení finančních aktiv výše uvedených účetních jednotek dle IFRS 9 řídí, a podle nichž postupuje v rámci klasifikace, zaúčtování a oceňování finančních

Sentinel investiční společnost, a.s., Sadová 553/8, 702 00 Ostrava, Moravská Ostrava

IČ: 26857791, email: info@sentinel-is.cz

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě oddíl B, vložka 2879

[www.sentinel-is.cz](http://www.sentinel-is.cz)

aktiv a pasiv. Pro účely vedení účetnictví obhospodařovaných investičních fondů a oceňování jejich majetku a dluhů, které provádí administrátor, je tento obchodní model zpřístupněn administrátorovi a depozitáři těchto investičních fondů, kteří jsou informováni o všech jeho změnách.

Investiční fond je otevřený fond určený pro kvalifikované investory a jeho cílem je dosahovat zhodnocování majetku fondu v dlouhodobém horizontu a to především prostřednictvím investic do podílů v obchodních společnostech zaměřené na nemovitosti (dále jen „účasti v nemovitostních společnostech“) za účelem získání smluvních peněžních toků.

Fond nabývá účasti v nemovitostních společnostech za účelem dlouhodobé držby (obchodní model Držet, inkasovat a prodat). V případě tohoto modelu Fond předpokládá oceňování reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku Fair Value Through Other Comprehensive Income (FVOCI).

Nabývá tuzemské a zahraniční akcie za účelem jejich prodeje, ale i získávání smluvních peněžních toků (obchodní model Obchodovat – řízení na bázi reálné hodnoty). V případě tohoto modelu předpokládá oceňování reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty Fair Value Through Profit or Loss (FVTPL).

Veškeré údaje o investiční politice Fondu, o rizicích, zásadách hospodaření s majetkem Fondu a obhospodařování majetku Fondu jsou uvedeny ve Statutu Fondu, schváleném Českou národní bankou (na [www.sentinel-is.cz](http://www.sentinel-is.cz))

### **Zásady hospodaření**

Hospodářský výsledek vzniká jako rozdíl mezi výnosy a náklady souvisejícími s obhospodařováním majetku Fondu.

Vytvářený zisk je v plném rozsahu ponecháván ve Fondu, na účtu kapitálových fondů, jako zdroj pro další investice a zvyšuje hodnotu podílového listu. Pokud hospodaření skončí ztrátou, použije se ke krytí ztráty účet kapitálových fondů, vytvořený ze zisku minulých let.

### **Změna statutu Fondu**

V průběhu listopadu 2023 byl vydán aktualizovaný Statut fondu, ve kterém byly uvedeny nejnovější údaje, týkající se minulé výkonnosti fondu a také některé ukazatele.

Všechny důležité informace a současné znění statutu se nachází na stránkách [www.sentinel-is.cz](http://www.sentinel-is.cz), záložka “Fond FKI“ pod názvem „Ostatní dokumenty“.

## **2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, příslušnými platnými nařízeními, vyhláškami a vnitřními normami v souladu a v rozsahu stanoveném Vyhláškou Ministerstva financí České republiky 501/2002 Sb., ze dne 6. 11. 2002 ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce a Českými účetními standardy pro finanční instituce, kterými se stanoví základní postupy účtování. Dle §4a od 1. 1.2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje společnost podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“).

Příslušné údaje vykazované za předcházející účetní období jsou vykazovány v podmínkách roku, za který se účetní závěrka sestavuje.

Fond je povinen dodržovat regulační položky Zákona.

Sestavená účetní závěrka vychází z principu časového rozlišení, kdy transakce a další skutečnosti jsou uznány v době jejich vzniku a zaúčtovány v období, se kterým věcně i časově souvisejí.

Účetní závěrka respektuje obecné účetní zásady, především zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Sentinel investiční společnost, a.s., Sadová 553/8, 702 00 Ostrava, Moravská Ostrava  
IČ: 26857791, email: [info@sentinel-is.cz](mailto:info@sentinel-is.cz)

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě oddíl B, vložka 2879

[www.sentinel-is.cz](http://www.sentinel-is.cz)

Účetní závěrka obsahuje rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu v účetní závěrce.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby obhospodařovatel Fondu prováděl odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

Vzhledem k aktuální možnosti zvýšení volatility na trzích může být Fond vystaven vyššímu riziku, zejména ve vztahu k nejistotě spojené s možným snížením hodnoty aktiv a budoucímu vývoji na trhu. Účetní závěrka je sestavena na základě současných nejlepšíh odhadů s využitím všech příslušných a dostupných informací k datu sestavení účetní závěrky.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Údaje ve výkazech a v příloze jsou uvedeny v tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

### 3. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY

#### Okamžik uskutečnění účetního případu

Fond účtuje o prodeji a nákupu cenných papírů v okamžiku uzavření smlouvy v případě, že doba mezi uzavřením smlouvy a plněním závazku z této smlouvy není delší než doba obvyklá.

Za okamžik uskutečnění účetního případu se v případě smluv o derivátech považuje:

- a) okamžik, kdy byla uzavřena příslušná smlouva,
- b) okamžik, kdy došlo k plnění na základě příslušné smlouvy.

O přijatých dividendách se účtuje datem nároku na dividendu, pokud je tento údaj známý. V ostatních případech se účtuje až o přijatých dividendách.

V případě vykupovaných podílových listů je rozhodující datum uzavření smlouvy a v případě emitovaných podílových listů je rozhodující datum přijetí peněžních prostředků na běžný účet.

