

Opravná výroční zpráva fondu

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

za účetní období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017

Obsah

1) Základní údaje o fondu a účetním období	6
2) Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku (§ 436 odst. 2 ZOK)	7
3) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	8
4) Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ).....	8
5) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF).....	9
6) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF).....	9
7) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF)	9
a) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem	9
b) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.	9
8) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)	9
9) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP)	9
10) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP).....	10
11) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)	10
12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP).....	10
13) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	10
14) Vývoj hodnoty akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)	10
15) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku fondu (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)	11
16) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku připadajících na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)	11
17) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP)	11
18) Identifikační údaje členů řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení fondu v účetním období, informace o pracovních či jiných smlouvách těchto osob uzavřených s fondem nebo jeho dceřinými společnostmi, informace o jejich manažerských odborných znalostech a zkušenostech, informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby v předešlých pěti letech členy správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo jejich společníkem, prohlášení těchto osob	

	k možným střetům zájmů, případně informace o odsouzeních za podvodné trestné činy za předešlých pět let, údaje o veškerých konkurzních řízeních, správách a likvidacích, se kterými byly tyto osoby v předešlých pěti letech spojeny a dále údaje o jakémkoliv úředním veřejném obvinění nebo sankcích proti takové osobě ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů..	11
a)	Pověření zmocněnci ve fondu v průběhu účetního období	11
b)	Členové dozorčí rady fondu v průběhu účetního období.....	12
19)	Informace dle § 118 odst. 4 a 5 ZPKT, Nařízení 809/2004 a Nařízení 231/2013	13
20)	Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)	17
21)	Prohlášení oprávněných osob fondu	17
22)	Příloha č. 1 – Zpráva auditora.....	18
23)	Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF).....	18
24)	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)	18
25)	Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	18
26)	Příloha č. 5 – Čestná prohlášení současných členů řídicích, dozorčích orgánů fondu a členů jeho vrcholového vedení + informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech + stejné informace o bývalých členech správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období.	18
27)	Příloha č. 1 – Zpráva auditora.....	19
28)	Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF).....	24
29)	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)	46
30)	Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	49
31)	Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byly členové řídicích a dozorčích orgánů fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období.....	55

Seznam a umístění oprav:

Strana	Kapitola	Popis
6 – 7	1) Základní údaje o fondu a účetním období	Doplněny informace o počtu akcií v oběhu na počátku a konci účetního období – doplněno kurzívou Doplněna informace o velikosti fondového kapitálu rozděleno na investiční a ostatní majetek – doplněno kurzívou
7 – 8	2) Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku (§ 436 odst. 2 ZOK)	Doplněny informace o podnikatelské činnosti z pohledu představenstva a vyjádření k cílům na následující období – doplněno kurzívou. Doplněna informace o velikosti aktiv fondu, rozděleno na investiční a ostatní majetek – doplněno kurzívou
9	7) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF)	Doplněny informace popisu principů odměňování osob s řídicí pravomocí emitenta
11 – 13	18) Identifikační údaje členů řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení fondu v účetním období, informace o pracovních či jiných smlouvách těchto osob uzavřených s fondem nebo jeho dceřinými společnostmi, informace o jejich manažerských odborných znalostech a zkušenostech, informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby v předešlých pěti letech členy správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo jejich společníkem, prohlášení těchto osob k možným střetům zájmů, případně informace o odsouzeních za podvodné trestné činy za předešlých pět let, údaje o veškerých konkurzních řízeních, správách a likvidacích, se kterými byly tyto osoby v předešlých pěti letech spojeny a dále údaje o jakémkoliv úředním veřejném obvinění nebo sankcích proti takové osobě ze strany statutárních nebo regulačních orgánů	Doplněny informace o veškerých odsouzeních za podvodné trestné činy za pět předešlých let u členů představenstva a dozorčí rady – doplněno kurzívou Doplněny informace o všech peněžitých a nepeněžitých příjmech, které přijaly za účetní období osoby s řídicími pravomocí emitenta – doplněno kurzívou
26	Výkaz finanční situace k 31. prosinci 2017	Výkaz rozdělen na investiční a neinvestiční část majetku fondu – doplněno kurzívou
28	Výkaz peněžních toků za období končící 31. prosince 2017	Rozděleny peníze a peněžní ekvivalenty na počátku a konci období na investiční a neinvestiční část – doplněno kurzívou
37	Peníze	Doplněna informace hotovosti společnosti – doplněno kurzívou
38	Nerozdělené výsledky	Doplněna informace o nerozdělených výsledcích společnosti – doplněno kurzívou
49 – 54	30) Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	Doplněny informace obsahující jednoznačnou identifikaci významných nemovitostí v majetku emitenta – doplněno kurzívou

Ve výroční zprávě použité zkratky základních právních předpisů, kterými se fond řídí při své činnosti:

VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
Nařízení 809/2004	Nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení 231/2013	Nařízení Komise (ES) č. 231/2013

Tato účetní závěrka sestavována k 31. prosinci 2017 je první auditovanou účetní závěrkou sestavovanou společností v souladu s IFRS.

Účetní politiky uvedené v sekci Účetní postupy byly aplikovány při sestavení výkazů za rok končící 31. prosincem 2017, pro srovnatelné období končící 31. prosincem 2016, toto datum je současně datem přechodu na IFRS.

Při sestavení zahajovacího výkazu o finanční pozici a výkazu zisku a ztráty společnost sestavila výkazy připravené dle Českých účetních předpisů („lokální standardy“), do kterých promítla IFRS úpravy.

Tato výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

1) Základní údaje o fondu a účetním období

Název fondu:	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČO:	247 88 759
LEI:	3157005UOZ4KOJ2CFL06
Sídlo:	Jiřího ze Vtelná 1731, Praha 9 - Horní Počernice, PSČ 19300
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech, v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 16814
Vznik:	28. prosince 2010
Právní forma:	Akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Země sídla:	Česká republika
Telefonní číslo:	00420 284 093 407
Účetní období:	1. 1. 2017 – 31. 12. 2017
Samosprávnost:	Od 1. 5. 2015 se Fond na základě povolení obhospodařuje samostatně
Administrátor:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČ:	27590241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 11040
Poznámka:	Administrátor vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

Fondový kapitál emitenta

Výše fondového kapitálu:	1 470 132 tis. Kč celkem
	<i>1 469 553 tis. Kč přiřaditelný k vyplatitelným investičním akciím</i>
	<i>579 tis. Kč přiřaditelný k zakladatelským akciím</i>

Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie:

Počet emitovaných akcií:	5 ks
Počet upsaných,	

dosud nesplacených akcií

za účetní období: 0 ks
 Druh, forma, podoba: zakladatelská akcie, na jméno, cenný papír
 Obchodovatelnost: zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné,
 Převoditelnost zakladatelských akcií je omezená

Investiční akcie A:

Počet emitovaných akcií: 10.950 ks
 Počet upsaných,
dosud nesplacených akcií
 za účetní období: 0 ks
 Druh, forma, podoba: investiční akcie, na majitele, zaknihovaný cenný papír
 ISIN: CZ0008041837

Obchodovatelnost: Investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a od 4. 1. 2016 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením PRAGORENT IFPZK

Investiční akcie B:

Počet emitovaných akcií: 45 ks
 Počet upsaných,
dosud nesplacených akcií
 za účetní období: 0 ks
 Druh, forma, podoba: investiční akcie, na majitele, listinný cenný papír
 ISIN: není

Obchodovatelnost: Investiční akcie jsou plně splacené, převoditelné jsou pouze při předchozím souhlasu představenstva společnosti

2) Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku (§ 436 odst. 2 ZOK)

V průběhu období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 (dále také „účetní období“) Fond podnikal ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

S ohledem na novelizaci ustanovení § 164 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, fond s účinností od 1. 6. 2017 účetně a majetkově oddělil majetek a dluhy ze své investiční činnosti (investiční část) od svého ostatního jmění (neinvestiční část).

Předmětem podnikatelské činnosti emitenta je vlastnictví a rozvoj komplexu nemovitostí na adrese Praha 9 - Horní Počernice, Jiřího ze Vtelna 1731 a dále Retail park Česká Lípa, PRAGORENT Hostivař, prodejní sklady v K. Varech, Plzni, Novosedlicích, Ústí nad Labem, Praha – Čakovice. Jedná se o soubory nemovitostí, ve kterých se nachází sklady, obchody, výrobní prostory, logistická centra. *Detailní popis a identifikace významných pozemků a nemovitostí, které jsou v majetku emitenta je uvedeny v Příloha č. 4.*

Významní nájemci výše uvedených objektů jsou například BILLA, spol. s r.o., dm drogerie market s.r.o., ThyssenKrupp Ferrosta, spol. s r.o., NYPRO hutní prodej, a.s., TECHNIMAT s.r.o. Emitent eviduje významný převis poptávky o pronájem prostor v předmětných nemovitostech.

V průběhu období, za něž je vypracována tato zpráva, emitent vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. 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.

Dne 10. 12. 2015 společnost podala žádost na Burzu cenných papírů Praha, a.s. ve věci přijetí investičních akcií na regulovaný trh BCPP. Burza cenných papírů Praha, a.s. podané žádosti vyhověla a investiční akcie byly dne 4. 1. 2016 přijaty na regulovaný trh BCPP.

Fond ke dni 1. 1. 2017 změnil systém vnitřní struktury z monistické na dualistickou a přijal nové stanovy.

Fond ke dni 1. 1. 2017 snížil základní zapisovaný kapitál společnosti přiřaditelný k zakladatelským akciím na 500.000,- Kč. Důvodem snížení je, aby základní zapisovaný kapitál společnosti ve výši 500.000,- Kč tvořil ostatní jmění společnosti (neinvestiční část majetku Fondu).

VÝHLED PRO ROK 2018

Následujícím obdobím je záměrem Fondu využít stávající příznivý makroekonomický vývoj a nadále udržovat a technicky zhodnocovat nemovitostní portfolio.

Dále bude Fond pokračovat ve vyhledávání dalších investičních příležitostí pro rozšíření nemovitostního portfolio společnosti na trhu s maximálním možným ziskem pro akcionáře.

