

Výroční zpráva fondu

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

za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

Obsah

1) Základní údaje o fondu a účetním období (§ 118 odst. 4 písm. a) a d) ZPKT).	6
2) Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK, § 118 odst. 4 písm. a) ZPKT, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, §234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR).	7
a) Investiční cíle a strategie fondu.	7
c) Finanční přehled.	9
d) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů.	10
e) Zdroje kapitálu.	11
3) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).	12
4) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR).	12
5) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP).	12
6) Vývoj hodnoty akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP).	13
7) Soudní, správní nebo rozhodčí spory a řízení, které se týkají majetku fondu (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP, (§ 118 odst. 4 písm. a) ZPKT).	13
8) Dividendová politika, včetně hodnoty všech vyplacených podílů na zisku připadajících na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP, § 118 odst. 4 písm. a) ZPKT).	13
9) Údaje o odměňování osob podílejících se na činnostech fondu a obdobných informací vyžadovaných ZPKT (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF, § 118 odst. 4 písm. f), až h) ZPKT, Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP a Článek 107 AIFMR).	14
a) Odměňování zaměstnanců fondu.	14
a. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem.	14
b. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.	14
b) Odměňování osob s řídicí pravomocí, členů dozorčí rady a ostatních osob s řídicí pravomocí.	15
a. Pověření zmocněnci, resp. členové statutárního orgánu souhrnně.	15
b. Členové dozorčí rady souhrnně.	15
c. Ostatní osoby s řídicí pravomocí souhrnně.	15
10) Údaje o skutečně zaplacených úplatách administrátorovi, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP a § 118 odst. 4 písm. k) ZPKT).	15
11) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF).	16
12) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (ředitele správy 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).	16

13) Informace o likviditě, rizikovém profilu fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu (§241 odst. 3 a 4 ZISIF, Články 108 a 109 AIFMR).....	16
14) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP).....	16
15) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP).....	17
16) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP).....	17
17) Identifikační údaje členů statutárních, řídících 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 statutárních, správních, řídících 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	17
a) Pověření zmocněnci statutárního orgánu fondu v průběhu účetního období.....	17
b) Členové dozorčí rady fondu v průběhu účetního období.....	18
c) Členové výboru pro audit v průběhu účetního období.	19
d) Členové investičního výboru v průběhu účetního období.	19
18) Samostatná část s informacemi dle § 118 odst. 4 písm. b), c), e) j), l) a 5 ZPKT.....	19
a) Informace o kodexech řízení a správy a jejich uplatňování.	19
b) Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu fondu k rizikům, kterým fond je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.	20
c) Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu fondu	21
d) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady fondu.....	21
e) Struktura vlastního kapitálu fondu, včetně cenných papírů nepřijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a určení různých druhů akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi a podílu na základním (fondovém) kapitálu každého druhu akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na fondu.	21
f) Omezení převoditelnosti cenných papírů.	22
g) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech fondu.....	22
h) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv.	23
i) Omezení hlasovacích práv.....	23
j) Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představujících podíl na fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou fondu známy.	23

k) Zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov a statutu fondu.	23
l) Zvláštní působnosti statutárního orgánu podle ZOK.....	23
m) Významné smlouvy, ve kterých je fond smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání fondu v důsledku nabídky převzetí, a o účincích z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro fond vážně poškozující... 23	
n) 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.....	23
o) Programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných párů vykonávána.	23
19) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ).	23
20) Prohlášení oprávněných osob fondu.....	24
21) Příloha č. 1 – Zpráva auditora.....	26
22) Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF).....	27
23) Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK).	28
24) Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP).....	31
25) Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byly členové statutárních, řídících a dozorčích orgánů fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení, členy statutárních, správních, řídících a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech statutárních, správních, řídících a dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období.....	37

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
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci
Nařízení 809/2004	Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů
Nařízení 596/2014	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu
AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled

Tato výroční zpráva emitenta je sestavená dle ustanovení § 118 zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZPKT“).

Účetní závěrka byla sestavena v souladu se standardem IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

Srovnávacím obdobím ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, ve výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící datem 31. 12. 2017.

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

Tato výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

1) Základní údaje o fondu a účetním období (§ 118 odst. 4 písm. a) a d) ZPKT).

Název fondu:	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.		
IČO:	247 88 759		
LEI:	3157005UOZ4KOJ2CFL06		
Sídlo:	Jiřího ze Vteln 1731, Praha 9 - Horní Počernice, PSČ 19300		
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) 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:	+420 284 093 407		
Účetní období:	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018		
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:	992 323 tis. Kč celkem
	991 744 tis. Kč přiřaditelný k vyplatitelným investičním akciím
	579 tis. Kč přiřaditelný k zakladatelským akciím

Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie:

Počet emitovaných akcií:	5 ks		
Změny v účetním období:	Nově vydané:	0 ks v objemu 0 tis. Kč	
	Odkoupené:	0 ks v objemu 0 tis. Kč	

Druh, forma, podoba:	zakladatelská akcie, na jméno, cenný papír,
Obchodovatelnost:	zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné, převoditelnost zakladatelských akcií je omezená.
Práva a povinnosti spojená s druhem akcií:	Podíl na ostatním fondovém kapitálu. Hlasovací práva. Bez práva na odkup akcií na účet fondu. Bližší informace jsou uvedeny ve stanovách a statutu fondu.

Investiční akcie A:

Počet akcií:	10.950 ks
Druh, forma, podoba:	investiční akcie, na majitele, zaknihovaný cenný papír
ISIN:	CZ0008041837
Změny v účetním období:	Nově vydané: 0 ks v objemu 0 tis. Kč Odkoupené: 0 ks v objemu 0 tis. Kč
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
Práva a povinnosti spojená s druhem akcií:	Právo na dosažení zhodnocení. Neomezené maximální zhodnocení. Bez hlasovacích práv. Právo na odkup akcií na účet fondu. Bližší informace jsou uvedeny ve stanovách a statutu fondu.

Investiční akcie B:

Počet akcií:	45 ks
Druh, forma, podoba:	investiční akcie, na majitele, listinný cenný papír
ISIN:	není
Změny v účetním období:	Nově vydané: 0 ks v objemu 0 tis. Kč Odkoupené: 0 ks v objemu 0 tis. Kč
Obchodovatelnost:	Investiční akcie jsou plně splacené, převoditelné jsou pouze při předchozím souhlasu představenstva společnosti
Práva a povinnosti spojená s druhem akcií:	Právo na dosažení zhodnocení. Neomezené maximální zhodnocení. Bez hlasovacích práv. Právo na odkup akcií na účet fondu. Bližší informace jsou uvedeny ve stanovách a statutu fondu.

- 2) Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK, § 118 odst. 4 písm. a) ZPKT, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, §234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR).

a) Investiční cíle a strategie fondu.

Investiční strategií fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři fondu, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem bez sektorového a geografického zaměření. Převážná část zisků plynoucích z portfolia fondu bude v souladu s investiční strategií dále re-investována.

Hlavní investiční činnosti emitenta je pronájem a rozvoj komplexu nemovitostí na adrese Praha 9 - Horní Počernice, Jiřího ze Vtelna 1731 a dále Retail park Česká Lípa, PRAGORENT Hostivař, PRAGORENT Satalice, prodejní sklady v K. Varech, Plzni, Novosedlicích, Ústí nad Labem, Praha 9 - Čakovice. Jedná se o soubory nemovitostí, ve kterých se nachází sklady, obchody, výrobní prostory, logistická centra.

Významní nájemci výše uvedených objektů jsou například BILLA, spol. s r.o., dm drogerie market s.r.o., NYPRO hutní prodej, a.s., PEPSICO CZ s.r.o., TECHNIMAT s.r.o.

Emitent eviduje významný převis poptávky o pronájem prostor v předmětných nemovitostech.

b) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích fondu.

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.

Obhospodařovatel realizoval v účetním období projekt fúze sloučením společností:

- **HOLDCO, a.s.**, se sídlem Praha 9 - Horní Počernice, Jiřího ze Vtelna 1731, PSČ 193 00, IČ 28249372, zapsaná v obchodním rejstříku pod spisovou značkou B 14029 vedenou u Městského soudu v Praze
- **HIRNEOLA, a.s.**, se sídlem Praha 9 - Horní Počernice, Jiřího ze Vtelna 1731, PSČ 193 00, IČ 28962940, zapsaná v obchodním rejstříku pod spisovou značkou B 15567 vedenou u Městského soudu v Praze

Rozhodným dnem projektu fúze sloučením těchto společností s fondem byl den 1. 1. 2018.

V rámci projektu fúze sloučením nabyl fond tyto majetkové účasti:

- Obchodní firma **TECHNIMAT s.r.o.**, IČ: 482 68 127, sídlo: Mrštíkova 2003, 415 01 Teplice
Společnost Technimat působí na trhu s hutním materiálem, mezi který patří: profilová ocel, betonářská ocel, sítě do betonu KARI, plechy, ocelové nosníky, trubky, jákly, druhovýrobky a svařovací materiály. Většina nabízeného zboží je skladována v halách vybavených mostovými jeřáby. Skladové prostory jsou pronajaty od vlastnický spřízněné společnosti.
TECHNIMAT s.r.o. disponuje velkoobchodní sítí skladů v Teplicích, Ústí nad Labem, Plzni, Karlových Varech, Sokolově a Praze. Pět skladů je pronajato od vlastnický spřízněné společnosti PRAGORENT SICAV stejně jako administrativní prostory sídla společnosti v Teplicích. Šestý sklad je pronajat od společnosti Sokolovská uhelná a.s. Přímými obchodními partnery a dodavateli materiálů jsou např. Celsa Group, AFV Acciaierie Beltrame S.p.A., Ferriere Nord S.p.A, ArcelorMittal, Elbe-Stahlwerke Feralpi GmbH, Železářny Annahütte Prostějov a další producenti z EU.
Majetková účast ve společnosti TECHNIMAT s.r.o. byla oceněna na **130 300 000 Kč**.
- Obchodní firma **PRAGORENT s.r.o.**, IČ: 247 05 136, sídlo: Jiřího ze Vtelna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice

Společnost PRAGORENT s.r.o. poskytuje služby správy a pronájmu nemovitého majetku, vedení účetnictví a administrativy, a to zejména společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. V roce 2018 pro společnost pracovalo 13 zaměstnanců (roční průměr).

Majetková účast ve společnosti PRAGORENT s.r.o. byla oceněna na **16 100 000 Kč**.

- Obchodní firma **HITOS s.r.o.**, IČ: 247 05 187, sídlo: Jiřího ze Vtelna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice

Společnost HITOS s.r.o. ke konci roku 2018 nevykonávala žádnou provozní činnost.

Majetková účast ve společnosti HITOS s.r.o. byla oceněna na **90 000 Kč**.

c) **Finanční přehled.**

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu fondu a jeho výsledcích za poslední účetní období. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 této výroční zprávy.