Dále je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, den provedení platby, den, ve kterém dojde k nabytí nebo zániku vlastnictví, popř. práv k cizím věcem, ke vzniku pohledávky a závazku, jejich změně nebo zániku, k pohybu majetku uvnitř účetní jednotky a k dalším skutečnostem, které jsou předmětem účetnictví a které nastaly, popř., o nichž jsou k dispozici potřebné doklady tyto skutečnosti dokumentující, nebo které vyplývají z vnitřních podmínek účetní jednotky anebo ze zvláštních předpisů.

#### Finanční nástroje

Skladba finančních nástrojů:

- Peněžní prostředky na bankovních účtech
- Cenné papíry
- Majetkové účasti v nemovitostních společnostech
- Pohledávky a závazky

Oceňování finančních nástrojů Fondu je prováděno v souladu s § 24 a násl. zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a dluhů investičního Fondu a způsob stanovení aktuální hodnoty cenného papíru investičního fondu je prováděno v souladu s §4a vyhlášky 501/2002 Sb., ZISIF a vyhl. č. 244/2013 Sb. Majetek a dluhy vyjádřené v cizí měně se přepočítávají kvartálním oceněním dle kurzu ČNB.

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikované jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI) nebo reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Následně po prvotním zaúčtování se všechny finanční nástroje přeceňují na reálnou hodnotu.

Ke stanovení reálné hodnoty instrumentů oceňovaných na základě tržních kotací, se v rámci rozpětí nabídkových a poptávkových cen použila poslední obchodní cena k datu vykazání. Ke stanovení reálné hodnoty některých finančních nástrojů, pro které nejsou k dispozici informace o cenách externího trhu, se používají techniky ocenění, jako jsou modely diskontovaných peněžních toků nebo modely založené na nedávných tržních transakcích nebo posouzení finančních údajů investic.

Ocenění reálnou hodnotou je analyzováno na základě hierarchie reálných hodnot takto:

1. první úroveň je ocenění na základě kótovaných cen z aktivních trhů pro totožná aktiva nebo závazky,
2. ocenění druhé úrovně jsou oceňovací techniky se všemi významnými vstupy pro aktivum nebo závazek pozorovatelnými na trhu buď přímo (tj. z ceny), nebo nepřímo (tj. odvozené z ceny), a
3. ocenění třetí úrovně jsou ocenění, která nejsou založena pouze na pozorovatelných tržních údajích (to znamená, že ocenění vyžaduje významné nepozorovatelné vstupy a odhady).

Pro převody mezi jednotlivými úrovněmi reálných hodnot se předpokládá, že nastaly na konci vykazovaného období.

Ocenění reálnou hodnotou je jediným kritickým účetním odhadem uplatňovaným Fondem. Další informace o reálných hodnotách finančních nástrojů jsou uvedeny v kapitole Finanční nástroje a reálná hodnota.

### **Peněžní prostředky na bankovních účtech**

Za peněžní prostředky se v rámci Fondu považují vklady u bank (běžný účet a termínovaný účet). Peněžní prostředky jsou započítávány ve výši reálné hodnoty a u zahraničních měn se rovněž používají pro přepočty kurzy devizového trhu ČNB ke dni ocenění. Úroky z bankovních účtů jsou započítávány v době jejich připsání na účet.

### **Cenné papíry**

Cenné papíry jsou klasifikovány a oceňovány v kategorii Fair Value Through Profit or Loss (dále jen „FVTPL“), bližší popis tohoto modelu je uveden v kapitole Zaměření Fondu – obchodní model.

Cenné papíry jsou při prvotním zachycení oceněny pořizovací cenou. Transakční náklady spojené s pořízením cenných papírů jsou v souladu s IFRS účtovány přímo do nákladů a nejsou již součástí pořizovací ceny. Cenné papíry jsou následně přeceněny na reálnou hodnotu.

Ve sledovaném účetním období vlastnil Fond cenné papíry, které jsou při pořízení oceňovány pořizovacími cenami. Cenné papíry, které jsou registrované, byly oceňovány v průběhu účetního období tržními cenami. Tržními cenami se rozumí závěrečné ceny na veřejných trzích v České republice (Burza cenných papírů Praha, RM-SYSTÉM - česká burza cenných papírů, a.s.) a závěrečné ceny na zahraničních burzách (Londýn, Frankfurt, New York a další burzy).

Přecenění cenných papírů bylo prováděno každé čtvrtletí k poslednímu pracovnímu dni každého čtvrtletí. Z důvodu výpočtu odměny pro obhospodařovatele se oceňování majetku Fondu provádí také k poslednímu kalendářnímu dni v měsíci. Veškeré nerealizované zisky a ztráty z přecenění cenných papírů oceňovány reálnou hodnotou jsou účtovány proti účtům nákladů nebo výnosů a realizované zisky a ztráty při prodeji jsou zahrnuty v „Zisku nebo ztrátě z finančních operací“.

Cenné papíry vydávané investičními fondy

Jako reálná hodnota cenného papíru vydávaného investičními fondy se použije vyhlášená hodnota tohoto cenného papíru 1 krát ročně.

### **Majetkové účasti v nemovitostních společnostech**

Majetkové účasti jsou zahrnuty v jednotlivých nemovitostních společnostech, tzv. Special Purpose Vehicle (SPV) neboli společnost zvláštního určení, což je účelově zřízená společnost vlastníci danou nemovitost/realitní projekt.

Při prvotním zachycení jsou majetkové účasti zachyceny v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady (např. náklady na právní, daňovou a technickou due diligence). Následně jsou vykázány v reálné hodnotě na zvláštním řádku rozvahy „Účasti s rozhodujícím vlivem“.