K 31. 12. 2017 měl fond celková aktiva ve výši 1 753 687 tis. Kč, z toho činí 1 753 107 tis. Kč aktiva z investiční činnosti přiřaditelná k vyplatitelným investičním akciím a 579 tis. Kč aktiva z neinvestiční činnosti přiřaditelná k zakladatelským akciím. Vlastní kapitál fondu činil ke dni 31. 12. 2017 částku 1 470 132 tis. Kč z toho 1 469 553 tis. Kč z investiční činnosti a 579 tis. Kč z neinvestiční činnosti. Hospodářský výsledek za účetní období byl uzavřen ziskem ve výši 131 961 tis. Kč, který byl dosažen pouze investiční činností. Hodnota jedné investiční akcie fondu k 31. 12. 2017 činí 133 656 Kč a hodnota jedné zakladatelské akcie činí k 31.12.2017 115 865 Kč. Ve vztahu ke konci předchozího účetního období se jedná o růst hodnoty investiční akcií o 15,4 %.

- 3) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné skutečnosti.

- 4) Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)

V průběhu roku 2018 bude fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu. V roce 2018 fond počítá s další rekonstrukcí nájemních prostor za účelem zvýšení budoucího výnosu. Vzhledem k dostatečné hotovosti a předpokládaných budoucích příjmů zatím budou investice hrazeny z vlastních zdrojů.

- 5) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF)

Obhospodařovatel vykonával v průběhu účetního období ve vztahu k fondu standardní činnost dle statutu fondu. Z hlediska investic nedošlo v průběhu účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy.

- 6) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF)

V průběhu účetního období došlo dne 1. 1. 2017 k aktualizaci statutu za účelem přizpůsobení novým potřebám fondu tedy změny organizační struktury fondu z monistické na dualistickou strukturu. Tyto změny však neměly dopad na práva a povinnosti akcionářů fondu, ani nedošlo k podstatné změně investiční strategie fondu.

- 7) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF)

Rozhodování o odměňování vedoucích osob fondu náleží do působnosti valné hromady fondu. Členové představenstva a dozorčí rady vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek.

Výkon funkce předsedy a člena představenstva je bezplatný.

Výkon funkce předsedy a členů dozorčí rady je bezplatný.

Výkon funkce 2 členů výboru pro audit je úplatný a 1 člena je bezplatný.

- a) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem

Pevná složka odměn:	32 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn:	0 Kč
Počet příjemců:	1
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 Kč

- b) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.

Odměny vedoucích osob:	0 Kč
Počet příjemců:	0
Odměny ostatních zaměstnanců:	0 Kč
Počet příjemců:	0

- 8) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)

Fond žádné takové osoby v účetním období neměl.

- 9) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP)

Jméno a příjmení: **Jaroslav Příbyl**
 Další identifikační údaje: narozen 12. 05. 1950, RČ: 500512/274, bytem Žizkova 305/22a, Bystřice, 417 02 Dubí
 Výkon činnosti portfolio manažera pro fond: 1. 5. 2015 – 31. 12. 2017

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera:

Absolvent Střední průmyslové školy v Děčíně, studijní obor: pozemní stavby, ukončené maturitní zkouškou v roce 1983. Více než 20 let zkušeností s obhospodařováním nemovitostí, majetkových účastí a s poskytováním korporátních úvěrů pro podnikatelské subjekty.

10) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)

Název: **Česká spořitelna, a.s.**
 IČ: 452 44 782
 Sídlo: Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00
 Výkon činnosti depozitáře pro fond: celé účetní období

11) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

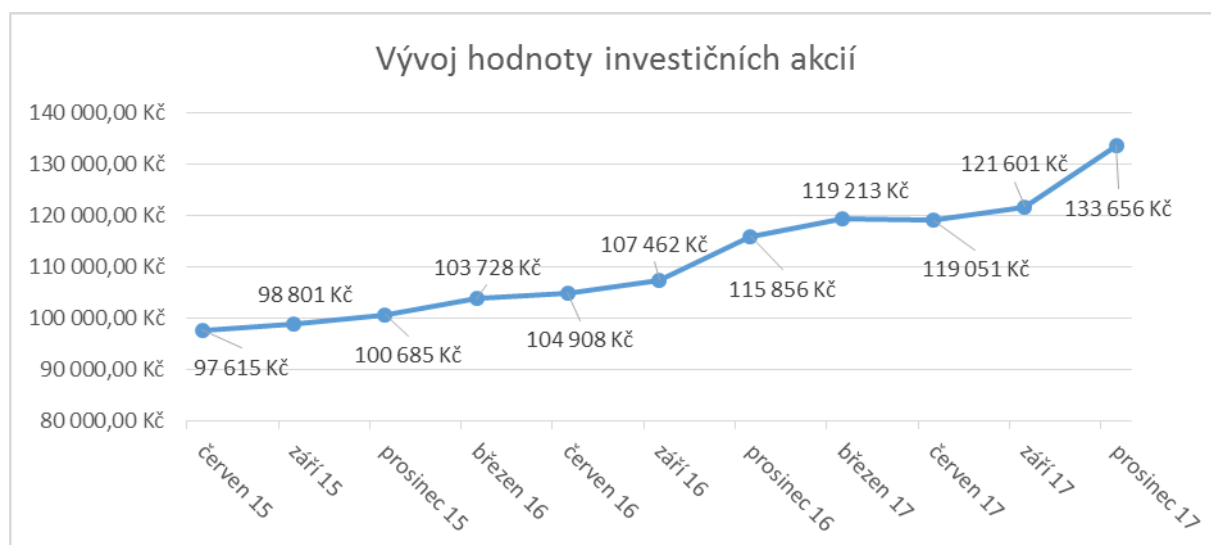
12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)

V účetním období nevyžíval fond služeb hlavního podpůrce.

13) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 této výroční zprávy.

14) Vývoj hodnoty akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)



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

15) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku fondu (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP

V účetním období fond nebyl 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.

16) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku připadajících na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP

V účetním období fond neprovedl výplatu podílu na zisku.

17) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP

Za celé účetní období zaplatil fond společnosti AVANT investiční společnost, a.s. za administraci fondu částku 828 tis. Kč, společnosti ATLAS AUDIT s.r.o. za výkon činností auditora částku 50 tis. Kč a společnosti Česká spořitelna, a.s. za výkon činností depozitáře částku 276 tis. Kč.

Fond v účetním období nevyužíval činností hlavního podpůrce.

18) Identifikační údaje členů řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení fondu v účetním období, informace o pracovních či jiných smlouvách těchto osob uzavřených s fondem, informace o jejich manažerských odborných znalostech a zkušenostech, informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby v předešlých pěti letech členy správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo jejich společníkem, prohlášení těchto osob k možným střetům zájmů, případně informace o odsouzeních za podvodné trestné činy za předešlých pět let, údaje o veškerých konkurzních řízeních, správách a likvidacích, se kterými byly tyto osoby v předešlých pěti letech spojeny a dále údaje o jakémkoliv úředním veřejném obvinění nebo sankcích proti takové osobě ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů

a) Pověření zmocněnci ve fondu v průběhu účetního období

Jméno, příjmení, funkce:	Jaroslav Příbyl, předseda představenstva
Další identifikační údaje:	nar. 12 května 1950, bytem Žižkova 305/22a, Bystřice, 417 02 Dubí
Období výkonu funkce:	1. 1. 2017 – 31. 12. 2017

Znalosti a zkušenosti:

Absolvent Střední průmyslové školy v Děčíně, studijní obor: pozemní stavby, ukončené maturitní zkouškou v roce 1983. Více než 20 let zkušeností s obhospodařováním nemovitostí, majetkových účastí a s poskytováním korporátních úvěrů pro podnikatelské subjekty.

Jaroslav Příbyl prohlašuje, že za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, není a nebyl v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Jaroslav Příbyl prohlašuje, že vůči jeho osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Jaroslav Příbyl prohlašuje, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi ním a fondem.

Jméno, příjmení, funkce: **Ing. Vladimír Mikeš, místopředseda představenstva**
Další identifikační údaje: nar. 29. 7. 1966, bytem Potěminova 1082/1, 415 01 Teplice
Období výkonu funkce: 1. 1. 2017 – 31. 12. 2017

Znalosti a zkušenosti:

Inženýrský titul na Vysoké škole dopravy a spojů v Žilině – obor Provoz a ekonomika spojů. Více než 20 let zkušeností v oblasti investiční výstavby a správy nemovitostí, zkušenosti s majetkovými účastmi a s poskytováním korporátních úvěrů pro podnikatelské subjekty.

Ing. Vladimír Mikeš prohlašuje, že za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, není a nebyl v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Ing. Vladimír Mikeš prohlašuje, že vůči jeho osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulačních orgánů.

Ing. Vladimír Mikeš prohlašuje, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi ním a fondem.

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 této výroční zprávy.

b) Členové správní rady či dozorčí rady fondu v průběhu účetního období

Jméno, příjmení, funkce: **Zdeněk Příbyl, předseda dozorčí rady**
Další identifikační údaje: nar. 21. 9. 1964, bytem Borská 215/7, 362 63 Dalovice
Období výkonu funkce: 1. 1. 2017 – 31. 12. 2017

Znalosti a zkušenosti:

Absolvent středního odborného učiliště strojírenského, koncernový podnik Škoda Plzeň, závod Ostrov – obor obráběč kovů. Patnáct let zkušeností s obhospodařováním nemovitostí, majetkových účastí a s poskytováním korporátních úvěrů pro podnikatelské subjekty.

Zdeněk Příbyl prohlašuje, že za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, není a nebyl v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Zdeněk Příbyl prohlašuje, že vůči jeho osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulačních orgánů.

Zdeněk Příbyl prohlašuje, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi ním a fondem.