Přehled portfolia v tisících Kč

Ukazatel	Stav k 31. 12. 2017	Stav k 31. 12. 2018	% podíl	změna v %
Celková aktiva fondu	1 753 686	1 956 496	100 %	12
Peněžní prostředky investiční	1 236	9 668	0,5 %	682
Ostatní podíly	0	146 490	7,5 %	---
Investice do nemovitostí	1 699 349	1 753 035	89,6 %	3
Ostatní majetek	53 102	47 303	2,4 %	-11

Komentář k přehledu portfolia

Fond zaznamenal v tomto účetním období nárůst v objemu aktiv, který byl způsoben vlivem projektu fúze sloučením společností HOLDCO, a.s. a HIRNEOLA, a.s. s fondem.

Významné majetkové účasti

Uvedeno v části 2) b)

Nemovitosti

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

Přehled výsledků investiční činnosti v tisících Kč

Ukazatel	Stav k 31. 12. 2017	Stav k 31. 12. 2018	% podíl	změna v %
Běžné výnosy (inkasa dividend, úroků atd.)	1 753 686	251 130	80,2 %	13 %
Realizované čisté výnosy z prodeje majetku	0	1 444	0,4 %	100
Nerealizované výnosy (z přecenění majetku)	98 657	57 700	18,5 %	-42
Ostatní výnosy	12 822	2 625	0,9 %	-79
Výnosy celkem	334 395	313 014	100 %	-6
Ostatní náklady	-103 777	-60 227	100 %	-13
Náklady celkem	-103 777	-90 227	100 %	-13
Čistá změna hodnoty portfolia	230 618	222 787	---	-3

Komentář k přehledu výsledků investiční činnosti

Nejvýznamnějším zdrojem výnosů fondu jsou příjmy z nájmu nemovitostí.

d) **Přehled základních finančních a provozních ukazatelů.****Hlavní finanční ukazatele v tisících Kč**

	Předchozí účetní období	Účetní období	Změna v %
Celkové NAV fondu z investiční činnosti	1 469 553	991 744	-33 %
Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv	196 %	119 %	65 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	197 %	119 %	65 %
Nové investice (úpisy)	0	0	0
Ukončené investice (odkupy)	0	0	0
Čistý zisk	230 618	222 787	-3 %

Hodnota investiční akcie A	134 259	90 254	-33 %
Hodnota investiční akcie B	134 259	90 254	-33 %

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

Celkové NAV fondu pokleslo oproti minulému účetnímu období. Tento pokles byl způsoben vlivem projektu fúze sloučením společností HOLDCO, a.s. a HIRNEOLA, a.s. s fondem. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu fondu stanovena na 300 %.

Ostatní finanční a nefinanční ukazatele

Celkové roční tržby z nájmu a z provozní činnosti společností v majetku fondu činí téměř 251 mil. CZK.

e) Zdroje kapitálu.

Investiční činnost fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. V rámci své činnosti není fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv.

Struktura zdrojů kapitálu pro investiční činnost v tisících Kč

	Předchozí účetní období	Účetní období	% podíl	Změna v %
Fondový kapitál z investiční činnosti	1 469 553	991 744	50,7 %	-33 %
Cizí zdroje financující investiční činnost celkem	283 554	964 173	49,3 %	240 %
- dlouhodobé	38 582	701 759	35,9 %	1 719 %
- krátkodobé	244 972	262 413	13,4 %	7 %

f) Předpokládaný vývoj fondu, budoucí investice a popis hlavních rizik.

V průběhu roku 2019 bude fond realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu fondu. Záměrem fondu je využít stávajícího příznivého makroekonomického vývoje a nadále udržovat a technicky zhodnocovat nemovitostní portfolio. Fond bude dále pokračovat ve vyhledávání dalších investičních příležitostí pro rozšíření nemovitostního portfolio společnosti na trhu s maximálním možným ziskem pro akcionáře.

V průběhu roku 2019 bude fond čelit předně riziku poklesu cen na trhu nemovitostí, který by mohl nastat v případě výraznějšího oslabení ekonomického růstu v ČR. Aktuálně je predikováno pouze mírné zpomalení výkonnosti ekonomiky ČR a regionu západní Evropy. Vzhledem ke skutečnosti, že fond nepoužívá ve větším rozsahu cizích zdrojů, neměl by takový vývoj vyústit ve výrazný pokles hodnoty investiční akcie.

g) Další informace vyžadované ZPKT.

Členové statutárních, řídících a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

Uvedeno v části 17) Identifikační údaje členů statutárních, řídících a dozorčích orgánů a vrcholového vedení fondu v účetním období a další informace.

Výbor pro audit

Uvedeno v části 18) Samostatná část s informacemi dle § 118 odst. 4 písm. b), c), e) j), l) a 5 ZPKT.

Zaměstnanci

Ke konci účetního období neměl fond žádné zaměstnance v pracovněprávním zaměstnaneckém poměru. Činnosti obhospodařování byly zajišťovány členy statutárního orgánu fondu. Fondem nejsou nastaveny žádné programy, na jejichž základě by bylo zaměstnancům obhospodařovatele a členům statutárních a jiných orgánů fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry fondu či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

Hlavní akcionáři

Vlastník podílu	Výše podílu k 31. 12. 2018
Jaroslav Příbyl	39,8 %
Ing. Vladimír Mikeš	39,8 %
Zdeněk Příbyl	19,9 %

Dividendová politika

Uvedeno v části 8) Dividendová politika, včetně hodnoty všech vyplacených podílů na zisku připadajících na jednu investiční akcii.

Významná soudní a rozhodčí řízení

Uvedeno v části 7) Soudní, správní nebo rozhodčí spory a řízení, které se týkají majetku fondu.

Základní kapitál

Uvedeno v části 1) Základní informace o fondu a účetním období.

Významné smlouvy

Významné smlouvy uzavřené fondem v průběhu účetního období, mimo smluv uzavřených v rámci běžného podnikání fondu, jsou uvedeny ve Zprávě o vztazích, která je součástí této výroční zprávy.

- 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.

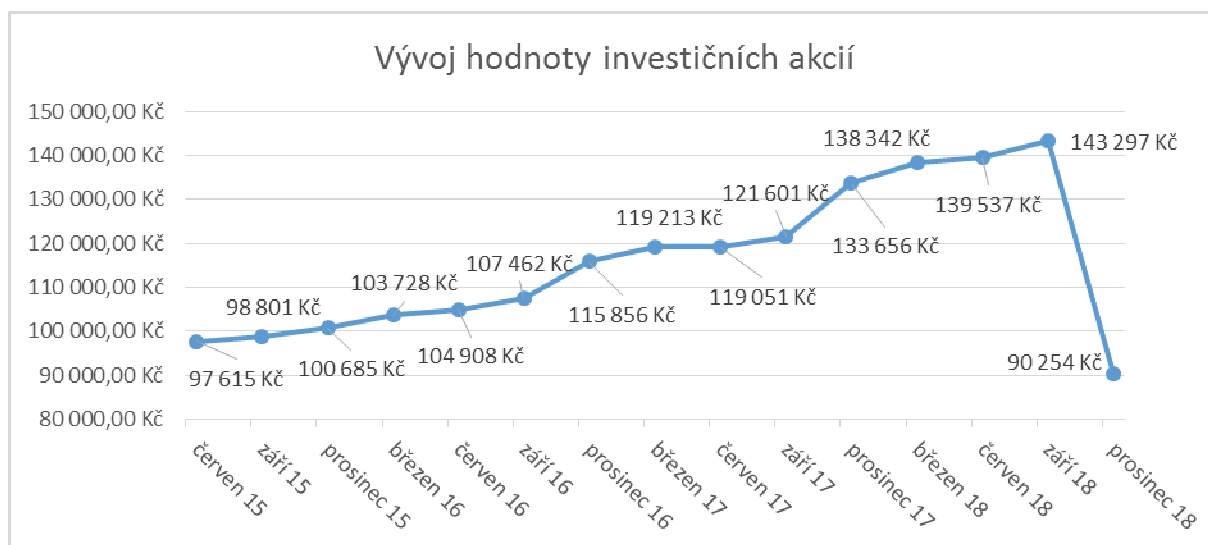
- 4) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR).

V průběhu účetního období nedošlo k změně statutu fondu.

- 5) 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.

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



Hodnota investiční akcie na konci účetního období výrazně poklesla v důsledku realizovaného projektu fúze sloučením společností HOLDCO, a.s. a HIRNEOLA, a.s. s fondem.

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

7) Soudní, správní nebo rozhodčí spory a řízení, které se týkají majetku fondu (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP, (§ 118 odst. 4 písm. a) ZPKT).

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.

V účetním období fond nebyl účastníkem žádných správních, soudních nebo rozhodčích řízení, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost fondu.

8) Dividendová politika, včetně hodnoty všech vyplacených podílů na zisku připadajících na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP, § 118 odst. 4 písm. a) ZPKT).

Valná hromada fondu může rozhodnout o tom, že akcionářům bude vyplacen podíl na zisku. Podílem na zisku akcionářů společnosti je dividendy 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 vyplatil akcionářům dividendu ve výši 15 000 000 Kč.

- 9) Údaje o odměňování osob podílejících se na činnostech fondu a obdobných informací vyžadovaných ZPKT (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF, § 118 odst. 4 písm. f), až h) ZPKT, Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP a Článek 107 AIFMR).

a) Odměňování zaměstnanců fondu.

Zaměstnanci fondu (včetně portfolio manažera fondu) nebyli v účetním období odměňováni fondem. Tyto osoby mohou být odměňovány v souladu s vnitřními zásadami fondu pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR.

Systém pro odměňování zaměstnanců, včetně vedoucích osob stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření fondu a hodnocení výkonu příslušného zaměstnance. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu fondu, jsou v souladu s jeho strategií a zahrnují postupy k zamezení střetu zájmů.

Zaměstnanci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci jejich pracovní pozice nebo funkce mají podstatný vliv na rizikový profil fondu:

- Členové představenstva a dozorčí rady, Portfolio manažer
- Ředitel řízení rizik;

Na tuto skupinu osob se rovněž uplatňují výše uvedená pravidla o stanovení pevné nárokové a pohyblivé nenárokové složce odměny s tím, že mzda a výkonnostní odměna musí být vhodně vyvážené. Vhodný poměr mezi mzdou a výkonnostní odměnou se stanovuje individuálně. Výkon funkce u členů dozorčích orgánů je bezplatný.

Fond je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých zaměstnanců.

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

Pevná složka odměn:	29 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn:	0 tis. Kč
Počet příjemců:	1
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 tis. 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 tis. Kč
Počet příjemců:	0
Odměny ostatních zaměstnanců:	0 tis. Kč
Počet příjemců:	0

b) Odměňování osob s řídící pravomocí, členů dozorčí rady a ostatních osob s řídící pravomocí.

a. Pověření zmocněnci, resp. členové statutárního orgánu souhrnně.

Peněžité příjmy:	0 Kč
Nepeněžité příjmy:	nebyly poskytnuty
Akcie fondu:	nebyly emitovány
Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím fondu:	nebyly poskytnuty

b. Členové dozorčí rady souhrnně.