V případě ocenění účasti v nemovitostních společnostech se fond řídí obchodním modelem Fair Value Through Other Comprehensive Income (dále jen „FVOCI“), bližší popis tohoto modelu je uveden v kapitole Zaměření fondu – obchodní model.

Dle statutu fondu se k 31. 12. každého roku stanovuje reálná hodnota majetkové účasti znaleckým posudkem a během daného roku (každé čtvrtletí) se reálná hodnota vypočítává na základě vzorce schváleného znalcem.

Oceňování nemovitostí v majetku nemovitostních společností ovládaných Fondem. Pro účely sledování a stanovování hodnoty nemovitostí v majetku nemovitostních společností se vychází z pořizovací ceny nemovitosti nebo posledního posudku znalce. Metody pro stanovování předmětných hodnot, musí vycházet z příslušných právních předpisů, zejména zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech a nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování. Nemovitosti držené za účelem jejího provozování jsou oceňovány výnosovou metodou. Reálná hodnota nemovitosti zjištěná výnosovou metodou představuje čistou současnou hodnotu udržitelného výnosu z nájemného po odečtení nákladů na správu nemovitosti a uvažovaného rizika ztráty z nájemného. Diskontní faktor je tržní požadovaná míra výnosnosti. Nemovitosti držené za účelem jejich dalšího prodeje jsou oceňovány porovnávací metodou. Oceňování účastí v nemovitostních společnostech. Reálná hodnota účastí v nemovitostních společnostech je stanovena čtyřikrát ročně. Při stanovení reálné hodnoty majetkových účastí v nemovitostních společnostech se při prvním ocenění vychází z pořizovací ceny nemovitostí. Následné ocenění majetkových účastí v nemovitostních společnostech se provádí k 31.12. každého roku na základě ocenění nemovitostí posudkem znalce a během daného roku (k poslednímu dni každého čtvrtletí) je reálná hodnota vypočtena na základě vzorce schváleného znalcem. Vypočtená hodnota je poté porovnána s oceněním v předchozím čtvrtletí, a pokud je změna do výše 5 % je reálná hodnota aktualizována na základě daného výpočtu. V případě, že je změna vyšší než 5 %, může Fond provést ocenění majetkových účastí v nemovitostních společnostech pouze na základě znaleckého posudku. Do prvního stanovení reálné hodnoty majetkových účastí v nemovitostních společnostech je reálnou hodnotou pořizovací cena účastí. Při ocenění účastí se postupuje tzv. metodou čisté reálné hodnoty aktiv (NAV), tj. k reálné hodnotě nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti se přičítají a odečítají reálné hodnoty ostatních aktiv a pasiv těchto společností, které jsou zaúčtovány k datu ocenění.

#### Použití odhadů

Odhady a předpoklady, které jsou použity při oceňování nemovitostí v majetku nemovitostních společností ovládaných Fondem a dále při oceňování účastí Fondu v těchto nemovitostních společnostech, jsou založeny na informacích dostupných k datu ocenění. Mezi odhadované parametry vstupující do ocenění patří odhady budoucích peněžních toků plynoucích z nemovitostí, tj. zejména odhad udržitelného výnosu z nájemného a souvisejících nákladů, odhad rizika ztráty z nájemného či odhad tržní požadované míry výnosnosti, tj. diskontního faktoru vstupujícího do výnosové metody oceňování.

V důsledku zvýšené volatility může být Fond vystaven vyššímu riziku, zejména ve vztahu k nejistotě spojené s možným snížením hodnoty aktiv a budoucímu vývoji na trhu. Účetní závěrka je sestavena na základě současných nejlepších odhadů s využitím všech příslušných a dostupných informací k datu sestavení účetní závěrky. Účtování o účastech v nemovitostních společnostech Při prvotním zachycení je účast ve společnosti zachycena v pořizovací hodnotě, která představuje reálnou hodnotu. Následně je účast ve společnosti vykázána v reálné hodnotě. Přecenění účastí ve společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech Fondu, a to v oceňovacích rozdílech.

#### **Pohledávky a závazky**

V rámci pohledávek za nebankovními subjekty jsou vykázány pohledávky vůči obchodním partnerům a pohledávky z obchodů s cennými papíry. Všechna tato aktiva byla oceněna nominální hodnotou.

Fond účtuje o závazcích vzniklých při obchodování s cennými papíry a o provozních závazcích v nominální hodnotě.

Kontrolu oceňování veškerého majetku a závazků otevřeného podílového fondu provádí depozitář.

Jelikož účetní jednotka není bankou, neposkytuje žádným fyzickým ani právnickým osobám úvěry.

### **Daň z příjmů a odložená daň**

Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob pro podílové fondy 5 %.

Odložená daň se vykazuje ze všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

### **Přepočty cizích měn**

Při vzniku účetního případu jednotka používá týdenní kurzy cizích měn vyhlášené ČNB.

Ve sledovaném období otevřený podílový fond používal měsíční kurzy, vyhlášené Českou národní bankou ke dni přecenění (poslední kalendářní den každého měsíce). Přecenění finančního majetku, cenných papírů, pohledávek a závazků v cizích měnách se koná na konci každého kalendářního měsíce.

Zahraniční dividendy a srážková daň z těchto dividend se přepočítávají jednotným kurzem, stanoveným Ministerstvem financí.