Jméno, příjmení, funkce: **Jaroslav Příbyl, člen dozorčí rady**
Další identifikační údaje: nar. 17. 11. 1968, bytem Žižkova 334/22b, Bystřice, 417 03 Dubí
Období výkonu funkce: 1. 1. 2017 – 31. 12. 2017

Znalosti a zkušenosti:

Absolvent středního odborného učiliště strojírenského v Roudnici nad Labem – obor mechanik seřizovač pro obráběcí stroje a linky. Od roku 2005 sbíral zkušenosti s obecnou problematikou rizik při řízení společnosti včetně metod a způsobů jejich mapování, moderace a ideálně eliminace.

Od 14. 2. 2011 vykonával funkci člena dozorčí rady společnosti PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s.

Jaroslav Příbyl prohlašuje, že za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, není a nebyl v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Jaroslav Příbyl prohlašuje, že vůči jeho osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Jaroslav Příbyl prohlašuje, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi ním a fondem.

Jméno, příjmení, funkce: **Zdeněk Příbyl, člen dozorčí rady**
Další identifikační údaje: nar. 31. 1. 1988, bytem Kfely 72, 363 01 Ostrov
Období výkonu funkce: 1. 1. 2017 – 31. 12. 2017

Znalosti a zkušenosti:

Absolvent Obchodní akademie Karlovy Vary – obor ekonomika a management. Od roku 2009 pracuje u společnosti TECHNIMAT s.r.o. na pozici manažera IMS. Od 1. 1. 2017 vykonává funkci člena dozorčí rady společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Zdeněk Příbyl prohlašuje, že za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, není a nebyl v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Zdeněk Příbyl prohlašuje, že vůči jeho osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Zdeněk Příbyl prohlašuje, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi ním a fondem.

[19\) Informace dle § 118 odst. 4 a 5 ZPKT, Nařízení 809/2004 a Nařízení 231/2013](#)

Předmětem podnikatelské činnosti fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu účetního období fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem.

V průběhu účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření fondu.

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 neviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz emitenta, a to ani nepřímo.

Významná hmotná dlouhodobá aktiva fondu jsou uvedena v příloze č. 4 této výroční zprávy. Fond neviduje žádná věcná břemena na nemovitostech spadajících do hmotných dlouhodobých aktiv fondu, která mohou ovlivnit využití hmotných dlouhodobých aktiv ze strany fondu. Fond neviduje žádné problémy v oblasti životního prostředí, které mohou ovlivnit využití hmotných dlouhodobých aktiv ze strany fondu.

Číselné údaje a informace o výši všech peněžitých příjmů, které za účetní období od fondu přijaly osoby s řídicí pravomocí, jsou uvedeny v článku 7 resp. článku 17 této výroční zprávy. Řídící osoby za účetní období nepřijaly žádné peněžité příjmy od osob ovládaných fondem. Řídící osoby za účetní období nepřijaly žádné nepeněžité příjmy od fondu ani od osob ovládaných fondem.

Informace o odměnách účtovaných auditorem za povinný audit roční účetní závěrky jsou uvedeny v článku 17 této výroční zprávy. Výkon interního auditu fondu vykonává společnost AVANT investiční společnost, a.s. v rámci činnosti administrace, přičemž odměna za výkon interního auditu je zahrnuta do fixní měsíční odměny, kterou fond vyplácí společnosti AVANT investiční společnost, a.s. na základě smlouvy o administraci.

Účetnictví fondu je vedeno v souladu se ZoÚ. Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované ve fondu jsou stanoveny při plném respektování obecně platných 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 aktuálně platného složení statutárního orgánu. Účetnictví je v rámci organizačního řádu administrátora fondu odděleno od správy majetku fondu včetně správy bankovního spojení a od provádění úhrad plateb z běžných a z dalších účtů fondu v souladu s výše uvedenými interními směrnicemi a organizačním řádem. Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem fondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob a schvalovatelů transakcí. 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 zaměstnanci oddělení účetnictví. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat. Výkon vnitřní kontroly je zajišťován interním auditorem administrátora fondu a zaměstnancem 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. Oddělení vnitřní kontroly pravidelně kontroluje a vyhodnocuje dodržování obecně závazných právních předpisů a vnitřních řádů, příkazů, pokynů, směrnic a limitů, kontroluje schvalování a autorizaci transakcí nad stanovené limity, kontroluje průběh činností a transakcí, ověřuje 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 interního 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.

Statutárním orgánem fondu je představenstvo, které je oprávněno obhospodařovat fond jako investiční fond v souladu se ZISIF.

Statutární orgány volí a odvolává valná hromada fondu. Žádná jiná zvláštní pravidla určující volbu nebo odvolání členů statutárního orgánu nejsou stanovena.

Dozorčím orgánem fondu je dozorčí rada, která se skládá ze tří členů volených a odvolávaných valnou hromadou. Dozorčí rada je usnášenischopná, je-li přítomna většina jejích členů. Pro přijetí usnesení dozorčí rady je třeba prostá většina hlasů všech členů dozorčí rady.

Fond zřídil výbor pro audit, který se skládá ze tří členů, přičemž dva z těchto členů jsou z řad osob nezávislých na fondu a to minimálně s tříletou praxí z oblasti účetnictví nebo povinného auditu.

Fond nezřizuje investiční výbor.

Fond nezřizuje výbor odborníků ve smyslu § 284 odst. 3 ZISIF.

Nejvyšším orgánem fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěřuje ZOK, ZISIF, stanovy fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 67 % zapisovaného základního kapitálu fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy fondu nevyžadují většinu jinou. Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie je zapotřebí pro rozhodnutí valné hromady o změně stanov fondu, zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu fondu, schválení podílů na likvidačním zůstatku fondu, rozhodnutí o přeměně fondu, schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti fondu, změně druhu nebo formy akcií, změně práv spojených s určitým druhem akcií, volbě a odvolání členů správní rady, změně statutu fondu ve věci investičních cílů fondu.

Fond je řízen a spravován statutárním orgánem a administraci fondu vykonává investiční společnost, která je povinna se řídit zákonem a aktualizovaným souborem vnitřních norem schválených Českou národní bankou. Mimo výše uvedené neexistují žádné kodexy řízení a správy fondu, které by byly pro fond závazné, nebo které by dobrovolně dodržoval.

Informace o struktuře vlastního kapitálu fondu jsou uvedeny v příloze č. 2 této výroční zprávy.

Fond vydává tři druhy kusových akcií – zakladatelské, investiční A a investiční B, které představují podíl na fondu a se kterými jsou spojena práva a povinnosti popsána ve stanovách fondu ve smyslu ZOK a ZISIF. Zakladatelské akcie nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani na veřejném trhu. Investiční akcie A jsou přijaty na Pražské burze cenných papírů. Investiční akcie B nejsou veřejně obchodovatelné a jsou převoditelné pouze se souhlasem představenstva fondu.

Zakladatelské akcie mají podobu listinných cenných papírů a jsou vydány ve formě na jméno. Investiční akcie A mají podobu zaknihovaných akcií a jsou vydány ve formě na jméno. Investiční akcie B mají podobu listinných akcií a jsou vydány ve formě na jméno.

Základní kapitál fondu byl na konci účetního období rozdělen na 5 kusů zakladatelských akcií, 10 950 kusů investičních akcií A (ISIN CZ0008041837) a 45 kusů investičních akcií B.

Ke konci účetního období fond nevidoval žádné emitované ani upsané akcie fondu, které by nebyly nesplaceny.

Akcie fondu může smluvně nabývat osoba nejméně ve výši ekvivalentu částky 125 tis. EUR nebo osoba uvedená v ustanovení § 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 zřízený pro tento účel depozitářem 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 fondu platné k rozhodnému dni.

Investiční akcie A jsou převoditelné bez omezení. Investiční akcie B jsou převoditelné po předchozím souhlasu představenstva. 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.

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

Se všemi investičními akciemi, tzn. kótovanými akciemi, vydanými fondem jsou spojena stejná práva. Se všemi investičními akciemi vydanými fondem je spojeno zvláštní právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet fondu v souladu se statutem a stanovami fondu. Z výše uvedeného vyplývá, že žádný z vlastníků investičních akcií vydaných fondem nemá žádná zvláštní práva, kterými by nedisponovali ostatní vlastníci investičních akcií vydaných fondem.

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

O 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.

Statutární orgán nemá zvláštní působnost dle ZOK. Dozorčí rada nemá zvláštní působnost dle ZOK kromě oprávnění volit a odvolávat statutární orgán.

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

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.

Významnými smlouvami uzavřenými fondem v průběhu účetního období, mimo smluv uzavřených v rámci běžného podnikání fondu, jsou uvedeny ve zprávě o vztazích.

Fondem nejsou nastaveny žádné programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

Ke konci účetního období neměl fond žádné zaměstnance.

Valná hromada fondu může rozhodnout o tom, že akcionářům bude vyplacen podíl na zisku. Podílem na zisku akcionářů společnosti 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. Společnost nesmí vyplatit zisk nebo prostředky z jiných vlastních zdrojů, ani na ně vyplácet zálohy, pokud by si tím přivodil úpadek. V účetním období fond nevyplatil akcionářům dividendy.

V účetním období nebyl fond účastníkem správního, soudního nebo rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost fondu.

Ke konci účetního období nedržel fond, jeho dceřiná společnost ani nikdo jiný jménem fondu akcie, které by představovaly podíl na základním kapitálu fondu.

20) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů /viz článek 19 této výroční zprávy.

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Fond nemá žádné dceřiné společnosti ani podíl v obchodních společnostech.

21) Prohlášení oprávněných osob fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že tato výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření fondu za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Zpracoval: Ing. Vladimír Mikeš
Funkce: místopředseda představenstva
Dne: 23. 4. 2018

Podpis:



Přílohy:

- 22) Příloha č. 1 – Zpráva auditora
- 23) Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)
- 24) Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)
- 25) Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)
 - Příloha č. 5 – Čestná prohlášení současných členů řídicích, dozorčích orgánů fondu a členů jeho vrcholového vedení + informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech + stejné informace o bývalých členech správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období.

26) Příloha č. 1 – Zpráva auditora

ATLAS AUDIT s.r.o.