Peněžité příjmy:	0 Kč
Nepeněžité příjmy:	nebyly poskytnuty
Akcie fondu:	nebyly emitovány
Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím fondu:	nebyly poskytnuty

c. Ostatní osoby s řídící pravomocí souhrnně.

Peněžité příjmy:	0 Kč
Nepeněžité příjmy:	nebyly poskytnuty
Akcie fondu:	nebyly emitovány
Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím fondu:	nebyly poskytnuty

10) Údaje o skutečně zaplacených úplatách administrátorovi, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP a § 118 odst. 4 písm. k) ZPKT).

Odměna administrátorovi: 1 038 tisíc Kč

Součástí odměny administrátora je úplata za veškeré činnosti při administraci majetku fondu (§ 38 odst. 1 ZISIF) s výjimkou:

Vedení účetnictví

Úplata depozitáři: 319 tisíc Kč

Odměna auditora:	Statutární audit	81 tisíc Kč
	Ostatní služby	82 tisíc Kč

Údaje o dalších nákladech či daních:

Právní a notářské služby	446 tisíc Kč
Daňové poradenství	80 tisíc Kč
Ostatní náklady	69 324 tisíc Kč
Ostatní daně a poplatky	2 594 tisíc Kč

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

V průběhu účetního období fond nekontroloval žádnou osobu, která splňuje kritéria dle § 34 odst. 1 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF).

12) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (ředitele správy 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 Žižkova 305/22a, Bystřice, 417 02 Dubí

Výkon činnosti portfolio manažera pro fond: po celé účetní období

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

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

13) Informace o likviditě, rizikovém profilu fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu (§241 odst. 3 a 4 ZISIF, Články 108 a 109 AIFMR).

Aktiva fondu ani z části nepodléhají zvláštním opatřením v důsledku jejich nelikvidnosti ve smyslu Článku 108 odst. 2 AIFMR. Obhospodařovatel v průběhu účetního období nezavedl zvláštní opatření k řízení likvidity fondu. Pravidla a případná omezení při odkupování investičních akcií jsou uvedena ve statutu fondu nebo v příslušných právních předpisech.

Rizikový profil fondu je detailně popsán ve statutu fondu. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v rizikovém profilu fondu ani k překročení limitů pro diverzifikaci rizika stanovených statutem fondu.

Fond využívá systém řízení rizik založený zejména na limitech pro diverzifikaci rizika stanovených ve statutu fondu. Osoba provádějící správu majetku fondu není oprávněna uskutečnit transakci, pokud by to bylo v rozporu s limity pro diverzifikaci rizika. Fond ustanovil v rámci systému řízení rizik zvláštní pozici ředitele řízení rizik. Tento zaměstnanec vyhodnocuje rizika, kterým fond při obhospodařování svého majetku čelí, zejména posuzuje rizika investičních transakcí, vyhodnocuje soulad investičních transakcí s limity pro diverzifikaci rizik a provádí další úkony nezbytné pro efektivní řízení investičních a operačních rizik. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v systému řízení rizik.

Fond využívá při obhospodařování svého majetku pákového efektu. Maximální možná míra využití pákového efektu je uvedena ve statutu fondu / činí 300 %. Na základě údajů k 31. 12. 2018 činila míra využití pákového efektu hodnotu 196 % (dle metody hrubé hodnoty aktiv) / 197 % (dle závazkové metody).

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

Název: Česká spořitelna, a.s.

IČO: 45244782

Sídlo: Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000

Výkon činnosti depozitáře pro fond: celé účetní období

- 15) 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.

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

V účetním období nevyužíval fond služeb hlavního podpůrce.

- 17) Identifikační údaje členů statutárních, řídících 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 statutárních, správních, řídících 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 statutárního orgánu fondu v průběhu účetního období

Jméno a příjmení:	Jaroslav Příbyl, předseda představenstva
Další identifikační údaje:	nar. 12 května 1950, bytem Žižkova 305/22a, 417 02 Dubí, Bystřice
Výkon činnosti pověřeného zmocněnce:	celé účetní období

Znalosti a zkušenosti

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

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 a příjmení:	Ing. Vladimír Mikeš, místopředseda představenstva
Další identifikační údaje:	nar. 29. 7. 1966, bytem Potěminova 1082/1, 415 01 Teplice
Výkon činnosti pověřeného zmocněnce:	celé účetní období

Znalosti a zkušenosti

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

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 regulatorních 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 dozorčí rady fondu v průběhu účetního období.

Jméno a příjmení:

Zdeněk Příbyl, předseda dozorčí rady

Další identifikační údaje:

nar. 21. 9. 1964, bytem Borská 215/7, 362 63 Dalovice

Období výkonu funkce:

celé účetní období

Znalosti a zkušenosti:

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

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.

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

Jméno a příjmení:

Jaroslav Příbyl, ml., člen dozorčí rady

Další identifikační údaje:

nar. 17. 11. 1968, bytem Žižkova 334/22b, 417 03 Dubí, Bystřice

Období výkonu funkce:

celé účetní období

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

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

Jméno a příjmení:	Zdeněk Příbýl, ml., člen dozorčí rady
Další identifikační údaje:	nar. 31. 1. 1988, bytem Kfely 72, 363 01 Ostrov
Období výkonu funkce:	celé účetní období

Znalosti a zkušenosti:

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

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

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

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

c) Členové výboru pro audit v průběhu účetního období.

Jméno a příjmení:	Ing. Václav Urban
Jméno a příjmení:	Ing. Blanka Švejnová
Jméno a příjmení:	Bc. Vladimír John

d) Členové investičního výboru v průběhu účetního období.

Fond nezřizuje investiční výbor.

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

18) Samostatná část s informacemi dle § 118 odst. 4 písm. b), c), e) j), l) a 5 ZPKT.

a) Informace o kodexech řízení a správy a jejich uplatňování.

Fond nemá zaveden zvláštní kodex řízení a správy. V rámci činnosti fondu je však při obhospodařování jeho majetku uplatňována celá řada právních předpisů (ZISIF, ZOK, AIFMR, atd.) a interních pravidel (např. o střetu zájmů, o výkonu hlasovacích práv, atd.), které mají za cíl podporovat řádnou správu jmění fondu a dosahování vytyčených investičních cílů etickým způsobem. Fond je vůči investorům fondu zavázán dodržovat při správě majetku standard tzv. odborné péče. Tímto je zajištěna vysoká úroveň odbornosti poskytovaných služeb se současným důrazem na etiku, transparentnost a férovost vůči všem zainteresovaným subjektům. Dohled nad uplatňováním výše uvedené politiky řízení a správy fondu zajišťuje stálá funkce interního auditu (zajišťuje administrátor

fondy), oddělení compliance (zajišťuje administrátor fondy), management fondy a dozorčí orgány fondy.

Výkon vnitřní kontroly je zajišťován interním auditorem administrátora fondy a zaměstnancem administrátora fondy pověřeným výkonem compliance, jejichž činnosti, povinnosti a pravomoci jsou popsány v organizačním řádu administrátora fondy a v jeho platných a aktualizovaných interních směrnících. 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.

- b) Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu fondy k rizikům, kterým fond je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.

Účetnictví fondy je vedeno v souladu se ZoÚ/IFRS. Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované ve fondy jsou stanoveny při plném respektování obecně platných účetních předpisů a platných účetních standardů v rámci interních směrnic obhospodařovatele a administrátora fondy. 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 obhospodařovatele fondy a vychází též z jeho aktuálně platného složení statutárního orgánu. Účetnictví je zajišťováno administrátorem, přičemž samotný výkon této činnosti je delegován na společnost Pragorent s.r.o. Zpracování účetnictví je tako odděleno od správy majetku fondy a dceřiných společností fondy včetně správy bankovního spojení a od provádění úhrad plateb z běžných a z dalších účtů fondy. Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem fondy jedinou osobou bez vlivu výkonných osob fondy a schvalovatelů transakcí a současně je významně omezeno riziko úmyslného zkreslení účetních výkazů. Osoby oprávněné uzavřít obchod na účet fondy jsou odděleny od osob oprávněných potvrdit realizaci obchodu na účet fondy 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 administrátora, resp. zaměstnanci osoby, na které byla tato činnost delegována. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat.

Nedílnou součástí kontrolního systému v procesu účetnictví je inventarizace majetku a závazků fondy, 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 fondy je pravidelně podrobováno kontrole též v rámci činností interního auditu, který zjišťuje soulad užívaných postupů s platnou legislativou a příslušnými řídicími dokumenty administrátora fondy. Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována průběžně v rámci účetního oddělení a dále pravidelně externím auditorem schvalovaným valnou hromadou fondy, který provádí ověření účetní závěrky zpracované k rozvahovému dni, tj. k 31. 12. nebo k jinému dni v souladu se ZoÚ. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření, která zajistí uvedení skutečného stavu a účetního stavu do vzájemného souladu.

- c) Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu fondu

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.

V kompetenci statutárního orgánu je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF stanovení základního zaměření obchodního vedení fondu. Tato kompetence nemůže být delegována na jiné orgány fondu.

Samotná investiční rozhodnutí obhospodařovatele v rámci uplatňování investiční strategie fondu jsou realizována portfolio manažerem, který řídí investiční činnost obhospodařovatele ve vztahu k fondu.

Dozorčím orgánem fondu je dozorčí rada, která se skládá ze tří členů volených a odvolávaných valnou hromadou. Dozorčí rada je usnášeníschopná, je-li přítomna většina jejích členů. Pro přijetí usnesení dozorčí rady je třeba prostá většina hlasů všech členů dozorčí rady. Dozorčí rada zejména kontroluje činnost obhospodařovatele při obhospodařování a administraci majetku fondu.

Výbor pro audit

Fond zřídil výbor pro audit, který se skládá ze tří členů, přičemž všichni členové byli jmenováni valnou hromadou fondu. Výbor pro audit působí ve složení: Ing. Václav Urban (předseda), Ing. Blanka Švejdomá (člen), Bc. Vladimír John (člen). Působnosti a pravomoci výboru pro audit se řídí § 44a zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů.

Investiční výbor

Fond nezřizuje investiční výbor.

Další orgány

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

- d) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady fondu.

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 dozorčí rady, změně statutu fondu ve věci investičních cílů fondu.

- e) Struktura vlastního kapitálu fondu, včetně cenných papírů nepřijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a určení různých druhů akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi a podílu na základním (fondovém) kapitálu každého druhu akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na fondu.

Struktura vlastního (fondového) kapitálu fondu v tisících Kč

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k 31. 12. 2018	Stav k 31. 12. 2017
Vlastní (fondový) kapitál celkem	992 323	1 470 132
Základní zapisovaný kapitál	500	500
Kapitálové fondy	-699 993	3 406
Oceňovací rozdíly	0	- 24 746
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta za účetní období	1 469 029	1 260 354
Zisk nebo ztráta za účetní období	222 787	230 618

Části fondového kapitálu fondu připadající na jednotlivé druhy cenných papírů

Cenný papír	Stav k 31. 12. 2018	Stav k 31. 12. 2017
Vlastní (fondový) kapitál celkem	992 926	1 470 132
Zakladatelské akcie	579	579
Investiční akcie A	988 281	1 463 538
Investiční akcie B	4 061	6 015

f) Omezení převoditelnosti cenných papírů.