### **Kapitálové fondy**

Prodejní cena podílového listu je vypočítávána jako podíl vlastního kapitálu Fondu a příslušného počtu podílových listů. Podílové listy jsou prodávány investorům na základě čtvrtletně stanovované prodejní ceny.

### **Emisní ážio**

Emisní ážio představuje rozdíl mezi nominální hodnotou všech podílových listů a jejich aktuální hodnotou ke dni jejich vydání nebo odkupu.

### **Výnosové a nákladové úroky a výnosy z dividend a dluhopisů**

Výnosy z tuzemských i zahraničních dluhopisů se účtují v čisté výši na příslušných výnosových účtech. Výnosy z tuzemských dividend se účtují v čisté výši (po zdanění), výnosy ze zahraničních dividend jsou také účtovány v čisté hodnotě na příslušných výnosových účtech. Výnosy ze zahraničních dividend podléhají samostatnému zdanění v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů v platném znění.

Pokud emitent zahraničního dluhopisu při výplatě kupónu vyplatil hodnotu kupónu po zdanění, pak se o tento zdaněný výnos snižuje základ daně z příjmů právnických osob podle platných daňových předpisů.

### **Výnosy v členění podle geografického umístění trhů**

V kapitole 5 jsou výnosy z akcií a podílů uvedeny v geografickém členění podle emitenta příslušných cenných papírů. U ostatních kategorií výnosů, popř. nákladů, geografické členění neuvádíme vzhledem k tomu, že finanční operace jsou prováděny s vybranými protistranami vesměs z ČR, a ne přímo na trzích, kde se odvíjí obchody s daným typem finančního instrumentu.

### **Následné události**

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

## 4. ŘÍZENÍ RIZIK

### Úvěrové riziko

Spravovaný fond neposkytuje žádné úvěry, je ale vystaven riziku plynoucímu z kreditního rizika emitenta cenných papírů pořizovaných do portfolia fondu. Toto riziko je možno do určité míry eliminovat výběrem kredibilních emitentů příslušných aktiv.

### Tržní riziko

V důsledku své investiční strategie, která je v souladu se statutem, se fond vystavuje vlivu tržního rizika. Prostředky získané od majitelů podílových listů fond investuje do kvalitních aktiv. Nové instrumenty podléhají analýze nejen z pohledu úvěrového, ale i tržního rizika, na základě čeho je posouzena vhodnost, popř. podíl v portfoliu.

Tržní riziko je měřeno metodou Value at Risk (VaR), metodou historické simulace.

Průměrně relativní měsíční hodnoty VaR pro jednotlivé typy tržních rizik:

*Níže jsou v procentech uvedeny relativní měsíční hodnoty VaR pro jednotlivé typy tržních rizik:*

	<b>k 31. 12. 2023</b>	<b>Průměrný VaR</b>
Měnový VaR	4,72%	3,48%
Účast VaR	4,70%	4,27%
Globální VaR	5,36%	5,11%

	<b>k 31. 12. 2022</b>	<b>Průměrný VaR</b>
Měnový VaR	4,33%	4,50%
Účast VaR	3,84%	3,30%
Globální VaR	4,90%	3,83%

### Měnové riziko

Vzhledem k tomu, že fond, v souladu se statutem může obchodovat i na zahraničních trzích, vzniká riziko plynoucí ze změny hodnoty investice v závislosti na směnném kurzu.

V tomto případě lze riziko eliminovat pomocí finančních derivátů (měnové forwardy a swapy), které slouží výhradně k účelům s cílem snížit nebo vyloučit měnové riziko.

### Riziko likvidity

Představuje riziko, že fond nebude mít dostatek pohotovostních zdrojů ke splnění svých závazků.

Likvidní pozice fondu je monitorována a řízena podle očekávaných peněžních toků a podle výsledku je případně upravována struktura portfolia fondu. Vzhledem k povaze majetku fondu, který je z největší části tvořen investicemi do nemovitosti, je třeba upozornit na skutečnost, že případný prodej nemovitosti za co možná nejvýhodnějších podmínek, je časově zdlouhavý proces. Toto je způsobeno hlavně nabídkou a poptávkou na trhu a příslušným právním jednáním spojeným s prodejem.

<b>Likvidní majetek fondu</b>	<b>k 31. 12. 2023</b>
Hotovost na účtu	739 tis. Kč

## Operační riziko

Společnost je vystavena riziku ztráty vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo vlivem vnějších skutečností. Případné zjištění rizikové události je vyhodnoceno a společnost podnikne kroky k tomu, aby ke stejnému nedostatku nebo selhání v budoucnu nedocházelo.

## Rizika spojená s investicemi do nemovitostí

- 1) riziko změny tržní hodnoty nemovitostí - riziko vyplývající z poklesu hodnoty nemovitostí v důsledku změny cen trhu anebo fyzického poškození nemovitosti
- 2) riziko neobsazenosti nemovitostí k pronájmu – náklady na vyhledávání nových nájemníků, krátkodobé přerušení příjmů z pronájmu
- 3) rizika spojená s úpadkem nemovitostní společnosti, kde má obhospodařovaný fond účast – nemovitostní společnosti jsou obchodní společnosti a mohou být dotčeny podnikatelským rizikem, v důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v nemovitostní společnosti či jeho úplnému znehodnocení (úpadek nemovitostní společnosti) resp. nemožnosti prodeje podílu v nemovitostní společnosti
- 4) rizika spojená s chybným oceněním nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti – v důsledku chybného ocenění nemovitosti nebo účasti obhospodařovaného fondu v nemovitostní společnosti může dojít k poklesu hodnoty majetku obhospodařovaného fondu po prodeji nemovitosti nebo účasti fondu v nemovitostní společnosti, riziko je snižováno přísným výběrem znalců
- 5) živelní a bezpečnostní rizika - nemovitosti jsou vystaveny živelním rizikům (záplavy, požáry apod.), jakož i bezpečnostním rizikům (ozbrojený konflikt, terorismus), tato rizika lze omezit sjednáním pojištění v přiměřeném rozsahu za přiměřenou cenu.