K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA za období od 01. 01. 2017 do 31. 12. 2017

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

Sídlo: Praha 9 – Horní Počernice, Jiřího ze Vtelna 1731, PSČ 193 00

IČO: 247 88 759

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** (dále jen „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2017, z výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2017 a z komentářů k účetním výkazům, které obsahují popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě Obecné informace těchto komentářů k účetním výkazům.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka ve všech významných (materiálních) ohledech věrně zobrazuje finanční situaci Společnosti k 31. 12. 2017 a její finanční výkonnost a peněžní toky za rok končící 31. 12. 2017 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 (dále jen „KA ČR“) 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 KA ČR jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

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

Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

- **Účtování výnosů**

Částka výnosů a výsledek hospodaření zaúčtované v účetním období je realizován z uzavřených nájemních smluv, které představují riziko jejich nezahrnutí ve správné výši do příslušného účetního období.

Naše auditorské postupy, které jsme provedli v reakci na riziko významné (materiální) nesprávnosti zaúčtovaných výnosů (vyhodnocené jako významné riziko), zahrnovaly:

- testy kontrol, uzavření nájemních smluv a jejich zavedení do registru smluv a účetních předpisů, postupy spojené se stanovením výše nájmu;
- detailní analýzu výnosů a termínu jejich zaúčtování na základě uzavřených smluv, posouzení opatření společnosti k posuzování rizikovosti portfolia nájemníků z hlediska hodnoty a oboru jejich podnikání a míry jejího rozložení.

- **Ocenění majetku na reálnou hodnotu k datu sestavení účetní závěrky**

K jedné z nejvýznamnějších závěrkových operací, patří povinnost, provést přecenění hodnoty nemovitého majetku a pozemků na reálnou tržní hodnotu v souladu s požadavky rámce účetního výkaznictví IFRS.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly mimo vyhodnocení výnosové marže, jejího srovnání s předchozími účetními obdobími i uskutečněnou konzultaci se znalcem ve věci správnosti použité metodiky stanovení tržní ceny majetku požadované standardy IFRS.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo a dozorčí rada Společnosti.

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 způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

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

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

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

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

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého

trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti 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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně vysvětlujících a popisných informací, a dále to, zda účetní závěrka představuje 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, dozorčí radě, představenstvu prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem společnosti nás dne 22. 03. 2017 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě od roku 2016.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 05. 04. 2018 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Společnosti neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Společnosti ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Společnosti.

Prohlášení o nezávislosti

Prohlašujeme tímto, že jsem na Společnosti nezávislý a nikdo z auditorského týmu v minulosti ani za kontrované období nebyl v pracovněprávním, obchodním ani žádném jiném vztahu, který by zakládal jakoukoliv závislost na účetní závěrku.

Obchodní jméno a číslo oprávnění auditora

ATLAS AUDIT s.r.o.

K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice
Číslo auditorského oprávnění 300

Ing. Tomáš Bartoš

Číslo auditorského oprávnění 1122

V Čelákovících, dne 25. 04. 2018



Ing.
Tomáš
Bartoš

Digitálně
podepsal Ing.
Tomáš Bartoš
Datum:
2018.04.26
11:12:19 +02'00'

27) Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

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

**Účetní závěrka
sestavená k a za období končící
31. prosince 2017**

Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace	27
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku	29
Výkaz peněžních toků	23
Výkaz změn vlastního kapitálu	24
Komentáře k účetním výkazům	32
1 Obecné informace	32
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly	32
3 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech	32
3.1 Vliv prvního přijetí IAS/IFRS	33
3.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	35
3.3 Investice do nemovitostí	35
3.4 Finanční investice	36
3.5 Smlouvy o operativním pronájmu	36
3.6 Rezervy a podmíněné závazky	36
3.7 Výpůjční náklady	37
3.8 Finanční aktiva	37
3.9 Finanční závazky	37
3.10 Daně z příjmů	37
3.11 Rozpoznání výnosů	38
3.12 Peníze a peněžní ekvivalenty / výkaz peněžních toků	38
3.13 Spřízněné strany	38
4 Sezónnost	38
5 Odhady	38
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	39
6.1 Investice do nemovitostí	39
6.2 Zásoby	39
6.3 Obchodní a jiné pohledávky	39
6.4 Peníze	39
6.5 Obchodní a jiné závazky	40
6.6 Výnosy příštích období	40
6.7 Úvěry a výpůjčky	40
6.8 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky	40
6.9 Tržby	40
6.10 Ztráta z prodeje investic do nemovitostí	41
6.11 Osobní náklady	41
6.12 Finanční náklady	41
6.13 Daně ze zisku	41
6.14 Náklady s uvážením klasifikace dle druhu	41
6.15 Zisk na akcii	42
7 Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky	42
7.1 Osoba ovládající	42
7.2 Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou	42
7.3 Transakce se spřízněnými osobami	42
7.4 Odměny klíčového vedení	43
8 Finanční rizika	43
8.1 Úvěrové riziko	43

8.2	Riziko likvidity	44
8.3	Měnové riziko	44
8.4	Úrokové riziko	44
9	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	45
10	Události po rozvahovém dni	45
11	Schválení účetní závěrky	45

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

Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2017

(v tisících Kč)

	Poznámka	31/12/2017	31/12/2016	1/1/2016
AKTIVA				
Dlouhodobá aktiva				
Investice do nemovitostí	6.1	1 699 349	1 440 800	1 382 300
Dlouhodobá aktiva celkem		1 699 349	1 440 800	1 382 300
Krátkodobá aktiva				
Zásoby	6.2	-	-	-
Obchodní a jiné pohledávky	6.3	49 753	21 846	48 691
Pohledávka z titulu daně z příjmu		-	403	-
Ostatní finanční aktiva		-	-	-
Náklady příštích období		2 770	2 471	1 766
Peníze	6.4	1 815	1 368	1 589
- z neinvestiční činnosti		579	-	-
- z investiční činnosti		1 236	-	-
Krátkodobá aktiva celkem		54 338	26 088	52 046
Aktiva celkem		1 753 687	1 466 888	1 434 346
- z neinvestiční činnosti		579	-	-
- z investiční činnosti		1 753 107	-	-
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Vlastní kapitál				
Vložený kapitál – neinvestiční činnost	6.8	500	5 000	5 000
Kapitálový fond	6.8	3 406	33 906	33 906
Nerozdělené výsledky	6.8	1 466 226	1 235 608	1 068 636
- z neinvestiční činnosti		79	-	-
- z investiční činnosti		1 466 147	-	-
Vlastní kapitál celkem		1 470 132	1 274 514	1 107 542
- z neinvestiční činnosti		579	-	-
- z investiční činnosti		1 469 553	-	-
Dlouhodobé závazky				
Odložený daňový závazek		35 966	29 296	43 383
Rezervy		2 616	2 616	0
Dlouhodobé závazky celkem		38 582	31 912	43 383
Krátkodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky	6.5	84 008	78 811	86 928
Úvěry a výpůjčky	6.7	148 885	76 963	194 536
Závazek z titulu splatné daně		933	-	-
Výnosy příštích období	6.6	11 147	4 688	1 957
Krátkodobé závazky celkem		244 973	160 462	283 421
Závazky celkem		283 555	192 374	326 804
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 753 687	1 466 888	1 434 346
- z neinvestiční činnosti		579	-	-

- z investiční činnosti	<u>1 753 107</u>	-	-
-------------------------	------------------	---	---

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

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za období končící 31. prosince 2017

(v tisících Kč)

Hospodářský výsledek v roce 2017 byl dosažen pouze investiční činností a je plně přiřaditelný k vyplatitelným investičním akciím.

	Poznámky	Rok končí 31/12/2017	Rok končí 31/12/2016
Tržby z poskytovaných služeb	6.9	222 916	201 776
Zisk (ztráta) z prodeje investic do nemovitostí		-105	0
Úrokové výnosy		42	1
Ostatní výnosy		12 131	1 790
Zisk (ztráta) z přecenění majetku		98 657	40 485
Náklady na prodané výrobky		0	0
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek		-75 217	-67 539
Osobní náklady na zaměstnance	6.10	-32	-30
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv		-886	0
Tvorba / rozpouštění rezerv		650	-2 654
Finanční náklady	6.11	-15 067	-2 959
Ostatní náklady		0	0
Zisk před zdaněním		243 089	170 870
Daň ze zisku	6.12	-12 471	9 102
Zisk po zdanění za rok		230 618	179 972
Ostatní úplný výsledek		-	-
Celkový úplný výsledek za rok		230 618	179 972
Zisk na akciích		20,965	16,361
Zisk na akciích zředitelný		20,965	16,361

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

Výkaz peněžních toků

za období končící 31. prosince 2017

(v tis. Kč)

	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Peněžní tok z provozních činností		
Zisk za období	230 618	179 972
Úpravy o:		
Daňový náklad	12 471	-9 102
Odpisy	0	0
Tvorba opravných položek a rezerv	236	2 654
Ztráta (zisk) z přecenění majetku	-98 657	-40 485
Úrokové výnosy	-42	-1
Úrokové náklady	1 343	1 857
Vyřazení investic do nemovitostí	-368	0
	145 601	134 895
 (Zvýšení) snížení obchodních a jiných pohledávek	-27 504	26 442
(Zvýšení) snížení zásob	0	0
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	5 197	-2 735
Zvýšení (snížení) výnosů příštích období	6 459	2 731
	129 753	161 333
 Přijaté úroky	42	1
Zaplacené úroky	-1 256	-1 857
Zaplacené daně ze zisku	-4 754	-5 388
Čisté peníze z provozních činností	123 785	154 089
Peněžní tok z investičních činností		
Výdaj spojený s nákupem investic do nemovitostí	-160 260	-36 737
Peníze získané akvizicí (změnou Skupiny)		
Splacení poskytnutých půjček		0
Pořízení nekonsolidovaných dceřiných společností		
Čisté peníze použité v investičních činnostech	-160 260	-36 737
Peněžní tok z financování		
Splátky úvěrů a výpůjček	0	-104 573
Přijaté úvěry a půjčky	71 922	0
Výplata dividend	0	-13 000
Výplata příplatku do vlastního kapitálu	-35 000	0
Čisté peníze použité ve financování	36 922	-117 573
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů	447	-221
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	1 368	1 589
- z <i>neinvestiční činnosti</i>	579	-
- z <i>investiční činnosti</i>	789	-
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	1 815	1 368
- z <i>neinvestiční činnosti</i>	579	-
- z <i>investiční činnosti</i>	1 236	-
Dopady kurzových rozdílů na peníze a peněžní ekvivalenty	0	0
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	1 815	1 368