Uvedeno v části 1) Základní údaje o fondu a účetním obdobích této výroční zprávy.

g) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech fondu.

Vlastník podílu	Výše podílu k 31. 12. 2018
Jaroslav Příbyl	40 %
Ing. Vladimír Mikeš	40 %
Zdeněk Příbyl	20 %

h) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv.

Práva spojená s cennými papíry jsou popsána v části 1) Základní údaje o fondu a účetním období této výroční zprávy.

i) Omezení hlasovacích práv.

S investičními akciemi vydanými k fondu nejsou spojená hlasovací práva s výjimkou případů, kdy tak v souladu s § 162 odst. 2 ZISIF stanoví právní předpis.

j) Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představujících podíl na fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou fondu známy.

Fondu není známa existence smluv výše uvedeného druhu.

k) Zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov a statutu fondu.

Volba a odvolání členů statutárního orgánu jsou souladu s § 154 odst. 4 ZISIF v kompetenci valné hromady fondu.

Rozhodnutí o změně stanov je v kompetenci valné hromady fondu s výjimkou změn uvedených v ZOK (zejména § 432 odst. 2) a ZISIF (zejména § 277 odst. 2). Rozhodnutí o změně statutu fondu je v kompetenci obhospodařovatele fondu. V případě změn investičních cílů fondu se vyžaduje souhlas valné hromady fondu.

l) Zvláštní působnosti statutárního orgánu podle ZOK.

Není stanovena. Obchodní vedení fondu včetně stanovení jeho základního zaměření je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF svěřeno výlučně obhospodařovateli fondu.

m) Významné smlouvy, ve kterých je fond smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání fondu v důsledku nabídky převzetí, a o účincích z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro fond vážně poškozující.

Nejsou uzavřeny.

n) 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.

Nejsou uzavřeny

o) Programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána.

Nejsou uzavřeny

19) 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.

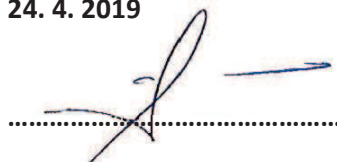
Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

20) 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: Jaroslav Příbyl
Funkce: předseda představenstva
Dne: 24. 4. 2019

Podpis:



Přílohy:

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

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

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

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

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

21) 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. 2018 do 31. 12. 2018

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

Sídlo: Praha 9 – Horní Počernice, Jiřího ze Vteln 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 také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2018, z výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 Obecné informace přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2018 a finanční výkonnosti a peněžní toků za rok končící 31. 12. 2018 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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



Hlavní záležitosti auditu

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

- vyhodnocení výnosové marže, jejího srovnání s předchozími účetními obdobími

ověření bylo provedeno formou analytického testu;

- vhodnost použité metody pro stanovení reálné hodnoty majetku

za hlavní použitou metodu pro přecenění majetku na reálnou hodnotu bylo použito srovnání s trhem a výnosová metoda, výsledná reálná hodnota byla stanovena váženým porovnáním těchto hodnot;

- vazbu použitých koeficientů použitých při ocenění na výchozí zdroje

koeficienty uvedené ve znaleckém posudku obsahují odkazy na objektivní zdroje;

- informaci o výhledu budoucích uvažovaných investičních výdajů

znalecký posudek zahrnul do kalkulace i případné budoucí uvažované investiční výdaje;

- posouzení vlivu rizik z uzavřených závazkových smluv na reálnou hodnotu

posudek znalce zohlednil ve své kalkulaci i případné dopady z titulu neplnění podmínek z uzavřených závazkových vztahů a jejich vliv na stanovení reálné hodnoty majetku

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

Seznámili jsme se sankčními ustanoveními závazkových smluv a posoudili jsme případné riziko vzniku budoucího závazku z titulu neplnění jejich podmínek a jejich zachycení v bilanci společnosti.

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

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, 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 Společnosti 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 závěrečné odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

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

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

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit, 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.



ATLAS AUDIT s.r.o.

K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice

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 27. 04. 2018 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 18. 04. 2019 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. 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 jsme na Společnosti nezávislí a nikdo z auditorského týmu v minulosti ani za kontrolované 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. 2019



Rozdělovník:

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
ATLAS AUDIT s.r.o.

Výtisk č. 1 – elektronická verze, Výtisk č. 1 – tištěná verze
Výtisk č. 1 – elektronická verze

22) 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 dle mezinárodních standardů
účetního výkaznictví ve znění přijatém
evropskou unií k 31. prosinci 2018
(nekonsolidovaná)**

Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace	4
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku	6
Výkaz peněžních toků	7
Výkaz změn vlastního kapitálu	8
Komentáře k účetním výkazům	9
1 Obecné informace	10
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly	12
3 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech	12
4 Funkční měna	16
5 Odhady	16
6 Používané účetní metody	16
6.1 Změny v účetních postupech, odhadech a chyby z předchozích období	16
6.2 Transakce v cizí měně	16
6.3 Investice do nemovitostí	17
6.4 Nehmotný majetek	17
6.5 Zásoby – nemovitosti určené k prodeji	18
6.6 Ostatní finanční aktiva	18
6.6.1 Pohledávky z obchodních vztahů, úvěry a jiné pohledávky	18
6.6.2 Peníze a peněžní ekvivalenty	18
6.7 Finanční závazky a kapitálové nástroje vydané fondem	18
6.8 Vlastní kapitál/Fondový kapitál	19
6.9 Finanční závazky	19
6.10 Rezervy	19
6.11 Daně ze zisku	19
6.12 Výnosy	20
6.12.1 Uznání výnosů	20
6.13 Výpůjční náklady	20
7 Vykazování podle segmentů	20
8 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	20
8.1 Investice do nemovitostí	20
8.2 Finanční investice	21
8.3 Obchodní a jiné pohledávky	22
8.4 Peníze	22
8.5 Obchodní a jiné závazky	22
8.6 Výnosy příštích období	23
8.7 Úvěry a výpůjčky	23
8.8 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky	23
8.9 Tržby	24
8.10 Zisky a ztráty z prodeje investic do nemovitostí	24

8.11	Osobní náklady	25
8.12	Finanční náklady	25
8.13	Daně ze zisku	25
8.14	Náklady s uvážením klasifikace dle druhu	25
9	Ostatní úplný výsledek	26
10	Zisk na akcii.....	26
11	Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky	26
11.1	Osoba ovládající.....	26
11.2	Další osoby ovládané ovládanou osobou	26
11.3	Transakce se spřízněnými osobami	26
11.4	Odměny klíčového vedení	28
12	Řízení rizik.....	28
12.1	Typy podstupovaných rizik	28
12.2	Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč.....	29
12.3	Kreditní riziko – kvalita portfolia v tis. Kč	30
12.4	Likviditní riziko – splatnost pasiv	30
12.5	Tržní riziko – analýza citlivosti v tis. Kč.....	30
13	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	31
14	Zhodnocení nutnosti konsolidace účetní závěrky	31
15	Události po rozvahovém dni	31
16	Schválení účetní závěrky.....	31

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.**Výkaz finanční situace****k 31. prosinci 2018***(v tisících Kč)*

	Poznámka	31/12/2018	1/1/2018	31/12/2017
AKTIVA				
AKTIVA - neinvestiční				
Peníze	8.4	579	579	579
Krátkodobá neinvestiční aktiva celkem		579	579	579
Aktiva celkem přiřaditelná k držitelům zakladatelských akcií				
		579	579	579
AKTIVA - investiční				
Dlouhodobá aktiva				
Investice do nemovitostí	8.1	1 753 035	1 699 349	1 699 349
Finanční investice		146 490	139 606	-
Odložená daňová pohledávka		32	-	-
Dlouhodobá aktiva celkem		1 899 557	1 838 955	1 699 349
Krátkodobá aktiva				
Zásoby		-	-	-
Obchodní a jiné pohledávky	8.3	44 449	49 771	49 753
Náklady příštích období		2 243	2 771	2 770
Peníze	8.4	9 668	3 306	1 236
Krátkodobá aktiva celkem		56 360	55 848	53 759
AKTIVA celkem přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		1 955 917	1 894 802	1 753 108
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Vlastní kapitál - neinvestiční				
Vložený kapitál	8.8	500	500	500
Nerozdělené výsledky	8.8	79	79	79
Vlastní kapitál - neinvestiční celkem		579	579	579
Vlastní kapitál a závazky - neinvestiční celkem		579	579	579
Vlastní kapitál - investiční				
Kapitálový fond	8.8	-699 993	-699 993	3 406

Nerozdělené výsledky	8.8	1 691 737	1 466 226	1 466 147
Vlastní kapitál investiční celkem		991 744	1 466 147	1 469 553
Dlouhodobé závazky				
Odložený daňový závazek		40 165	35 966	35 966
Rezervy		2 616	2 616	2 616
Ostatní závazky		658 978	-	-
Dlouhodobé závazky celkem		701 759	880 552	38 582
Krátkodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky	8.5	234 517	84 007	84 008
Úvěry a půjčky	8.7	13 126	152 010	148 885
Závazek z titulu splatné daně		2 022	933	933
Výnosy a výdaje příštích období	8.6	12 749	11 147	11 147
Krátkodobé závazky celkem		262 413	248 097	244 973
Závazky celkem		964 173	1 128 649	283 555
Vlastní kapitál a závazky investiční celkem		1 955 917	1 894 802	1 753 108
Čistá aktiva připadající investičním akciím		368 118	351 901	351 901
Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii A		90 254		134 258,66
Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii B		90 254		134 258,66

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.**Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku****za období končící 31. prosince 2018***(v tisících Kč)*

	Poznámky	Rok končící 31/12/2018	Rok končící 31/12/2017
Tržby z poskytovaných služeb	8.9	252 574	222 916
Zisk (ztráta) z prodeje investic do nemovitostí	8.10	1 444	-105
Úrokové výnosy		-	42
Ostatní výnosy		2 625	12 131
Zisk (ztráta) z přecenění majetku		-	98 657
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	8.14	-73 519	-75 217
Osobní náklady na zaměstnance	8.11	-29	-32
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv		-751	-886
Tvorba / rozpouštění rezerv		115	650
Finanční náklady	8.12	-1 485	-15 067
Ostatní náklady		0	0
Zisk před zdaněním		179 530	243 089
Daň ze zisku	8.13	-11 558	-12 471
Zisk po zdanění za rok		167 972	230 618
 Ostatní úplný výsledek	9	54 815	-
 Celkový úplný výsledek za rok		222 787	230 618
 Zisk na akcii	10	20 265	20 975
Zisk na akcii zředěný	10	20 265	20 975

Hospodářský výsledek byl jak v roce 2018, tak v roce 2017, dosažen pouze investiční činností

Více detailů k výpočtu zisku za akcii je rozepsáno v bodu 10 této přílohy.