## 5. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

### Pohledávky za bankami

Pohledávky za bankami	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Běžné účty	739	5 276
<b>Celkem</b>	<b>739</b>	<b>5 276</b>

Běžné účty jsou splatné na požádání.

### Pohledávky vůči nebankovním subjektům

Pohledávky vůči nebankovním subjektům	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Pohledávky vůči nebankovním subjektům	36	171
<b>Celkem</b>	<b>36</b>	<b>171</b>

### Cenné papíry

Jednotlivé druhy cenných papírů podle emitentů, jejich počet, tržní ocenění a podíl na vlastním kapitálu jsou uvedeny ve výroční zprávě v identifikaci majetku OPF.

Akcie, podílové listy a ostatní podíly	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Pořizovací hodnota	45 428	43 347
Tržní přecenění	1 745	- 785
<b>Celkem</b>	<b>47 173</b>	<b>42 562</b>

## Účasti s rozhodujícím vlivem

Účetní jednotka vlastní 100 % podíl v nemovitostní společnosti Nativel Real Estate, s.r.o., který přecenila k 31. 12. na reálnou hodnotu.

Účasti s rozhodujícím vlivem	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Pořizovací hodnota	30 487	30 487
Příplatek VK Nativel	1 261	1 261
Tržní přecenění	22 445	16 202
<b>Celkem</b>	<b>54 193</b>	<b>47 950</b>

Přecenění proběhlo na základě ZNALECKÉHO POSUDKU zpracovaného soudním znalcem Ing. Františkem Prodělalem, Ph.D., za účasti konzultanta společnosti KNIGHT FRANK, spol. s r.o. k 31. 12. 2023 ze dne 24. 1. 2024 s názvem „Znalecký posudek o určení reálné hodnoty obchodního podílu na společnosti Nativel Real Estate s.r.o. podle zákona o investičních společnostech a fondech“

## Náklady a příjmy příštích období

Fond k 31. 12. 2023 ani k 31. 12. 2022 nevykazoval žádné náklady nebo příjmy příštích období.

## Vlastní kapitál

Fond nemá základní kapitál. Jmenovitá hodnota podílového listu je 100 000 Kč. Celková jmenovitá hodnota všech podílových listů je zachycena na účtu Kapitálové fondy.

Emisní ážio z rozdílu mezi jmenovitou a prodejní hodnotou podílových listů je vykazováno samostatně. Fond účtuje o emisním ážiu jak při prodeji podílových listů, tak i při jejich zpětném odkupu. Prodejní cena podílového listu je stanovena jako podíl vlastního kapitálu Fondu a počtu vydaných podílových listů.

Hodnota podílového listu k poslednímu obchodnímu dni roku 2023 činila 104 424,76 Kč (2022: 97 862,90 Kč). Jedná se o poslední zveřejněnou hodnotu podílového listu v roce 2023, za kterou byly realizovány nákupy a odkupy podílových listů Fondu.

V souladu se statutem Fondu je plánováno, že zisk za rok 2023 ve výši 334 tis. Kč bude připsán na účet kapitálových fondů, zatímco ztráta za rok 2022 ve výši 2 301 tis. Kč bude uhrazena z účtu kapitálových fondů.

## Přehled o vydaných a odkoupených podílových listech

Nominální hodnota jednoho podílového listu je 100 000,- Kč, všechny údaje o počtu podílových listů jsou uváděny v korunách. V souladu se statutem fondu se hodnota jednoho podílového listu uvádí na dvě desetinná místa.

	rok 2023	rok 2022
<b>Počáteční stav podílových listů:</b>	<b>926 PL</b>	<b>761 PL</b>
Vydané podílové listy v nom. hodnotě:	14 400 000 Kč	42 500 000 Kč
Průměrná cena vydaného PL:	98 706,95 Kč	94 604,33 Kč
<b>Vydané podílové listy celkem:</b>	<b>14 213 800,88 Kč</b>	<b>40 206 839,73 Kč</b>
Odkoupené podílové listy v nom. hodnotě:	10 500 000 Kč	26 000 000 Kč
Průměrná cena odkoupeného PL:	98 382,94 Kč	92 577,21 Kč
<b>Odkoupené podílové listy celkem:</b>	<b>10 330 208,70 Kč</b>	<b>24 070 074,60 Kč</b>
<b>Konečný stav podílových listů:</b>	<b>965 PL</b>	<b>926 PL</b>
<b>Kurs podílového listu k 31. 12. 2023:</b>	<b>104 424,76 Kč</b>	<b>97 862,90 Kč</b>
<b>Účetní hodnota podílových listů:</b>	<b>100 769 893 Kč</b>	<b>90 621 043 Kč</b>

### Závazky vůči nebankovním subjektům

Závazky vůči nebankovním subjektům	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Ostatní závazky	221	4 500
<b>Celkem</b>	<b>221</b>	<b>4 500</b>

### Ostatní pasiva

Ostatní pasiva	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Závazky vůči obchodním partnerům	-	-
Dohadné účtu pasivní	28	28
Závazky vůči státu	1 122	810
<b>Celkem</b>	<b>1 150</b>	<b>838</b>

### Výnosy a náklady z úroků

Výnosy z úroků a podobné výnosy	2023	2022
Úroky z vkladů u bank	234	133
<b>Celkem</b>	<b>234</b>	<b>133</b>

### Poplatky a provize

	2023	2022
Obhospodařovatelský poplatek	1 882	1 152
Poplatky a provize na platební styk	5	7
Depozitářský poplatek	334	334
Správa cenných papírů	-	25
<b>Celkem</b>	<b>2 221</b>	<b>1 518</b>

Poplatek za obhospodařování představuje v souladu se statutem fondu 2% průměrné hodnoty vlastního kapitálu k poslednímu dni každého kalendářního měsíce.