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

Výkaz změn vlastního kapitálu

za období končící 31. prosince 2017

(v tis. Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Výsledek hospodaření	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1/1/2016	5 000	33 906	1 059 673	8 963	1 107 542
Změny v roce 2016					
Snížení základního kapitálu – emise investičních akcií					0
Výplata příplatku do vlastního kapitálu					0
Rozdělení hospodářského výsledku			74 194	-74 194	0
Dividendy			-13 000		-13 000
Celkový úplný výsledek			0	179 972	179 972
Zůstatek k 31. prosinci 2016	5 000	33 906	1 120 867	114 741	1 274 514
Zůstatek k 1/1/2017	5 000	33 906	1 120 867	114 741	1 274 514
Změny v roce 2017					
Snížení základního kapitálu – emise investičních akcií	-4 500	4 500			0
Výplata příplatku do vlastního kapitálu		-35 000			-35 000
Rozdělení hospodářského výsledku			139 487	-139 487	0
Dividendy			0		0
Celkový úplný výsledek			0	230 618	230 618
Zůstatek k 31. prosinci 2017	500	3 406	1 260 354	205 872	1 470 132

Komentáře k účetním výkazům

• Obecné informace

Společnost PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Společnost“ nebo „Fond“) se sídlem Jiřího ze Vteln 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice byla založena 28. prosince 2010 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 16 814, v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Předmět podnikání je činnost fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Obhospodařování majetku Fondu je svěřeno společnosti AVANT investiční společnost, a.s., Praha 8, Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 186 00

• Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC)(společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

• Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech

Účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel aplikovaných v poslední roční účetní závěrce, v níž jsou blíže popsána. V průběhu účetního období nedošlo k žádné podstatné změně v aplikovaných účetních pravidlech.

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 finančních nástrojů, jejichž pravidla oceňování jsou přiblížena dále.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Společností

Novelizace IFRS účinné od 1. ledna 2016 nemají žádný (např. IFRS 14, novelizace IFRS 11, IAS 41 aj). dopad na finanční situaci a výkonnost Skupiny, případně mohou mít dopad nevýznamný, který se ale nijak prozatím neprojevil na sestavení této účetní závěrky (např. novelizace IAS 1, IAS 38).

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

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k rozvahovému dni první účetní závěrky účinné a Fond je nepoužil při jejím sestavování:

- V květnu 2014 byl vydán IFRS 15 *Výnosy ze smluv se zákazníky* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později), který při své účinnosti nahradí IAS 11 *Smlouvy o zhotovení* a IAS 18 *Výnosy* a rozšíří úpravu v IAS 39, resp. IFRS 9, neboť výnosy z dividend a výnosové úroky již nebudou obsahem IFRS 15 (aktuálně jsou v IAS 18), ale přímo ve standardu pro finanční nástroje. Společnost analyzuje dopad na účetní závěrku po přijetí IFRS 15. Standard není doposud schválen pro použití evropskými společnostmi.
- V červenci 2014 byla vydána finální a kompletní verze IFRS 9 *Finanční nástroje* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později). IFRS 9 obsahuje nové požadavky na klasifikaci a oceňování finančních aktiv a závazků, související uznání i odúčtování, znehodnocení finančních aktiv a zajišťovací účetnictví. Vedení Fondu přistoupí k hlubší analýze nového standardu, přičemž předběžné odhady neočekávají zásadní dopad s ohledem na základní podoby finančních nástrojů (obchodní pohledávky

a závazky, úvěry), které jsou prezentovány v účetní závěrce Fondu. Standard není doposud schválen pro použití evropskými společnostmi.

- V lednu 2016 byl vydán nový standard pro leasingy s označením IFRS 16 *Leasingy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2019 nebo později), který přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv. Podle nového standardu se nebude rozlišovat finanční a operativní leasing a většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv) povede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace podobně jako je v současnosti finanční leasing. Vedení Fondu přistoupí k analýze nových požadavků, aby vyhodnotilo dopad na budoucí účetní závěrky. Předběžně není očekávána zásadní změna v doposud prezentovaných hodnotách. Standard není doposud schválen pro použití evropskými společnostmi.

Vliv prvního přijetí IAS/IFRS

Tato účetní závěrka je první závěrka předkládanou Fondem podle IAS/IFRS přijatými Evropskou unií (EU). Standard IFRS 1 požaduje, aby Fond vysvětlil, jak přechod z předcházejících principů (tj. české úpravy) ovlivnil jeho vykazovanou finanční pozici, finanční výkonnost a peněžní toky. Standard IFRS 1 v odstavci 21 požaduje toto zveřejnění:

- porovnání vlastního kapitálu Fondu vykázaného podle předcházejících principů s jeho vlastním kapitálem podle IFRS k oběma těmto datům: o k datu přechodu na IFRS
- k datu konce posledního období zahrnutého do poslední roční účetní závěrky Fondu podle předcházejících principů
- porovnání úplného hospodářského výsledku vykázaného podle předcházejících principů za poslední období v poslední roční účetní závěrce Fondu s úplným hospodářským výsledkem podle IFRS za stejné období

Dále je uveden seznam IAS a IFRS (s výjimkou standardu IFRS 1), které hrály nejdůležitější roli v procesu prvního přijetí IFRS, a krátce je uveden popis jejich vlivu na výsledné rozdíly oproti účetní závěrce podle předcházejících principů.

Koncepční rámec a IAS 1 - Prezentace účetní závěrky

- obecné požadavky na účetní závěrku, agregace nevýznamných položek, aplikace definic aktiv a závazků, eliminace položek vykázaných podle předcházející úpravy, které nesplňují definici aktiv a závazků.

IAS 12 - Daně ze zisku

- výpočet a zveřejnění odložené daně použitím rozvahové metody a zveřejnění porovnání vykázaného a daňového zisku nebo ztráty

IAS 32, IFRS 7 - Finanční nástroje: Vykazování a Zveřejňování

IAS 39 - Finanční nástroje: Účtování a oceňování

- zařazení finančních aktiv do jedné ze čtyř kategorií, zveřejnění informací o finančních nástrojích

IAS 33 - Zisk na akcii

- vykázaní základního a zředěného ukazatele zisku na akcii přímo ve výkazu o úplném výsledku

IAS 37 - Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva

- eliminace rezerv vykázaných podle předcházející úpravy, které nesplňují požadavky na vykázaní podle IAS 37, zveřejnění podmíněných závazků a podmíněných aktiv

Porovnání vlastního kapitálu k 1. lednu 2016

v tis. Kč	Poznámka	Předcházející úprava	Vliv převodu	IFRS
AKTIVA				
Dlouhodobá aktiva				
Investice do nemovitostí		1 382 30	0	1 382 30
Obchodní a jiné pohledávky		48 692	0	48 692
Náklady příštích období		1 766	0	1 766

Peníze		1 589	0	1 589
		1 434 346		1 434 346
Aktiva celkem				
Vložený kapitál		5 000	0	5 000
Kapitálový fond		33 906	0	33 906
Nerozdělené výsledky	1	1 133 867	-65 231	1 068 636
Kumulovaný ostatní výsledek	1	-65 231	65 231	0
Vlastní kapitál celkem		1 107 542		1 107 542
Odložený daňový závazek		86 928	0	86 928
Rezervy		0	0	0
Obchodní a jiné závazky		86 928	0	86 928
Úvěry a výpůjčky		194 536	0	194 536
Výnosy příštích období		1 957	0	1 957
Závazky celkem		283 421		283 421
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 434 346		1 434 346

Poznámky k porovnání vlastního kapitálu k 1. lednu 2016

- 1) úprava složek vlastního kapitálu vyplývá z rozdílného způsobu vykazování přecenění investic do nemovitostí reálnou hodnotou. Podle předcházejících principů byly rozdíly z přecenění vykazovány v rámci kumulovaného ostatního úplného výsledku, v IFRS jsou vykazovány v rámci nerozdělených výsledků

Porovnání vlastního kapitálu k 31. prosinci 2016

v tis. Kč	Poznámka	Předcházející úprava	Vliv převodu	IFRS
AKTIVA				
Dlouhodobá aktiva				
Investice do nemovitostí		1 440 800	0	1 440 800
Obchodní a jiné pohledávky		21 846	0	21 846
Pohledávka z titulu daně z příjmu		403	0	403
Náklady příštích období		2 471	0	2 471
Peníze		1 368	0	1 368
		1 466 888		1 466 888
Aktiva celkem				
Vložený kapitál		5 000	0	5 000
Kapitálový fond		33 906	0	33 906
Nerozdělené výsledky	1	1 260 354	-24 745	1 235 608
Kumulovaný ostatní výsledek	1	-24 745	24 745	0
Vlastní kapitál celkem		1 274 514		1 274 514
Odložený daňový závazek		29 296	0	29 296
Rezervy		2 616	0	2 616
Obchodní a jiné závazky		78 811	0	78 811
Úvěry a výpůjčky		76 963	0	76 963
Výnosy příštích období		4 688	0	4 688
Závazky celkem		192 374		192 374
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 466 888		1 466 888

Poznámky k porovnání vlastního kapitálu k 31. prosinci 2016

- 2) úprava složek vlastního kapitálu vyplývá z rozdílného způsobu vykazování přecenění investic do nemovitostí reálnou hodnotou. Podle předcházejících principů byly rozdíly z přecenění vykazovány v rámci kumulovaného ostatního úplného výsledku, v IFRS jsou vykazovány v rámci nerozdělených výsledků

Porovnání úplného hospodářského výsledku za období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016

	Poznámky	Předcházející úprava	Vliv převodu	IFRS
Tržby z poskytovaných služeb		201 779	0	201 779
Zisk (ztráta) z prodeje investic do nemovitostí		0	0	0
Úrokové výnosy		1		1
Ostatní výnosy		1 790	0	1 790
Zisk (ztráta) z přecenění majetku		0	40 485	40 485
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek		-67 539	0	-67 539
Osobní náklady na zaměstnance		-30		-30
Tvorba / rozpouštění rezerv		-2 654		-2 654
Finanční náklady		-2 959	0	-2 959
Zisk před zdaněním		130 385	0	170 870
Daň ze zisku		9 102	0	9 102
Zisk po zdanění za rok		139 487	0	179 972
Přecenění majetku	1	40 485	- 40 485	-
Ostatní úplný výsledek		40 485	- 40 485	-
Celkový úplný výsledek za rok		179 972	0	179 972

Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

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

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

Investice do nemovitostí

Investice do nemovitosti je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení. (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí. Fond investuje do nemovitostí následujícího typu:

- Pozemek za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení
- Pozemek držený za účelem zatím neurčeného použití v budoucnosti
- Budova vlastněná účetní jednotkou a pronajatá dále na základě jednoho nebo více operativních leasingů
- Budova, která je neobsazená, ale držená za účelem pronajmutí na jeden nebo více operativních leasingů

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- Je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užítky spojené s investicí do nemovitosti

- Náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné

Počáteční ocenění

Investice se prvotně ocení na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s pořízením.