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.**Výkaz peněžních toků****za období končící 31. prosince 2018**

(v tis. Kč)

	Rok končící 31/12/2018	Rok končící 31/12/2017
Peněžní tok z provozních činností		
Zisk za období	222 787	230 618
Úpravy o:		
Daňový náklad	14 443	12 471
Tvorba opravných položek a rezerv	635	236
Ztráta (zisk) z přecenění majetku	-57 700	-98 657
Úrokové výnosy	-	-42
Úrokové náklady	1 485	1 343
Vyřazení investic do nemovitostí	-	-368
	181 650	145 601
(Zvýšení) snížení obchodních a jiných pohledávek	4 572	-27 504
(Zvýšení) snížení zásob	0	0
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	-31 334	5 197
Zvýšení (snížení) výnosů příštích období	1 098	6 459
	155 986	129 753
Přijaté úroky	-	42
Zaplacené úroky	-1 485	-1 256
Zaplacené daně ze zisku	-6 303	-4 754
Čisté peníze z provozních činností	148 198	123 785
Peněžní tok z investičních činností		
Výdaj spojený s nákupem investic do nemovitostí	-2 870	-160 260
Peníze získané akvizicí (změnou Skupiny)	2 070	-
Čisté peníze použité v investičních činnostech	-800	-160 260
Peněžní tok z financování		
Přijaté úvěry a půjčky	-138 884	71 922
Výplata dividend	-82	-
Výplata příplatku do vlastního kapitálu	-	-35 000
Čisté peníze použité ve financování	-138 966	36 922
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů	8 432	447
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	1 815	1 368

Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	10 247	1 815
Dopady kurzových rozdílů na peníze a peněžní ekvivalenty	0	0
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	10 247	1 815

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Výkaz změn vlastního kapitálu

za období končící 31. prosince 2018

(v tis. Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Výsledek hospodaření	Vlastní kapitál celkem
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			-
Výplata příplatku do vlastního kapitálu		-35 000			-35 000
Rozdělení hospodářského výsledku			139 487	-139 487	-
Dividendy					-
Celkový úplný výsledek				230 618	230 618
Zůstatek k 31. prosinci 2017	500	3 406	1 260 354	205 872	1 470 132
 Zůstatek k 1/1/2018	 500	 3 406	 1 260 354	 205 872	 1 470 132
Vliv fúze		-703 399	-24 746	24 746	-703 399
Zůstatek k 1/1/2018 po fúzi	500	-699 993	1 235 608	230 618	766 733
Změny v roce 2018					
Odložená daň úprava do HV			2 885		2 885
Rozdělení hospodářského výsledku			230 618	-230 618	-
Dividendy			-82		-82
Celkový úplný výsledek				222 787	222 787
Zůstatek k 31. prosinci 2018	500	-699 993	1 469 029	222 787	992 323

Komentáře k účetním výkazům

1 Obecné informace

Vznik a charakteristika společnosti

Obchodní firma: PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

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

Den zápisu do obchodního rejstříku: 28. prosince 2010

Identifikační číslo: 247 88 759

Právní forma: akciová společnost

Zapsána do obchodního rejstříku: vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16814

Předmět podnikání: činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

Vykazovací období: 1. 1. – 31. 12.2018

Orgány společnosti k 31. prosinci 2018:

Statutární orgán – představenstvo:

Předseda představenstva JAROSLAV PŘIBYL, dat. nar. 12. května 1950
Žižkova 305/22a, Bystřice, 417 02 Dubí
Den vzniku funkce: 1. ledna 2017
Den vzniku členství: 1. ledna 2017

Místopředseda představenstva Ing. VALDIMÍR MIKEŠ, dat. nar. 29. července 1966
Potěminova 1082/1, 415 01 Teplice
Den vzniku funkce: 1. ledna 2017
Den vzniku členství: 1. ledna 2017

Za společnost jsou oprávněni jednat samostatně předseda představenstva anebo místopředseda představenstva.

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady: ZDENĚK PŘIBYL, dat. nar. 21. září 1964
Borská 215/7, 362 63 Dalovice
Den vzniku funkce: 1. ledna 2017
Den vzniku členství: 1. ledna 2017

Člen dozorčí rady: ZDENĚK PŘIBYL, dat. nar. 31. ledna 1988

Kfely 72, 363 01 Ostrov

Den vzniku funkce: 1. ledna 2017

Den vzniku členství: 1. ledna 2017

Člen dozorčí rady:

JAROSLAV PŘIBYL, dat. nar. 17. listopadu 1968

Žižkova 334/22b, Bystřice, 417 03 Dubí

Den vzniku funkce: 1. ledna 2017

Den vzniku členství: 1. ledna 2017

Změny v obchodním rejstříku

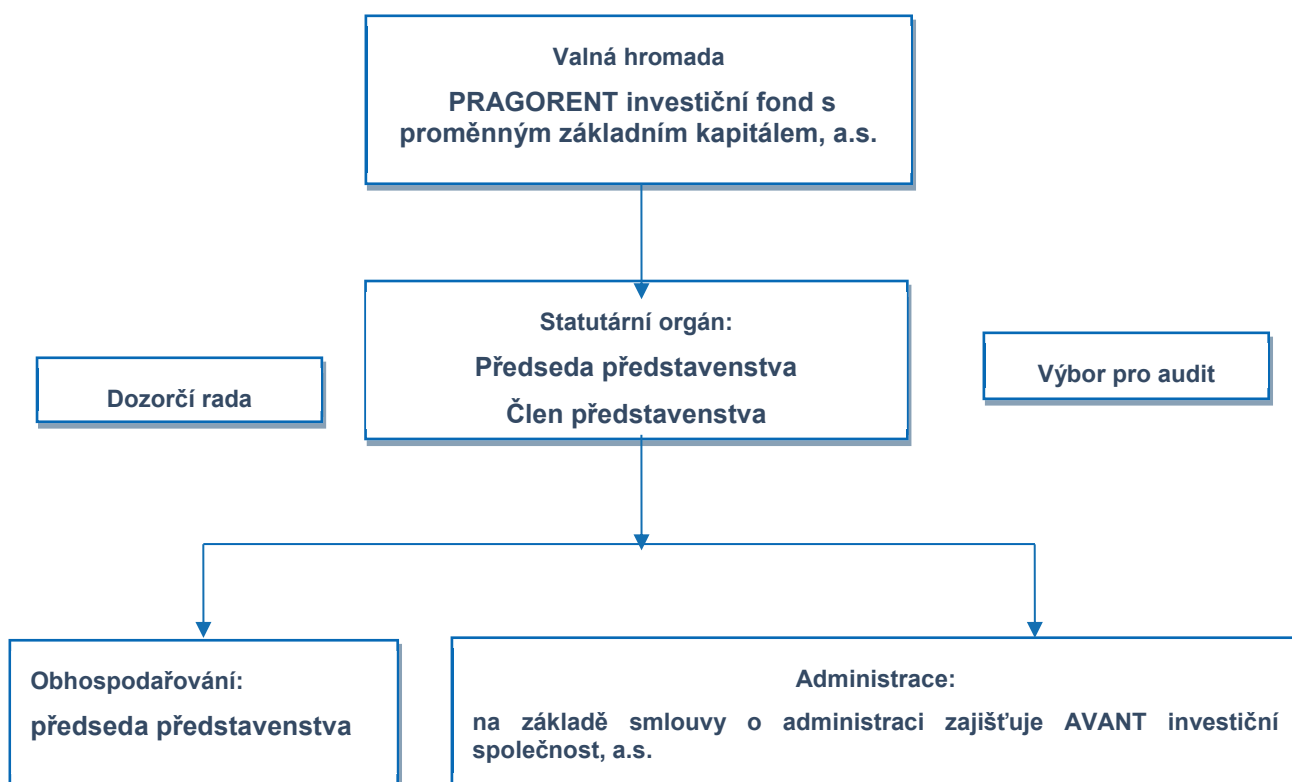
Dne 31. prosince 2018 došlo k těmto změnám v obchodním rejstříku:

zapsáno: V důsledku fúze sloučením přešlo na společnost PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Praha 9 - Horní Počernice, Jiřího ze Vtelna 1731, PSČ 19300, IČO 247 88 759, jakožto společnost nástupnickou, jmění společností HIRNEOLA, a.s., se sídlem Praha 9 - Horní Počernice, Jiřího ze Vtelna 1731, PSČ 19300, IČO 289 62 940, a HOLDCO, a.s., se sídlem Praha 9 - Horní Počernice, Jiřího ze Vtelna 1731, PSČ 19300, IČO 282 49 372, které zanikly bez likvidace.

Ostatní změny zapsané v obchodním rejstříku

K žádným dalším změnám v průběhu sledovaného období nedošlo.

Organizační struktura



Fond působí v místě sídla.

Vlastník Fondu k 31. 12. 2018

Končenými vlastníky Fondu jsou: Ing. Vladimír Mikeš – 40% podíl na základním kapitálu 2 ks zakladatelské akcie
Jaroslav Příbyl – 40% podíl na základním kapitálu 2 ks zakladatelské akcie
Zdeněk Příbyl – 20% podíl na základním kapitálu 1 ks zakladatelské akcie

Ing. Vladimír Mikeš dále vlastní 4 353 ks investičních akcií A a 18 ks investičních akcií B.

Pan Jaroslav Příbyl dále vlastní 4 362 ks investičních akcií A a 18 ks investičních akcií B.

V důsledku fúze k 31.12.2018 a zániku společností společnostmi HIRNEOLA, a.s. IČO 289 622 940 a HOLDCO, a.s. IČO 282 49 372, došlo přepsání zakladatelských i investičních akcií, vlastněných těmito společnostmi, k datu 4.2.2019

Údaje o společnosti, která je depozitářem fondu

V rozhodném období depozitářem fondu PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. byla tato společnost:

Česká spořitelna, a.s.

Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

IČO: 452 44 782

Údaje o společnosti, která provádí administraci fondu

V rozhodném období administraci společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. prováděla tato investiční společnost:

AVANT investiční společnost, a.s.

Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8

IČO: 275 90 241

2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Účetní závěrka Fondu byla sestavena v souladu s IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a v jeho návaznosti 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).

3 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech

Tato účetní závěrka je nekonsolidovanou individuální účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2018 a končící 31. prosince 2018. Účetní závěrka podléhá auditu.

Účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel. V průběhu účetního období nedošlo k žádné podstatné změně v aplikovaných účetních pravidlech.

Účetní závěrka vychází z účetních záznamů upravených tak, aby ve všech významných aspektech odpovídaly IFRS. Uvedené účetní metody byly konzistentně aplikovány pro všechna účetní období uvedená v této účetní závěrce.

Účetní závěrka je v souladu se všemi požadavky IFRS schválenými EU a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice Fondu k 31. prosinci 2018, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2018.