V případě vzájemných investic mezi fondy obhospodařovatele Sentinel investiční společnost, a. s. (dříve PROSPERITA investiční společnost, a.s.), se snižuje hodnota vlastního kapitálu o danou investici a obhospodařovatelný poplatek se tak snižuje.

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře, kterou vykonává Československá obchodní banka, a.s., platí Fond paušální poplatek ve výši 23 tis. Kč bez DPH. Depozitářský poplatek je fakturován měsíčně.

### Zisk nebo ztráta z finančních operací

	2023	2022
Zisk nebo ztráta z obchodování s cennými papíry (akciemi)	2 530	-785
Zisk nebo ztráta z nástrojů peněžního trhu	9	26
<b>Celkem</b>	<b>2 539</b>	<b>-759</b>

Zisk nebo ztráta z cenných papírů představuje především ztrátu z realizovaných prodejů cenných papírů, ze splatných cenných papírů a z měsíčního ocenění cenných papírů na reálnou hodnotu.

Do roku 2020 byly oceňovací rozdíly z těchto finančních nástrojů účtovány na účty kapitálových fondů a nikoliv na účty výnosů či nákladů, daná změna je podrobně popsána v kapitole 2.

## Správní náklady

	2023	2022
Audit	116	73
Ostatní (CDCP + LEI)	102	110
<b>Celkem</b>	<b>218</b>	<b>183</b>

Dle smlouvy náleží statutárnímu auditorovi za audit roku 2023 odměna ve výši 70 tis. Kč bez DPH.

## Daň z příjmů

Hlavní složky daně z příjmů zahrnují:

	2023	2022
Daň splatná – běžný rok	-	-
Odložená daň	1 122	810
<b>Daň z příjmů celkem</b>	<b>1 122</b>	<b>810</b>

Daň splatná za běžný rok – daňová analýza:

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Hospodářský výsledek před zdaněním	334	-2 302
Přičitatelné položky	-	-
Odečitatelné položky	-	-
Základ daně	334	-2 302
Uplatnění daňové ztráty	334	2 302
Základ daně po úpravě/ztráta	-	-
Daň (5 %) ze základu daně	-	-
Zahraniční dividendy	-	-
Daň ze zahraničních dividend	-	-
Zápočet daně zaplacené v zahraničí	-	-
Daň ze zahraničních dividend po zápočtu	-	-
<b>Daň celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Odložená daň

K 31. 12. 2023 společnost eviduje zůstatek odložené daně ve výši 1 122 tis Kč

## Vztahy se spřízněnými osobami

Vlastníky podílových listů fondu Sentinel OPFKI industriálních nemovitostí jsou tři právnické osoby (v roce 2022 to byly také tři).

Podniky skupiny Fortress Ventures a. s., kde patří obhospodařovatel Fondu Sentinel investiční společnost, a. s. (dříve PROSPERITA investiční společnost, a.s.) mají na celkové hodnotě vlastního kapitálu Fondu podíl ve výši 63,42 %, fyzické osoby vlastní 34,51%.

Za spřízněnou osobu lze považovat zejména obhospodařovatele Fondu, kterým je Sentinel investiční společnost, a. s. (dříve PROSPERITA investiční společnost, a.s.). Obhospodařovateli náleží roční poplatek ve výši maximálně 2 % průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Fondu, který se vypočte jako průměr hodnoty vlastního kapitálu Fondu k poslednímu dni každého kalendářního měsíce. Obhospodařovateli se hradí úplata zálohově měsíčně ve výši 1/12 z 2 % hodnoty vlastního kapitálu Fondu k 31. 12. minulého účetního období.

Postup výpočtu a vyúčtování poplatku za obhospodařování majetku fondu (v tis. Kč):

<b>Výpočet poplatku za obhospodařování</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Průměrná hodnota vlastního kapitálu	94 092	57 612
2% průměrné hodnoty vlastního kapitálu	1 882	1 152
<b>Vyplaceno celkem</b>	<b>1 882</b>	<b>1 152</b>

Skutečná výše obhospodařovatelného poplatku se snižuje o hodnotu aktiv, která byla investována do fondu Sentinel otevřený podílový fond globální (dříve PROSPERITA investiční společnost, a. s. otevřený podílový fond globální), protože se jedná o fond spravovaný stejným obhospodařovatelem (výsledná částka je proto nižší než 2 % průměrné měsíční hodnoty vlastního kapitálu).

Mezi další spřízněné osoby patří společnosti, které jsou součástí skupiny Sentinel Capital, ovládaného mateřskou společností Sentinel Capital, a.s. Údaje o celé skupině Sentinel Capital jsou uvedeny v účetní závěrce obhospodařovatele fondu Sentinel investiční společnost, a. s. (dříve PROSPERITA investiční společnost, a.s.).