Následné oceňování

Pro následné oceňování investic do nemovitostí Fond aplikuje model reálné hodnoty podle IAS 40. Investice do nemovitostí se přeceňují vždy k datu rozvahy. Rozdíl z přecenění je účtován do výsledku hospodaření toho období, ve kterém je rozpoznán. Ve výkaze o úplném výsledku uveden v rámci položky Zisk (ztráta) z přecenění majetku.

Znalecké ocenění je prováděno jedenkrát ročně, nezávislým, profesionálním odborníkem. Vedení Fondu mu poskytuje veškeré nezbytné informace, jako jsou např. aktuální pronájmy, apod. Ocenění na reálnou hodnotu k 31. 12. 2017 bylo provedeno na základě znaleckého posudku znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o., který využil zj. výnosové metody ocenění. Vstupem do výnosového ocenění je nákladová hodnota nemovitostí, nájemní smlouvy a výnosy z nájemného. Kapitalizační a diskontní míry byly upraveny v souladu s aktuální situací na reálném trhu.

Finanční investice

Majetek jako investiční příležitost jsou i majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem. Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Fondem, v níž Fond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Majetkovou účastí s rozhodujícím vlivem je investice v dceřiné společnosti, kdy Fond přímo nebo nepřímo vlastní více než 50 % hlasovacích práv nebo je schopen vykonávat nad společností kontrolu jiným způsobem.

Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny reálnou hodnotou podle IAS 39. Majetkové účasti se přeceňují vždy k datu rozvahy. Rozdíl z přecenění je účtován do výsledku hospodaření toho období, ve kterém je rozpoznán. Ve výkaze o úplném výsledku uveden v rámci položky Zisk (ztráta) z přecenění majetku.

Za cenu obvyklou lze považovat cenu tržní, tak jak je definována mezinárodními oceňovacími standardy. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako „odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směněny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

Pro stanovení hodnoty majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem je použita kombinace následujících elementárních oceňovacích metod a přístupů:

- Metody výnosové
- Metody porovnání
- Metody zjištění věcné hodnoty - majetkové
- Metody účetní hodnoty
- Metody likvidační
- Aplikace metod (porovnání několika oceňovacích metod).

Smlouvy o operativním pronájmu

Fond uzavřel smlouvy o komerčním operativním pronájmu nemovitostí. Fond stanovil, že nese významná rizika a přínosy vyplývající z vlastnictví tohoto majetku. Proto Fond účtuje o tomto pronájmu jako o operativním pronájmu.

Rezervy a podmíněné závazky

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

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

Výpůjční náklady

Veškeré výpůjční náklady přímo přiřaditelné k akvizici, výstavbě nebo výrobě způsobilých aktiv jsou kapitalizovány a jsou součástí pořizovací ceny aktiv. Ostatní výpůjční náklady jsou považovány za náklady příslušného účetního období.

Finanční aktiva

Z rozsahu finančních aktiv, jak je upravují pravidla IFRS, Fond prezentuje hlavně kategorii „Úvěry a pohledávky“ zahrnující poskytnuté úvěry a zápůjčky, obchodní pohledávky a peněžní prostředky.

Úvěry a zápůjčky, obchodní pohledávky

Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Úrokový výnos je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný. Tyto pohledávky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Jestliže existuje objektivní důkaz o tom, že došlo ke ztrátě ze snížení hodnoty pohledávky, zohlední se tato ztráta formou tvorby opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Nedobytné pohledávky jsou odepisovány až po ukončení konkurzního řízení dlužníka.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva, resp. pasiva a alokace úrokového výnosu, resp. nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy/výdaje (včetně všech přijatých nebo uhrazených poplatků, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové sazby, transakční náklady a další prémie nebo diskonty) po očekávanou dobu trvání finančního aktiva/pasiva nebo případně po kratší dobu.

Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze v hotovosti, vklady na požádání a jiné krátkodobé vysoce likvidní investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně.

Finanční závazky

Z rozsahu finančních závazků, jak je upravují pravidla IFRS, Fond prezentuje hlavně kategorii „Ostatní závazky“ zahrnující obchodní závazky, přijaté úvěry a zápůjčky. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Daně z příjmů

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách Fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změny ocenění investičního majetku.

Rozpoznání výnosů

Výnosy z pronájmu jsou vykázány lineárně po dobu nájmu, ledaže by existovala jiná vhodnější metoda vzhledem k okolnostem. Smluvní pobídky, jako jsou jednorázové poplatky, nejsou aplikovány. Ostatní smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou aplikovány pro některé nájemníky v souladu s nájemními smlouvami a jsou uznány na lineární bázi.

Peníze a peněžní ekvivalenty / výkaz peněžních toků

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze v hotovosti, vklady na požádání a jiné krátkodobé vysoce likvidní investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně.

Výkaz peněžních toků v části peněžního toku z provozní činnosti 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.

Spřízněné strany

Fond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran následovně:

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

a) strana

i) ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);

ii) má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo

iii) spoluovládá takovouto účetní jednotku;

b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;

c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;

d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;

e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);

f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

• Sezónnost

Podnikatelské aktivity Společnosti nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

• Odhady

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Společnosti uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty aktiv a závazků, výnosů a nákladů, jež jsou vykazovány v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Při přípravě účetní závěrky byly zásadní úsudky vedení Společnosti a klíčové zdroje nejistoty při odhadech shodné s těmi, které byly uváženy a blíže popsány v roční účetní závěrce sestavené k 31. prosinci 2016.

• Provozní segmenty

Společnost, jakožto emitent veřejně obchodovaných cenných papírů, má povinnost použít IFRS 8 a připravit zveřejnění v souladu s provozními segmenty. Činnost skupiny spočívá v nákupu a správě nemovitostí na území ČR a z pohledu segmentace působí celá skupina jako jediný provozní segment. Informace poskytnuté dále v této účetní závěrce je proto třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v kontextu použití IFRS 8.

• **Dodatečné poznámky k účetním výkazům**

Investice do nemovitostí

Investiční příležitost pro Fond jsou především nemovitosti držené společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, oceňovací rozdíly jsou součástí výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

tis. Kč	Budovy, haly a stavby	Samostatné movité věci	Pozemky	Nedokončené investice	Celkem
K 31. prosinci 2016	507 627	6 108	927 017	48	1 440 800
Přírůstky	17 936	0	138 445	3 879	160 260
Ocenění	25 883	0	72 702	72	98 657
Úbytky	0	0	-368	0	-368
K 31. prosinci 2017	551 446	6 108	1 137 796	3 999	1 699 349

V souvislosti s investicemi do nemovitostí uznala Společnost k 31. prosinci 2017 ve výsledku hospodaření nájemné o ostatní související výnosy ve výši 222 916 tis. Kč, které je prezentováno jako součást tržeb ve výkazu výsledku hospodaření.

Společnost není nijak omezena ve svých právech na výnosy plynoucí z nájmu investic do nemovitostí. Neexistují žádné smluvní závazky Společnosti na další investice do těchto nemovitostí.

Zásoby

Společnost neneviduje zásoby

Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Obchodní pohledávky	50 945	23 683
Opravné položky	-1 193	-1 842
Obchodní a jiné pohledávky celkem	49 753	21 846

Peníze

Společnost neneviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina peněz je držena na bankovních účtech. Hotovost v pokladnách činí 11 tis. Kč. Na účtu základního kapitálu drží Společnost 579 tis. Kč, na ostatních bankovních účtech je uloženo 1 224 tis. Kč, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Společností.

Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Obchodní závazky	76 935	72 836
Závazky vůči státu	7 073	5 975
Obchodní a jiné závazky celkem	84 008	78 811

Výnosy příštích období

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Odložené výnosy	11 147	4 688
Odložené výnosy celkem	11 147	4 688

Úvěry a výpůjčky

<i>v tis. Kč</i>	30/6/2017	31/12/2016
Krátkodobé bankovní úvěry	79 885	45 650
Půjčky a úvěry od spřízněných osob	69 000	31 313
Celkem	148 885	76 963

Vložený kapitál a nerozdělené výsledky

Vložený kapitál

K 31/12/2017 vykazuje Společnost registrovaný a splacený základní kapitál ve výši 500 tis. Kč, který je složen z 5 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě

V souladu se svým statutem Společnost vydává investiční akcie na jméno v zaknihované podobě bez nominální hodnoty.

Společnost eviduje kapitálové fondy ve výši 3 406 tis. Kč

Nerozdělené výsledky

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu finanční situace zahrnují nakumulované výsledky hospodaření uplynulých let, přičemž hospodářské výsledky pocházející z neinvestiční činnosti činí 79 tis. Kč a z investiční činnosti přiřaditelné k vyplatitelným investičním akciím činí 1 466 147 tis. Kč.