Srovnávacím obdobím Výkazu o finanční pozici je stav k 31.12.2017 (minulé období) a dále pak 01.01.2018 (vliv fúze). Srovnávací období pro Výkaz výsledku hospodaření, Výkaz peněžních toků a Výkaz vlastního kapitálu je stav k 31.12.2017

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, KTERÁ BYLA VYDÁNA

Úpravy IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou závazně účinné pro období končící 30. září 2018.

Následující úpravy IFRS, které jsou přijaté pro použití v EU, se staly závazně účinnými v běžném období. Obecně všechny tyto úpravy IFRS vyžadují plně retrospektivní použití (tj. srovnávací hodnoty musí být reklasifikovány), jen některé z nich vyžadují použití prospektivní.

- Úpravy standardu **IFRS 2 Klasifikace a ocenění transakcí s úhradami vázanými na akcie** (vydané v červnu 2016),

Tato novelizace objasňuje účtování o transakcích s úhradou vázanou na akcie v následujících oblastech:

- dopady rozhodných podmínek a podmínek, které nejsou rozhodnými, na oceňování úhrad vázaných na akcie vypořádaných v hotovosti;
- transakce s úhradou vázanou na akcie spojené s čistým vypořádáním v případě závazků z titulu srážkové daně a úprava podmínek úhrady vázané na akcie, která mění klasifikaci transakce z transakce vypořádané v hotovosti na transakci vypořádanou kapitálovými nástroji.

Dopady na účetní jednotku:

Tato novelizace nemá při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci účetní závěrky.

- Úpravy standardu **IFRS 9 Předčasné splacení s negativní kompenzací** (vydané v říjnu 2017)

Tato novelizace řeší obavy ohledně účtování o finančních aktivech, která obsahují určité smluvní možnosti předčasného splacení. Obavy se konkrétně týkaly toho, jak by společnost klasifikovala a ocenila dluhový nástroj, pokud by měl dlužník dovoleno nástroj předčasně splatit za částku, která by byla nižší než částka nesplacené jistiny a dlužného úroku. Takováto částka předčasného splacení je často označována za částku zahrnující „negativní kompenzací“. Při použití IFRS 9 by společnost finanční aktivum s tzv. negativní kompenzací ocenila reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty.

Dopady na účetní jednotku:

Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nemá předčasně splatná finanční aktiva s negativní kompenzací.

- **IFRS 9 Finanční nástroje** (vydaný v červenci 2014),

Tento standard nahrazuje IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování s tím, že nadále platí výjimka dle IAS 39 pro zajištění reálné hodnoty úrokové angažovanosti účetní jednotky v portfoliu finančních aktiv nebo finančních závazků a že si účetní jednotky mohou zvolit, zda budou o všech zajištěních účtovat podle požadavků IFRS 9, nebo nadále podle stávajících požadavků obsažených v IAS 39, dokud nenabyde účinnosti standard vyplývající z projektu IASB zaměřeného na makro zajišťovací účetnictví.

Ačkoliv se přípustné oceňovací základny u finančních aktiv – zůstatková hodnota, reálná hodnota vykázaná do ostatního úplného výsledku a reálná hodnota vykázaná do zisku nebo ztráty – podobají IAS 39, značně se liší kritéria klasifikace do příslušné kategorie ocenění.

Finanční aktivum se ocení zůstatkovou hodnotou, pokud jsou splněny následující dvě podmínky:

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet aktiva za účelem inkasování smluvních peněžních toků, a
- jeho smluvní podmínky dávají v konkrétních datech vzniknout peněžním tokům, které jsou výhradně platbami jistiny a úroku z nesplacené jistiny.

V případě neobchodovaného kapitálového nástroje má společnost dále možnost nezvratně vykázat následné změny reálné hodnoty (včetně kurzových zisků a ztrát) do ostatního úplného výsledku. Ty za žádných okolností nelze reklasifikovat do výsledku hospodaření. V případě dluhových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku se úrokové výnosy, očekávané úvěrové ztráty a kurzové zisky a ztráty účtují do výsledku hospodaření stejným způsobem jako v případě aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou. Ostatní zisky a ztráty se účtují do ostatního úplného výsledku, přičemž se při odúčtování reklasifikují do výsledku hospodaření.

Model snížení hodnoty v IFRS 9 nahrazuje model „vzniklé ztráty“ v IAS 39 výhledovým modelem „očekávané úvěrové ztráty“, což znamená, že již nebude nutné, aby ztrátová událost nastala předtím, než se zaúčtuje opravná položka na snížení hodnoty.

Nový model snížení hodnoty se použije na finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou nebo reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku (kromě investic do kapitálových nástrojů) a na smluvní aktiva.

Dle IFRS 9 se opravné položky ocení na jednom z následujících dvou základů:

- 12měsíční očekávané úvěrové ztráty: Jedná se o očekávané úvěrové ztráty, jež vznikají v důsledku možných nedodržení závazků během 12 měsíců od data vykazání.
- Očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání: Jedná se o očekávané úvěrové ztráty, jež vznikají v důsledku všech možných nedodržení závazků během očekávané doby trvání finančního nástroje.

IFRS 9 obsahuje nový obecný model zajišťovacího účetnictví, který zajišťuje větší provázanost zajišťovacího účetnictví s řízením rizik. Druhy zajišťovacích vztahů – reálná hodnota, peněžní tok a čistá investice do zahraniční jednotky – zůstávají nezměněny, avšak bude vyžadován dodatečný úsudek.

Standard obsahuje nové požadavky na dosažení, udržení a ukončení aplikace zajišťovacího účetnictví a umožňuje, aby jako zajištěné položky byly určeny i další rizikové pozice.

Je vyžadováno zveřejnění rozsáhlých dodatečných informací o činnostech účetní jednotky v oblasti řízení rizik a zajištění.

Dopady na účetní jednotku:

Fond zhodnotil použití tohoto standardu především u pohledávek, na které by se měl použít model snížení hodnoty. Zůstatek pohledávek ve splatnosti byl 22 585 tis. Kč. Z důvodu opatrnosti byla vytvořena opravná položka ve výši 3% tj 635 tis. Kč.

IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky (vydaný v květnu 2014).

Tento nový standard poskytuje rámec, který nahrazuje stávající úpravu vykazování výnosů v IFRS. Účetní jednotky zavedou pětikrokový model s cílem určit, v jaký okamžik a v jaké výši výnosy vykazat. Nový model stanoví, že výnos by měl být vykázan, jakmile účetní jednotka převede kontrolu nad zbožím nebo službami na zákazníka, a to ve výši, na jakou bude mít účetní jednotka dle svého vlastního očekávání nárok. V závislosti na splnění určitých kritérií se výnos vykáže:

- průběžně, a to způsobem, který odráží plnění účetní jednotky, nebo
- jednorázově, jakmile kontrola nad zbožím nebo službami přejde na zákazníka.

IFRS 15 rovněž stanovuje zásady, které účetní jednotka uplatní s cílem poskytnout uživatelům účetní závěrky užitečné kvalitativní a kvantitativní informace o povaze, výši, načasování a nejistotě výnosů a peněžních toků plynoucích ze smlouvy se zákazníkem.

Dopad na účetní jednotku:

Pravidlo fond používal pro uplatnění výnosů již v minulosti, a proto přijetí tohoto standardu, které vyžaduje uznat výnosy v okamžiku převzetí kontroly a prospěchu z prodávaných výrobků nemá na vykázané výsledky vliv.

- Úpravy standardu **IFRS 4 Uplatňování IFRS 9 Finanční nástroje spolu s IFRS 4 Pojistné smlouvy** (vydané v září 2016).

Novelizace zavádí dvě volitelná řešení. Jedním z řešení je dočasné osvobození od IFRS 9, tzn. v podstatě odložení aplikace IFRS 9 v případě některých pojistitelů. Druhým řešením je tzv. překlenovací přístup k prezentaci, jehož účelem je zmírnit volatilitu, ke které může dojít při aplikaci IFRS 9 před chystaným standardem upravujícím pojistné smlouvy.

Dopad na účetní jednotku:

Účetní jednotka není poskytovatelem pojištění. Vzhledem k této skutečnosti novelizace nemá dopad na účetní závěrku společnosti.

- Úpravy standardu **IAS 40 Převody investic do nemovitostí** (vydané v prosinci 2016),

Tato novelizace poskytuje vysvětlení ohledně převodů do nebo z investic do nemovitostí:

převod do nebo z investic do nemovitostí by měl být proveden pouze tehdy, pokud došlo ke změně užívání nemovitosti, a tato změna užívání by vyžadovala posouzení toho, zda nemovitost splňuje kritéria investice do nemovitosti.

Dopad na účetní jednotku:

Na fond tato novelizace vliv nemá, v roce 2018 takovouto operaci neprováděl.

- **Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2014 – 2016** (vydáno v prosinci 2016) – obsahuje úpravy tří IFRS:
 - a) IFRS 1 – První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví
 - b) IFRS 12- Zveřejnění účastí v jiných účetních jednotkách
 - c) IAS 28 – Investice do přidružených a společných podniků

Revize nebudou mít na účetní závěrku společnosti významný dopad.

- **IFRIC 22 Transakce v cizích měnách a předem hrazená protihodnota** (vydáno v prosinci 2016)

IFRIC 22 uvádí požadavky ohledně toho, jaký měnový kurz použít při vykazování transakcí v cizí měně (např. výnosových transakcí) v případech, kdy je platba poskytnuta či přijata předem a objasňuje, že datem transakce je datum, kdy společnost prvotně zaúčtuje zálohovou platbu nebo výnos příštích období z titulu přijetí zálohy. U transakcí zahrnujících více poskytnutých či přijatých plateb vede každá poskytnutá či přijatá platba ke vzniku samostatného data transakce.

Aplikace nemá na účetní závěrku společnosti významný dopad.

Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31. prosince 2018, ale mohou být použity dříve

- **IFRS 16 Leasingy** (vydaný v lednu 2016)

IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 Leasingy a související interpretace. Standard ruší současný dvojitý účetní model pro nájemce a místo toho vyžaduje, aby společnosti většinu nájemních smluv vykazovaly v rozvaze podle jednoho modelu, což eliminuje rozdíl mezi operativním a finančním leasingem. Podle IFRS 16 se smlouva považuje za leasingovou, pokud dává právo rozhodovat o použití daného aktiva v časovém období výměnou za protihodnotu. V případě takových smluv nový model požaduje, aby nájemce vykázal užívané aktivum a závazek z leasingu.

Užívané aktivum je odepisováno a související závazek z leasingu je úročen. To se u většiny leasingů projeví postupně se snižujícím objemem účtovaných nákladů z leasingu po dobu trvání leasingové smlouvy, a to i v případě, kdy nájemce platí konstantní leasingové splátky.

Nový standard zavádí pro nájemce několik výjimek z rozsahu působnosti, které se týkají:

- leasingů s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně bez možnosti odkupu na konci pronájmu a
- leasingů, kde podkladové aktivum má nízkou hodnotu.