## Likvidita

V níže uvedených tabulkách je uvedena zbytková splatnost aktiv a pasiv v členění podle nejdůležitějších druhů. Vzhledem k tomu, že všechny cenné papíry jsou obchodované na veřejných trzích, prodeje je možné realizovat do 3 měsíců. Účasti s rozhodujícím vlivem jsou tvořeny především investicemi do nemovitostí, viz kapitola řízení rizik.

Rok 2023

<b>Aktiva</b>	<b>Do 3 měsíců</b>	<b>3 měsíce - rok</b>	<b>1 - 5 let</b>	<b>Nad 5 let Nespecifikován</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	739	-	-	-	739
Akcie	-	-	-	47 173	47 173
Účasti s rozhod. vlivem	-	-	-	54 193	54 193
Ostatní aktiva	36	-	-	-	36
<b>Aktiva celkem</b>	<b>775</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>101 366</b>	<b>102 141</b>
<b>Pasiva</b>	<b>Do 3 měsíců</b>	<b>3 měsíce - rok</b>	<b>1 - 5 let</b>	<b>Nad 5 let Nespecifikován</b>	<b>Celkem</b>
Závazky	- 221	-	-	-	- 221
Ostatní pasiva	- 1 150	-	-	-	- 1 150
<b>Čistá výše aktiv</b>	<b>- 596</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>101 366</b>	<b>100 770</b>
<b>Kapitál – disponibilní</b>	<b>- 100 770</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 100 770</b>
<b>Rozdíl</b>	<b>- 101 366</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Rok 2022

<b>Aktiva</b>	<b>Do 3 měsíců</b>	<b>3 měsíce - rok</b>	<b>1 - 5 let</b>	<b>Nad 5 let Nespecifikován</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	5 276	-	-	-	5 276
Akcie	-	-	-	42 562	42 562
Účasti s rozhod. vlivem	-	-	-	47 950	47 950
Ostatní aktiva	171	-	-	-	171
<b>Aktiva celkem</b>	<b>5 447</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>90 512</b>	<b>95 959</b>
<b>Pasiva</b>	<b>Do 3 měsíců</b>	<b>3 měsíce - rok</b>	<b>1 - 5 let</b>	<b>Nad 5 let Nespecifikován</b>	<b>Celkem</b>
Závazky	- 4 500	-	-	-	- 4 500
Ostatní pasiva	- 838	-	-	-	- 838
<b>Čistá výše aktiv</b>	<b>109</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>90 512</b>	<b>90 621</b>
<b>Kapitál – disponibilní</b>	<b>- 90 621</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 90 621</b>
<b>Rozdíl</b>	<b>- 90 512</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Sentinel investiční společnost, a.s., Sadová 553/8, 702 00 Ostrava, Moravská Ostrava

IČ: 26857791, email: info@sentinel-is.cz

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě oddíl B, vložka 2879

[www.sentinel-is.cz](http://www.sentinel-is.cz)

## Finanční nástroje a reálná hodnota

### Oceňovací metody

Fond stanovuje reálnou hodnotu instrumentu za použití kotované ceny na aktivním trhu pro daný instrument, pokud je k dispozici. Aktivní trh je trh, na kterém se transakce pro aktiva či závazky uskutečňují dostatečně často a v dostatečném objemu, aby byl zajištěn pravidelný přísun cenových informací. Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

### Hierarchie reálné hodnoty

Fond stanovuje reálné hodnoty za použití následující hierarchie reálné hodnoty, které odráží významnost vstupů použitých k ocenění.

Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má Fond přístup ke dni ocenění.

Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:

- kotovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
- kotované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;
- nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.

Úroveň 3: Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kotovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

Každý typ ocenění použitý pro kvartální přepočtení reálné hodnoty jednotlivých finančních nástrojů je v souladu s výše uvedenou definicí zařazen do příslušné úrovně.

### Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé úrovně reálných hodnot finančních aktiv a finančních závazků, které jsou vykázány v reálné hodnotě v rozvaze:

<b>31. 12. 2023</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
<b>Finanční aktiva</b>			
Pohledávky za bankami	-	739	-
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	-	-	47 173
Účasti s rozhod. vlivem	-	-	54 193
Ostatní finanční aktiva	-	-	36
<b>Finanční závazky</b>			
Závazky	-	-	221
Ostatní pasiva	-	-	1 150



31. 12. 2022	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
<b>Finanční aktiva</b>			
Pohledávky za bankami	-	5 276	-
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	-	-	42 562
Účasti s rozhod. vlivem	-	-	47 950
Ostatní finanční aktiva	-	-	171
<b>Finanční závazky</b>			
Závazky	-	-	13 443
Ostatní pasiva	-	-	838

**Majetek a dluhy jsou oceňovány reálnou hodnotou takto:**

a) Peněžní prostředky: účetní hodnota se rovná jejich reálné hodnotě. Reálná hodnota pro krátkodobá depozita je stanovena jako součet hodnoty jistiny a smlouveného úroku naběhlého ke Dni ocenění. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

b) Akcie: pro stanovení reálné hodnoty českých a zahraničních akcií obchodovaných na tuzemském regulovaném trhu se použije závěrečný kurz vyhlášený pro den ocenění na tuzemském regulovaném trhu.