Tržby

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Tržby z nájmu bytových a nebytových prostor a za spojené služby	222 916	201 776
Úrokové výnosy	42	1
Ostatní výnosy	12 131	1 790
Tržby celkem	235 089	203 567

Všechny tržby jsou realizovány na území České republiky a nejsou nijak ovlivněny vývojem měnového rizika.

Ztráta z prodeje investic do nemovitostí

tis. Kč	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Tržby z prodeje nemovitostí	263	0
Náklady na prodané nemovitosti	-368	0
Celkem	-105	0

Osobní náklady

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Osobní náklady na zaměstnance	32	30
Osobní náklady na zaměstnance	32	30

Finanční náklady

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Úrokové náklady	1 343	1 857
Ostatní finanční náklady	13 724	1 102
Finanční náklady celkem	15 067	2 959

Daně ze zisku

Daň je kalkulována z daňového zisku sazbou 5%

V tis. Kč	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Splatný daňový náklad	5 801	4 984
Odložený daňový náklad	6 670	-14 086
Daň ze zisku	12 471	-9 102

Náklady s uvážením klasifikace dle druhu

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	75 217	67 539
Osobní náklady na zaměstnance	32	30
Opravné položky k pohledávkám	886	0
Tvorba / rozpouštění rezerv	-650	2 654
Finanční náklady	15 067	2 959

Nakoupené dodávky:

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Náklady na obhospodařování a administraci	837	576
Náklady na depozitáře	360	316
Náklady na audit	102	129
Náklady na opravy majetku	31 507	22 211
Daň z nemovitostí	2 522	2 512
Ostatní náklady (správa nemovitostí)	39 889	41 795

Zisk na akcii

Zisk (ztráta) na akcii je kalkulován jako podíl čistého zisku (ztráty) za období a průměrného počtu akcií v oběhu

	31/12/2017	31/12/2016
Zakladatelské akcie	5	50
Investiční akcie	10 995	10 950
Celkem	11 000	11 000
Zisk na akcii	20,965	16,361

• Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky

Osoba ovládající

- HOLDCO, a.s., se sídlem Jiřího ze Vtelna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice, IČ 28249372
- HIRNEOLA, a.s., se sídlem Jiřího ze Vtelna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice, IČ 28962940

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

- PRAGORENT s.r.o., se sídlem Jiřího ze Vtelna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice, IČ 24705136
- HITOS s.r.o., se sídlem Jiřího ze Vtelna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice, IČ 24705187
- TECHNIMAT s.r.o., se sídlem Jiřího ze Vtelna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice, IČ 48268127

Transakce se spřízněnými osobami

Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a spřízněnými stranami:

- Smlouva se společností TECHNIMAT s.r.o., poskytnuté půjčky ovládané osobě
- Smlouva se společností PRAGORENT s.r.o., poskytnutá půjčka ovládané osobě
- Smlouva s Ing. Vladimírem Mikešem., poskytnutá půjčka ovládané osobě
- Smlouva s Jaroslavem Příbylem, poskytnutá půjčka ovládané osobě
- Smlouva se společností PRAGORENT s.r.o., obstarání správy nebytových prostor a výkonu dalších práv a povinností včetně vedení účetnictví pro ovládanou osobu
- Smlouva se společností PRAGORENT s.r.o., o dílo pro ovládanou osobu

Případně další smlouvy mezi výše uvedenými osobami, jejichž předmětem je zajišťování běžného chodu ovládané osoby

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu se spřízněnými osobami žádná újma.

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 9 odst. 1 ZISIF, kdy investiční společnost jako statutární orgán nemůže být přímo vázána 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.

Přehled Transakcí v tis. Kč

Protistrana	Pohledávky k 31.12.2017	Závazky k 31.12.2017	Výnosy k 31.12.2017	Náklady k 31.12.2017
TECHNIMAT s.r.o.		47 000		256
PRAGORENT s.r.o.		10 000		74
Ing. Mikeš Vladimír		12 000		61
TECHNIMAT s.r.o.	25 199		25 199	
PRAGORENT s.r.o.	142	954	142	954

Pozn.: řádky 1-3 - představují poskytnuté půjčky od spřízněných osob
 řádek 4 - pohledávky vyplývající z nájemních smluv (faktury vydané za nájem)
 řádek 5 - závazky a pohledávky z obchodních vztahů

Odměny klíčového vedení

Společnost nemá žádné kmenové zaměstnance a osobní náklady prezentované ve výkazu úplného výsledku jsou důsledkem pracovních vztahů uzavřených na základě dohod o provedení práce.

V prezentovaném období nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů společnosti – představenstvu a dozorčí radě.

• Finanční rizika

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Fondu tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko je rozděleno mezi odběratele, kterým Fond pronajímá nemovitosti, a banky, v nichž jsou uloženy peněžní prostředky.

Všechny pohledávky Fondu jsou pravidelně prověřovány, v případě náznaků ohrožení jejich úhrady jsou důsledně vymáhány.

I v případě bankovních vkladů je úvěrové riziko minimální, což je dáno výběrem dlouhodobě bezproblémových a stabilních bank.

Maximální úvěrové riziko představují údaje uvedené u finančních aktiv ve výkazu o finanční pozici.

Následující tabulka ukazuje vystavení fondu vůči úvěrovému riziku:

v tis. Kč	Finanční aktiva	
	31/12/2017	31/12/2016
Peníze a peněžní ekvivalenty	1 815	1 368
Obchodní pohledávky	41 361	12 636
- z toho po splatnosti	3 701	5 687
- Snížení hodnoty – opravná položka	-1 193	-1 842
Ostatní pohledávky	9 585	11 052
Celkem	51 568	23 214

Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko, že nebudou finanční závazky vyrovnány v okamžiku jejich splatnosti. Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči věřitelům a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek.

Pro tyto účely Fond udržuje peněžní prostředky a likvidní depozita na potřebné úrovni pravidelným sledováním očekávaných a skutečných příjmů a výdajů. Fond dále udržuje hotovost a likvidní depozita pro případ nečekaného požadavku.

Následující tabulky znázorňují zbytkovou dohodnutou splatnost nederivátových finančních závazků v jednotlivých letech.

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Úročené závazky	148 885	76 963
Závazky k obchodním vztahů	3 460	5 200
Přijaté zálohy	65 464	65 427
Ostatní závazky	8 011	2 209
Celkem	225 820	149 799

Měnové riziko

Měnové riziko je podskupina tržního rizika. Představuje riziko snížení hodnoty pohledávek či peněz a peněžních ekvivalentů denominovaných v cizích měnách v důsledku znehodnocení směnných kurzů cizích měn nebo zvýšení hodnoty závazků v cizích měnách v důsledku zhodnocení směnných kurzů cizích měn.

Společnost používá forwardové transakce k zajištění odprodeje inkasované cizí měny – EUR. Tyto obchody jsou sjednány s Českou spořitelnou, a.s. do roku 2021 a zajišťují ochranu proti měnovému riziku.

Následující tabulka vyjadřuje vystavení Fondu vůči měnovému riziku:

<i>v tis. EUR</i>	31/12/2017	31/12/2016
Pohledávky za nájemné a spojené služby (OC Paráda)	43	20
Přijaté zálohy a kauce (OC Paráda + Ahold)	1 221	1 310
Čistá expozice	-1 178	-1 290

Úrokové riziko

Fond je vystaven riziku změn úrokových sazeb, protože si půjčuje finanční prostředky s variabilními úrokovými sazbami. Nepředpokládají se však výrazné výkyvy ve vývoji úrokových sazeb. Fond také nepředpokládá žádné výrazné změny v oblasti provozních výnosů a tudíž ani problémy v hotovostních tocích. Případné odchylky od plánovaných hotovostních toků jsou řešeny operativním řízením na úrovni vedení Fondu.

Následující tabulka zobrazuje výsledky analýzy citlivosti finančních nástrojů na změnu úrokových sazeb. Předmětem této analýzy jsou především finanční nástroje Fondu s pohyblivou úrokovou sazbou. Jedná se o přijaté bankovní úvěry, přičemž základnou pro změnu příslušných úrokových sazeb jsou hodnoty k rozvahovému dni.

	31/12/2017	31/12/2016
Závazky	79 885	45 650
Zvýšení sazby PRIBOR o 50 bp	400	228
Snížení sazby PRIBOR o 50 bp	-400	-228

- **Podmíněná aktiva a podmíněné závazky**

Společnost nevede žádné právní spory, z nichž by pro ni plynuly podmíněné závazky, případně podmíněná aktiva. Nejsou evidovány ani další skutečnosti, které by naplňovaly podmínky pro zveřejnění podmíněných závazků.

- **Události po rozvahovém dni**

V období po rozvahovém dni nedošlo k žádné významné události či transakci, která by nebyla zohledněna v této konsolidované účetní závěrce.

- **Schválení účetní závěrky**

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 17. dubna 2018.

Zpracoval: **Ing. Vladimír Mikeš**
Funkce: **místopředseda představenstva**
Dne: **17. 4. 2018**

Podpis:



28) Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)

Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017

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

Osoba ovládaná

Ovládaná osoba: **PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IČ: **24788759**

Sídlo: **Jiřího ze Vtelna 1731, Praha 9 – Horní Počernice, PSČ 193 00**

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

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

Způsob a prostředky ovládnání

Na ovládané osobě uplatňuje rozhodující vliv ovládající osoba prostřednictvím volby a odvolání členů statutárního orgánu a dozorčí rady v souladu s platnými právními předpisy a stanovami společnosti.