Účetní zachycení leasingu je hlavně na straně pronajímatele však zůstává do značné míry nezměněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován.

Dopad na účetní jednotku:

Použití tohoto standardu má pro fond vliv hlavně jako na pronajímatele, a protože se vykazování pronajímatele se zavedením tohoto standardu nemění od předchozího IAS 17, bude mít v menší míře vliv pouze jako na nájemce. Fond k datu 31.12.2018 eviduje dvě nájemní smlouvy na pozemky, s platností na dobu neurčitou, výpovědní lhůtou 3 měsíce, ale je předpoklad dlouhodobé účinnosti smlouvy. Fond tyto pozemky používá k podnikání, a proto nemá zájem smlouvy vypovídat. K 1.1.2019 tedy vznikne závazek na dobu 10 let v současné hodnotě 1 758 tis. Kč, a současně vzroste hodnota dlouhodobých aktiv o stejnou částku 1 758 tis. Kč.

Standardy a interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), ale dosud nepřijaté EU

K 15. lednu 2019 nebyly schváleny k používání v EU následujících standardy, úpravy stávajících standardů a nové interpretace a nemohou být tedy použity společnostmi sestavujícími svou účetní závěrku dle IFRS ve znění přijatém EU:

- **IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci** (vydaný v lednu 2014),
- **IFRS 17 Pojistné smlouvy** (vydaný v květnu 2017),

- Úpravy standardu **IFRS 3 Podnikové kombinace** (vydané v říjnu 2018)
- Úpravy standardu **IFRS 9 Předčasné splacení s negativní kompenzací** (vydané v říjnu 2017),
- Úpravy standardů **IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem** (vydané v září 2014),
- Úpravy standardu **IAS 28 Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích** (vydané v říjnu 2017),
- Roční zdokonalení **IFRS – cyklus 2015 – 2017** (vydáno v prosinci 2017) – obsahuje úpravy tří IFRS:
 - a) IFRS 3 – Podnikové kombinace a IFRS 11 – Společná ujednání
 - b) IAS 2 – Daně z příjmů
 - c) IAS 3 – Výpůjční náklady
- **IFRIC 22 Transakce v cizích měnách a předem hrazená protihodnota** (vydáno v prosinci 2016),
- **IFRIC 23 Účtování o nejistotě u daní z příjmů** (vydané v červnu 2017),
- **IAS 12 – Daně z příjmů.**

Tyto standardy neměly ve sledovaném období žádný dopad na účetní závěrku Fondu.

4 Funkční měna

Tato individuální účetní závěrka Fondu je prezentována v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční i prezentační měnou Fondu. Všechny finanční informace prezentované v Kč byly zaokrouhleny na celé tisíce.

5 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 2017.

6 Používané účetní metody

Konkrétní účetní metody použité při přípravě této účetní závěrky jsou popsány níže.

6.1 Změny v účetních postupech, odhadech a chyby z předchozích období

Fond změnil účetní postup pouze v případě, že změna:

- je vyžadována IFRS, nebo
- vyústí v to, že účetní závěrka poskytuje spolehlivé a více relevantní informace o dopadech transakcí, ostatních událostí nebo skutečností ovlivňujících finanční pozici, finanční výkonnost nebo peněžní toky.

V případě změny v účetních postupech se předpokládá, že nový postup byl vždy používán. Změna výsledných úprav se provádí ve vlastním kapitálu. Pro srovnatelnost účetní jednotka upraví účetní závěrku (srovnávací informace) za nejbližší minulé vykazované období, jako kdyby nový účetní postup byl vždy aplikován, toto se nestane, pokud je neproveditelné stanovit účinky pro dané období nebo kumulativní dopad změny.

Položky účetních výkazů účtované na základě odhadů jsou revidovány, jestliže se změnila okolnosti, na kterých byly založeny, nebo v důsledku nových informací či větších zkušeností.

Oprava významné chyby z předchozího období se provádí ve vlastním kapitálu. Při přípravě účetní závěrky se předpokládá, že chyby byly zachyceny v období, ve kterém vznikly.

6.2 Transakce v cizí měně

Účetní závěrka Fondu je předkládána v měně primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond vyvíjí svoji činnost (funkční měna). Pro účely této účetní závěrky se výsledky a finanční pozice Fondu vyjadřují v českých korunách (Kč), které jsou funkční měnou Fondu a měnou vykazování pro tuto účetní závěrku.

Při sestavování účetní závěrky Fondu se transakce v jiné měně, než je funkční měna Fondu (cizí měna), účtují za použití směnného kurzu vyhlášeného ČNB platného k datu transakce. Ke každému rozvahovému dni se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití závěrkového směnného kurzu vyhlášeného ČNB. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití směnného kurzu vyhlášeného ČNB platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

6.3 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost držaná za účelem dosažení příjmu z pronájmu nebo kapitálového zhodnocení či obojího. Investice do nemovitostí je vykázána jako aktivum pouze když:

- je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy spojené s investicí do nemovitosti poplynou do Fondu a
- náklady na pořízení investice do nemovitostí lze spolehlivě zjistit.

Investice do nemovitostí se prvotně zaúčtuje v pořizovacích nákladech. Transakční náklady jsou zahrnuté do prvotního ocenění. Náklady pořízené investice do nemovitostí zahrnují její kupní cenu a veškeré přímo přiřaditelné výdaje. Přímo přiřaditelné výdaje zahrnují například platby za odborné právní služby, daně z převodu nemovitosti a ostatní transakční náklady. Náklady na investici do nemovitosti pořízenou vlastní činností jsou její pořizovací náklady k datu, ke kterému byla stavba dokončena a připravena k užívání, podle zásad definovaných pro pozemky, budovy a zařízení.

Po počátečním zařazení jsou investice do nemovitostí oceněny v reálné hodnotě. Zisky a ztráty plynoucí ze změn reálné hodnoty investic do nemovitostí jsou vykázány ve výkazu zisku nebo ztráty a ostatního úplného výsledku v období, kdy bylo provedeno přecenění. Fond určí reálnou hodnotu bez odpočítávání jakýchkoliv transakčních nákladů, které mohou vzniknout z důvodu prodeje nebo jiného způsobu vyřazení.

Pokud Fond zjistí, že reálnou hodnotu investice do nemovitostí nelze spolehlivě určit na kontinuálním základě, ocení Fond investici do nemovitostí pomocí nákladového modelu podle zásad definovaných pro pozemky, budovy a zařízení.

Investice do nemovitostí jsou odúčtovány při vyřazení, nebo když je investice do nemovitostí trvale vyňata z užívání a nejsou očekávané žádné budoucí ekonomické přínosy.

6.4 Nehmotný majetek

Nehmotný majetek je účtován v pořizovacích cenách snížených o případné ztráty ze snížení hodnoty. Odpisy jsou prováděny rovnoměrně po dobu přepokládané životnosti majetku trávající 5 let.

Nehmotná aktiva jsou identifikovatelná nepeněžní aktiva bez fyzické podstaty. Aktivum je identifikovatelné, jestliže je oddělitelné, tj. může být odděleno od skupiny aktiv Fondu a prodáno, převedeno, licencováno, pronajato nebo vyměněno, a to buď samostatně, nebo společně se souvisejícím kontraktem, identifikovatelným aktivem nebo závazkem bez ohledu na to, zda Fond má tak v úmyslu učinit, nebo vzniká ze smluvních nebo jiných zákonných práv bez ohledu na to, zda jsou tato práva převoditelná nebo oddělitelná od Fondu nebo od jiných práv a povinností.

Nehmotný majetek se účtuje v případě, že je pravděpodobné, že očekávané budoucí ekonomické užítky, které jsou způsobeny aktivy, poplynou do účetní jednotky a náklady na pořízení aktiv lze spolehlivě měřit.

Nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou nebo výrobními náklady sníženými o opravy a ztráty ze snížení hodnoty.

Nehmotný majetek s omezenou dobou životnosti je odpisován, jakmile je možné jej používat, tzn., jakmile je na místě a ve stavu nezbytném pro fungování zamýšlené vedením, a to po dobu jeho odhadované životnosti. Odepisovatelná hodnota aktiva s danou dobou životnosti se určuje po odečtení jeho zbytkové hodnoty. S výjimkou konkrétních případů zbytková hodnota nehmotného aktiva s konečnou dobou použitelnosti se považuje za nulovou.

Výpůjční náklady přímo účelově vztaheny k akvizici nebo vývoji způsobilého aktiva, např. úroky nebo provize, jsou součástí nákladů na jeho pořízení.

a) Technické zhodnocení

Technické zhodnocení nehmotného majetku je aktivováno pouze za předpokladu, že zvyšuje budoucí očekávaný užitek spojený s nehmotným majetkem, ke kterému se vztahuje. Ostatní výdaje jsou při jejich vynaložení účtovány do nákladů

b) Opravené položky

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

6.5 Zásoby – nemovitosti určené k prodeji

Zásobami jsou nemovitosti ve výstavbě a dokončené nemovitosti určené k prodeji jsou oceňovány na principu nižší částky z pořizovacích nákladů a čisté realizovatelné hodnoty, kterou je odhad prodejní ceny v běžných obchodních podmínkách snížený o odhad nákladů na dokončení a nákladů na uskutečnění prodeje. Pořizovací náklady zahrnují výdaje spojené s pořízením pozemku určeného k výstavbě a vlastních nákladů na výstavbu bytových jednotek, rodinných domů aj. nemovitostí určených k prodeji.

Náklady pořízení zásob zahrnují také náklady na nákup, zpracování a ostatní náklady vynaložené v souvislosti s uvedením zásob na jejich současné místo a do současného stavu. Tyto náklady zahrnují režijní náklady, přičemž režijní náklady nezahrnují správní režii a fixní výrobní režie je rozvrhována na základě běžného využití kapacity.

Nedokončená výroba je oceňována vlastními náklady, které zahrnují cenu materiálu, práce a proporcionální část výrobních režijních nákladů podle stavu rozpracovanosti. Úbytek nedokončené výroby je oceňován standardními cenami.

V každém období se provádí nový odhad čisté realizovatelné hodnoty. Když přestanou působit okolnosti, které vedly k přecenění zásob pod úroveň nákladů pořízení, nebo pokud existují jasné důkazy růstu čisté realizovatelné hodnoty vzhledem ke změnám ekonomických podmínek, snížení ocenění zásob se zruší tak, aby ocenění zásob v účetnictví bylo na nižší z úrovní nákladů pořízení nebo revidované čisté realizovatelné hodnoty. K tomu například dojde, pokud je položka zásob dosud oceněná v čisté realizovatelné hodnotě (neboť se její prodejní cena snížila) ještě k dispozici v následujícím období a její prodejní cena se zvýšila.

6.6 Ostatní finanční aktiva

Z rozsahu ostatních finančních aktiv, jak je upravují pravidla IFRS, Fond prezentuje kategorie poskytnuté úvěry a výpůjčky, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky, peníze a peněžní ekvivalenty.