Pro stanovení reálné hodnoty zahraničních akcií obchodovaných pouze na zahraničním regulovaném trhu se použije závěrečný kurz vyhlášený pro den ocenění na rozhodujícím zahraničním regulovaném trhu. Úroveň 1

c) Ostatní finanční aktiva a závazky: Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou. Toto ocenění tak spadá do úrovně 3.

d) Cenné papíry vydávané investičními fondy: Jako reálná hodnota cenného papíru vydávaného investičními fondy se použije vyhlášená hodnota tohoto cenného papíru 1x ročně k 31.03. Úroveň 3

f) Majetkové účasti v nemovitostních společnostech: Nejvýznamnější složku aktiv představují účasti s rozhodujícím vlivem. Vzhledem k tomu, že společnosti, ve kterých má Fond 100% účast, nejsou kótované na žádném trhu, jsou tyto účasti zařazeny v rámci hierarchie reálných hodnot do úrovně 3. Ocenění společností probíhá 4x ročně. To umožňuje promítat aktuální hodnotu vlastněných společností do reálné hodnoty společností v účetnictví Fondu a eliminovat tak vliv případných dalších vstupních veličin (nepozorovatelných vstupů) na tuto reálnou hodnotu.

**Majetek a závazky vykázané v podrozvaze**

Nejvýznamnější položkou podrozvahy je částka 100 770 tis. Kč, která vyjadřuje hodnotu vlastního kapitálu, předaného k obhospodařování investiční společnosti. Fond neviduje žádná podřízená aktiva ani podřízená pasiva.

Fond nemá majetek a závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze nebo podrozvaze.

**Majetek a závazky nevykázané v rozvaze a podrozvaze**

Fond nemá majetek a závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze nebo podrozvaze.

**Události po datu účetní závěrky**

Od 1. února 2024 proběhla změna v roli depozitáře Fondu. Nově se jim stala UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., která poskytuje služby bankovní, custody a depozitářské.

Na základě Smlouvy o převodu cenných papírů ze dne 9.4.2024 došlo k převodu 50 % podílu na společnosti Sentinel investiční společnost, a. s. (dříve PROSPERITA investiční společnost, a. s. ) ze společnosti Fortress Ventures a. s. na společnost Sentinel Capital, a. s. která je od 9.4.2024 jediným akcionářem společnosti.

Dne 02.10.2024 byl proveden převod zaknihovaných podílových listů Fondu ISIN: CZ0008474061 z evidence Centrálního de-  
pozitáře dle § 92 odst. 1 zákona č. 256/2004 Sb. O podnikání na kapitálovém trhu (ZPKT) do samostatné evidence ve smyslu  
§ 93 odst. 1 písm. a) ZPKT vedené přímo u obhospodařovatele Fondu.

Dne 1.12.2024 byla provedena změna názvu z PROSPERITA investiční společnost a. s. na Sentinel investiční společnost a. s.  
Zároveň byl i změněn název fondu z PROSPERITA investiční společnost a. s., FKI industriálních nemovitostí, otevřený podí-  
lový fond na Sentinel FKI industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond.

Účetní závěrka Fondu byla opravena za účelem doplnění informace v Příloze v účetní závěrce v bodě 3 Uplatněné účetní  
metody o kapitulu Finanční nástroje a v bodě 5 Doplnující informace k účetní závěrce o kapitulu Finanční nástroje a reálná  
hodnota.

### **Informace o zpracování Přílohy v účetní závěrce**

Příloha v účetní závěrce byla zpracována podle příslušných ustanovení vyhlášky č. 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých  
pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech a v souladu s Vyhláškou č. 501 Ministerstva financí ze  
dne 6. listopadu 2002 (hlava IV až V), v platném znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o  
účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi.

V Ostravě, dne 24. března 2025

Podpis statutárního orgánu:

Zpracovali:



Bc. Rostislav Šindlář  
člen představenstva



Bc. Lukáš Hovězák  
účetní společnosti



Lenka Řežábková  
finanční manažer



AUDIT PROFESIONAL

AUDIT | TAX | ACCOUNTING | ADVISORY

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA určená podílníkům fondu

**Sentinel FKI industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond**

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu kvalifikovaných investorů **Sentinel FKI industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond** (dále také „Fond“) dřívější název PROSPERITA investiční společnost, a.s., FKI industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond, sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2023 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v úvodu přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice fondu Sentinel FKI industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond k 31.12.2023 a jeho finanční výkonnosti za rok končící k tomuto datu v souladu s českými účetními předpisy.

### **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech 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 Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### **Jiné skutečnosti**

Přiložená účetní závěrka fondu byla opravena a doplněna o informace uvedené v Příloze v bodě 5. Doplňující informace k účetní závěrce týkající se Reálné hodnoty a Hierarchie reálné hodnoty.

### **Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace Fondu odpovídá představenstvo společnosti Sentinel investiční společnost, a.s. („Investiční společnost“).

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



# AUDIT PROFESIONAL

AUDIT | TAX | ACCOUNTING | ADVISORY

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 Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

## ***Odpoovědnost představenstva Investiční společnosti za účetní závěrku Fondu***

Představenstvo Investiční společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky Fondu podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy 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 Investiční společnosti povinno posoudit, zda je Fond schopen 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 Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

## ***Odpoovědnost auditora za audit účetní závěrky***

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem Investiční společnosti.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu 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 představenstvo Investiční společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.



# AUDIT PROFESIONAL

AUDIT | TAX | ACCOUNTING | ADVISORY

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem Investiční společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu 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 Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond 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 Investiční společnosti 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.

V Ostravě dne 26. března 2025

**AUDIT PROFESIONAL s. r. o.**

Zámecká 488/20

Moravská Ostrava, Ostrava 702 00

oprávnění KA ČR č. 579

**Ing. Marie Dohnalová,**

auditor, oprávnění KA ČR č. 2505

jednatel společnosti