Osoba ovládající

Osoba ovládající: **HOLDCO, a.s.**

IČ: **28249372**

Sídlo: **Jiřího ze Vtelna 1731, Praha 9 – Horní Počernice, PSČ 193 00**

Způsob ovládnání: **80% podíl na základním kapitálu ovládané osoby**

Osoba ovládající: **HIRNEOLA, a.s.**

IČ: **28962940**

Sídlo: **Jiřího ze Vtelna 1731, Praha 9 – Horní Počernice, PSČ 193 00**

Způsob ovládnání: **20% podíl na základním kapitálu ovládané osoby**

Osoby ovládané ovládanou osobou jsou:

Nejsou

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

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

Osoba: **HITOS s.r.o.**
IČ: **24705187**
Sídlo: **Jiřího ze Vtelna 1731, Praha 9 – Horní Počernice, PSČ 193 00**
Způsob ovládání: **přímo prostřednictvím 100% podílu na osobě**

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

2) *Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§82 odst. 2 písm. d) ZOK)*

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

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

- a. Smlouvy se společností TECHNIMAT s.r.o., poskytnuté půjčky ovládané osobě
- b. Smlouva se společností PRAGORENT s.r.o., poskytnutá půjčka ovládané osobě
- c. Smlouva s ing. Mikešem Vladimírem, poskytnutá půjčka ovládané osobě
- d. Smlouva se společností PRAGORENT s.r.o., obstarání správy nebytových prostor a výkonu dalších práv a povinností včetně vedení účetnictví pro ovládanou osobu
- e. Smlouva se společností PRAGORENT s.r.o., o dílo pro ovládanou osobu
- f. Případně další smlouvy mezi výše uvedenými osobami, jejichž předmětem je zajišťování běžného chodu ovládané osoby

4) *Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)*

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu s osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK žádná újma.

5) *Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)*

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 9 odst. 1 ZISIF, kdy investiční společnost jako statutární orgán nemůže být přímo vázána 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 společnosti tímto prohlašuje, že:

- Informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti představenstva ovládané osoby anebo které si představenstvo ovládané osoby pro tento účel opatřilo z veřejných zdrojů anebo od jiných osob.
- Představenstvu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval: Ing. Vladimír Mikeš
Funkce: místopředseda představenstva
Dne: 31. 3. 2018

Podpis:



.....

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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (tis. CZK)	Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. CZK)
LV č. 880, pro k.ú. Čakovice, obec Praha - podíl 1/1, LV č. 889 - podíl 1/30	7 463	25 900
LV č. 5906, pro k. ú. Horní Počernice, obec Praha - podíl 1/1, LV č. 4749 - podíl 7/48	412 691	747 551
LV č. 329, pro k.ú. Dalovice, obec Dalovice - podíl 1/1	5 643	15 400
LV č. 1725, pro k.ú. Litice u Plzně, obec Plzeň - podíl 1/1	25 585	32 700
LV č. 1179, pro k.ú. Novosedlice, obec Novosedlice - podíl 1/1	1 594	9 300
LV č. 3120, pro k.ú. Teplice, obec Teplice - podíl 1/1	6 099	8 400
LV č. 106, pro k.ú. Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem - podíl 1/1	5 216	8 400
LV č. 1069, pro k.ú. Trmice, obec Trmice - podíl 1/1	9 980	30 000
LV č. 613, pro k.ú. Dolní Měcholupy - podíl 1/1, LV č. 6949, pro k.ú. Hostivař - podíl 1/1	425 437	464 948
LV č. 11289, pro k.ú. Česká Lípa, obec Česká Lípa - podíl 1/1	198 763	198 550
LV 1091, pro k.ú. Satalice, obec Praha - podíl 1/1, LV 655 - podíl 1/2	143 958	158 200

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

Lokalita Praha 9 – Čakovice

Pozemek

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

Budovy

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

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

Skladová hala na parcele p. č. 1252/21

Jedná se o samostatně stojící jednopodlažní jednodílnou výrobní halu se dvěma jeřábovými dráhami. Jeřábová dráha má nosnost 2 x 3,2 t. Budova byla jako součást původního areálu cukrovaru postavena v roce 1909. Budova je v dobrém technickém stavu, který odpovídá stáří budovy při přiměřené údržbě.

Lokalita Praha 9 - Horní Počernice

Areál bývalých Vojenských staveb

Pozemek

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

Budovy

Administrativní budova (VS 20)

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

Skladová hala (VS 40)

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

Skladová hala (VS 74)

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

Centrosklad (VS 3996)

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

Skladová hala (VS 4003)

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

Skladová hala (VS 17)

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

Skladová hala (VS 16)

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

Skladová hala (L 3)

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

Ubytovna (L 12)

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

Celkový stav budovy je dobrý.

Areál Energovodu

Pozemek

Pozemek se nachází v katastrálním území Horní Počernice, zahrnuje 36 stoprocentně vlastněných parcel o celkové výměře 68 103 m² a 2 parcely (p. č. 4036/7 a 4036/38) o celkové výměře 16 741 m² s vlastnickým podílem 7/48.

Budovy

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

Administrativní budova (E 14)

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

Sklady a dílny (E 2)

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

Skladová hala (E 3)

Jedná se o jednopodlažní skladovou halu postavenou v roce 1962 a její technický stav odpovídá stáří a běžné údržbě.

Skladová hala (E 33)

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

Areál Armabeton

Pozemek

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

Budovy

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

Administrativní budova (A 43)

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

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

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

Lokalita Dalovice

Pozemek

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

Budovy

Skladová hala na pozemku p. č. 673/6

Jedná se o přízemní nepodsklepenou jednolodní halu vybavenou mostovým jeřábem o nosnosti 2 x 3 200 kg. Hala byla postavena v roce 1999 a je v dobrém technickém stavu.

Objekt kanceláří na pozemku p. č. 675/21

Jedná se o přízemní objekt tvořený soustavou sedmi vzájemně propojených prefabrikovaných buněk. Administrativní přístavba zahrnuje obchodní kancelář, kancelář vedoucího, zasedací místnost a šatny se sociálním zařízením a sprchami. Objekt kanceláří byl postaven v roce 1998 a je v dobrém technickém stavu.

Skladová oblouková hala na pozemku p. č. 673/5

Jedná se o přízemní nepodsklepenou halu. Hala byla postavena v roce 1998 a je v dobrém technickém stavu.

Lokalita Litice u Plzně

Pozemek

Pozemek se nachází v katastrálním území Litice u Plzně, zahrnuje 11 stoprocentně vlastněných parcel (p. č. St. 2814, St 2815, 765/1, 765/44, 765/46, 790/106, 791/1, 791/2, 792/2, 2633/10 a 2633/34) o celkové výměře 10 898 m².

Budovy

Skladová hala s přístavbou kanceláří na pozemku St. 2814

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

Skladová oblouková hala na pozemku St. 2815

Jedná se o přízemní nepodsklepenou halu. Hala byla postavena v roce 2008 a je v dobrém technickém stavu.

Lokalita Novosedlice

Pozemek

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

Budovy

Skladová hala na parcele p. č. 691/3

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

Textilní hala na parcele p. č. 691/4

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

Administrativní budova na parcele p. č. 688

Budova se skládá ze šesti stavebních unimo buněk, ve kterých jsou kanceláře, sociální zařízení a šatny. Do objektu jsou přivedeny veškeré inženýrské sítě včetně plynu. Budova je v dobrém technickém stavu.

Lokalita Praha 10 – Hostivař

Pozemek

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

Budovy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lokalita Česká Lípa

Pozemek

Pozemek se nachází v katastrálním území Česká Lípa, zahrnuje 4 stoprocentně vlastněné parcely (p. č. 1306/1, 1307, 1309/1 a 1336/1) o celkové výměře 19 220 m².

Budovy

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

Lokalita Praha – Satalice

Pozemek

Pozemek se nachází v katastrálním území Čakovice, zahrnuje 22 stoprocentně vlastněných parcel o celkové výměře 73 509 m² a 1 parcelu (p. č. 563/8) o celkové výměře 146 m² s vlastnickým podílem 1/2.

Budovy

Skladová hala na parcele p. č. 531

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

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

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

Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byly členové řídicích a dozorčích orgánů fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období

Jméno a příjmení	Společnost	Funkce	Společník
JAROSLAV PŘIBYL nar. 12. května 1950 Žižkova 305/22a Bystřice 417 02 Dubí	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČ 24788759	Předseda představenstva	
	HOLDCO, a.s. IČ 28249372	Předseda představenstva	
	PRAGORENT s.r.o. IČ 24705136	Jednatel	Společník
	TECHNIMAT s.r.o. IČ 48268127	Jednatel	Společník
	HITOS s.r.o. IČ 24705187	Jednatel	Společník
	JPNT s.r.o. IČ 64650804	Jednatel	Společník
	TERMONT spol. s r.o. IČ 14866528	Jednatel	Společník
	FRUCHTSHOP spol. s r.o. v likvidaci IČ 43222366	Likvidátor	Společník

Jméno a příjmení	Společnost	Funkce	Společník
Ing. VLADIMÍR MIKEŠ nar. 29. července 1966 Potěminova 1082/1 415 01 Teplice	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČ 24788759	Místopředseda představenstva	
	HOLDCO, a.s. IČ 28249372	Místopředseda představenstva	
	PRAGORENT s.r.o. IČ 24705136	Jednatel	Společník
	TECHNIMAT s.r.o. IČ 48268127	Jednatel	Společník
	HITOS s.r.o. IČ 24705187	Jednatel	Společník

Jméno a příjmení	Společnost	Funkce	Společník
ZDENĚK PŘIBYL nar. 21. září 1964 Borská 215/7 362 63 Dalovice	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČ 24788759	Předseda dozorčí rady	
	HIRNEOLA, a.s. IČ 28962940	Předseda představenstva	
	PRAGORENT s.r.o. IČ 24705136		Společník
	TECHNIMAT s.r.o. IČ 48268127	Jednatel	Společník

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

Jméno a příjmení	Společnost	Funkce	Společník
JAROSLAV PŘIBYL nar. 17. listopadu 1968 Žižkova 334/22b Bystřice 417 03 Dubí	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČ 24788759	Člen dozorčí rady	
	HOLDCO, a.s. IČ 28249372	Člen představenstva	
	Profimat Teplice spol. s r.o. IČ 27262359	Jednatel	Společník

Jméno a příjmení	Společnost	Funkce	Společník
ZDENĚK PŘIBYL nar. 31. ledna 1988 Kfely 72, 363 01 Ostrov	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČ 24788759	Člen dozorčí rady	
	HIRNEOLA, a.s. IČ 28962940	Předseda dozorčí rady	