6.6.1 Pohledávky z obchodních vztahů, úvěry a jiné pohledávky

Pohledávky z obchodního styku, úvěry a jiné pohledávky s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, které nejsou kótované na aktivním trhu, se klasifikují jako úvěry a pohledávky. Úvěry a pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry po zohlednění jakékoli ztráty ze snížení hodnoty. Výnosové úroky se vykazují pomocí vypočtené efektivní úrokové míry ve výsledku hospodaření s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný. Tyto pohledávky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

6.6.2 Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze zahrnují peníze v pokladně a na bankovních účtech. Peněžní ekvivalenty jsou krátkodobé, vysoce likvidní investice (s původní splatností do tří měsíců a méně), které lze směnit na známou částku peněz a na které se vztahuje nízké riziko změny hodnoty. Peněžní ekvivalenty jsou drženy za účelem splnění krátkodobých peněžních závazků, nikoliv za účelem investování či jiným účelem.

6.7 Finanční závazky a kapitálové nástroje vydané fondem

Dluhové a kapitálové nástroje vydané fondem se klasifikují jako finanční závazky nebo jako vlastní kapitál podle obsahu smluvní dohody a definic finančního závazku a kapitálového nástroje.

6.8 Vlastní kapitál/Fondový kapitál

Finanční nástroje emitované Fondem jsou uváděny jako vlastní kapitál pouze v rozsahu, v němž nesplňují definici finančního závazku.

Fond vydává následující druhy kusových akcií - zakladatelské akcie, investiční akcie A a investiční akcie B.

Akcie Fondu mají podobu listinného cenného papíru a zaknihovaného cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno.

Hodnota akcií je vyjádřena v českých korunách (CZK).

6.9 Finanční závazky

Finanční závazky se klasifikují jako finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, nebo jako ostatní finanční závazky.

Z rozsahu finančních závazků, jak je upravují pravidla IFRS, Fond prezentuje kategorie obchodní závazky a jiné závazky, přijaté úvěry a půjčky.

Závazky včetně závazků z obchodních vztahů jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě zvýšené o transakční náklady a následně v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové sazby. 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.

Součástí obchodních závazků jsou závazky za zboží nebo přijaté/poskytnuté služby, které dosud nebyly uhrazeny nebo jinak formálně odsouhlaseny s prodávajícím, a které zejména souvisejí s výstavbou nemovitostí určených k prodeji.

Ačkoliv je někdy nezbytné odhadnout výši časového rozlišení závazků, nejistota je obvykle mnohem menší, než je tomu v případě rezerv.

6.10 Rezervy

Rezerva je závazek s nejistou časovou dobou splatnosti nebo nejistou výší. Rezervy se zaúčtují, pokud má Fond současný závazek (zákonný nebo smluvní), který je důsledkem minulé události, a je pravděpodobné, že vypořádání závazku povede k odlivu ekonomických prostředků, a navíc je možno spolehlivě kvantifikovat hodnotu závazku.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů potřebných k vyrovnání současného závazku na konci účetního období po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků.

Rezervy jsou přezkoumány na konci každého účetního období a upraveny tak, aby odrážely aktuální nejlepší odhad. Na budoucí provozní ztráty se rezervy netvoří.

6.11 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje součet splatné daně a odložené daně, které jsou zachyceny ve výsledku hospodaření jako náklad a výnos s výjimkou daně, která se vztahuje k položkám zachyceným v ostatním úplném výsledku, u nichž je daňový dopad také součástí ostatního úplného výsledku a položkám zachyceným přímo jako snížení nebo zvýšení vlastního kapitálu, kdy je daň také zachycena jako přímé zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu.

Daň z příjmů se vypočte v souladu s příslušnými právními předpisy na základě zisku vykazaného ve výkazu o úplném výsledku dle národních účetních standardů po úpravách pro daňové účely.

Odložená daň se vypočte na základě závazkové metody ze všech dočasných rozdílů mezi vykazovanou účetní hodnotou aktiv a pasiv a jejich oceněním pro daňové účely. Odložené daňové závazky jsou vykazovány v případě odečitatelných dočasných rozdílů. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy je pravděpodobné, že budou v budoucnosti realizovány zdanitelné zisky, proti nimž může být odložená daňová pohledávka uplatněna. Odložená daňová pohledávka je snížena o hodnotu, pro kterou je pravděpodobné, že

příslušné daňové využití nebude v budoucnu realizovatelné. Pro výpočet odložené daně z příjmů jsou používány aktuálně platné daňové sazby.

6.12 Výnosy

Tržby z poskytovaných služeb (z provozní činnosti) zahrnují tržby, které se vztahují k hlavní činnosti, tj. k činnosti, pro kterou byl Fond založen.

Výnosy z prodeje jsou vykázány, pokud lze částku výnosu spolehlivě ocenit, je pravděpodobné, že ekonomické užítky, které jsou s transakcí spojeny, poplynou do Fondu a vzniklé náklady nebo náklady, které s ohledem na transakci teprve vzniknou, lze spolehlivě ocenit. Výnosy z prodeje zásob a služeb jsou vykázány v okamžiku, kdy Fond převedla významná rizika a prospěch z vlastnictví na kupujícího a Fond si neponechává další manažerskou angažovanost v míře obvykle spojované s vlastnictvím, ani skutečnou kontrolu nad prodaným zbožím.

Výnosy zahrnují přijaté protiplnění nebo pohledávky za dodání zboží nebo služeb snížené o případné obchodní slevy, výši daně z přidané hodnoty (DPH), atp.

6.12.1 Uznání výnosů

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a představují částky nárokové Fondem za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti. Výnosy jsou sníženy o odhadované slevy, dan z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

a) Výnosy z poskytovaných služeb

Součástí výnosů z poskytovaných služeb jsou výnosy z pronájmu (nebytových prostor), které jsou uznány ve výsledku hospodaření v době poskytnutí pronájmu.

b) Úrokové výnosy

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

6.13 Výpůjční náklady

Výpůjční náklady přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva, což jsou aktiva, což jsou aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo prodej, jsou zahrnuty do pořizovacích nákladů takových aktiv, dokud příslušná aktiva nejsou z podstatné části připravena pro jejich zamýšlené použití nebo prodej. Případný výnos realizovaný z dočasné investice vypůjčených prostředků je odečten od výpůjčních nákladů určených k aktivaci.

V rozhodném ani předchozím období nebyly aktivovány žádné výpůjční náklady.

Všechny ostatní výpůjční náklady jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly.

7 Vykazování podle segmentů

Vzhledem k zaměření investiční strategie, kdy Fond investuje zejména do nemovitostního portfolia na území České republiky, Fond nerozlišuje provozní segmenty nad rámec prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

8 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

8.1 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

tis. Kč	Budovy, haly a stavby	Samostatné movité věci	Pozemky	Nedokončené investice	Celkem
K 31. prosinci 2017	551 446	6 108	1 137 796	3 999	1 699 349
Přírůstky	4 338	0	1 640	3 209	9 187
Ocenění	-30 142	0	80 956	2	50 816
Úbytky	0	0	-242	-6 106	-6 348
K 31. prosinci 2018	525 642	6 108	1 220 150	1 135	1 753 035

V souvislosti s investicemi do nemovitostí uznala Společnost k 31. prosinci 2018 ve výsledku hospodaření nájemné o ostatní související výnosy ve výši 249 874 tis. Kč. (2017: 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.

8.2 Finanční investice

Dne 1.1.2018 v důsledku fúze sloučením přešlo na Fond, jakožto společnost nástupnickou, jmění společností HIRNEOLA, a.s., a HOLDCO, a.s., jmenovitě podíly na společnostech Technimat s.r.o., HITOS s.r.o. a PRAGORENT s.r.o. Vývoj hodnoty těchto podílů představuje následující tabulka.

Přehled rozhodujícího vlivu:

<i>datum pořízení</i>	<i>IČO</i>	<i>název společnosti</i>	<i>velikost podílu [%]</i>	<i>Cena pořízení</i>	<i>oceňovací rozdíl</i>	<i>cena celkem</i>
1.1.2018	24705136	PRAGORENT s.r.o.	100 %	16 700	-600	16 100

1.1.2018	48268127	TECHNIMAT s.r.o.	100 %	122 800	7 500	130 300
1.1.2018	24705187	HITOS s.r.o.	100 %	106	-16	90

8.3 Obchodní a jiné pohledávky

v tis. Kč	31/12/2018	1/1/2018	31/12/2017
Obchodní pohledávky	45 460	50 964	50 945
Opravné položky	-1 077	-1 193	-1 193
Obchodní a jiné pohledávky celkem	44 449	49 771	49 753

Obchodní pohledávky Společnosti plynou především ze smluv z pronájmu nemovitostí. Stav pohledávek za odběrateli činí k 31.12.2018 35 414 tis. Kč (1.1.2018: 42 674 tis. Kč; 2017: 42 668 tis. Kč). Dále se jedná o dohadné účty aktivní – stav k 31.12.2018 6 173 tis. Kč (1.1.2018: 3 936 tis. Kč; 2017: 3 936 tis. Kč) a poskytnuté zálohy na odběr energií ve výši 3 496 tis. Kč (1.1.2018: 3 161 tis. Kč; 2017: 3 148 tis. Kč). Všechny pohledávky jsou evidovány jako krátkodobé.

8.4 Peníze

Společnost neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina peněz je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Společností, vyjma účtu určeného k neinvestiční činnosti Společnosti, na kterém jsou uloženy finanční prostředky ve výši 579 tis. Kč (1.1.2018: 579 tis. Kč; 2017: 579 tis. Kč). Celkový stav peněžních prostředků v ČSOB, a.s. a v České spořitelně a.s. ke dni 31.12.2018 činí 10 222 tis. Kč (1.1.2018: 1 874 tis. Kč; 2017: 1 803 tis. Kč), z toho prostředky pocházející z investiční činnosti přiřaditelné k investičním akciím k 31.12.2018 činí 9 643 tis. Kč (1.1.2018: 1 295 tis. Kč; 2017: 1 224 tis. Kč). Výše finančních prostředků v pokladně k 31.12.2018 činí 25 tis. Kč (1.1.2018: 2 010 tis. Kč; 2017: 11 tis. Kč).

8.5 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31/12/2018	1/1/2018	31/12/2017
Dlouhodobé:			
Závazky k akcionářům	657 880	841 970	-
Odložený daňový závazek	40 165	35 966	35 966
Rezerva	2 616	2 616	2 616
Krátkodobé:			
Obchodní závazky	68 530	76 934	76 935
Závazky k akcionářům	159 100	-	-
Závazky vůči státu	6 887	7 703	7 073
Obchodní a jiné závazky celkem	935 178	964 559	122 590

Dlouhodobé obchodní závazky k 31.12.2018 tvoří především závazky za akcionáře z odkoupených podílů v částce 657 880 tis. Kč (1.1.2018: 841 970 tis. Kč; 2017: 0 Kč), dále odložený daňový závazek 40 165 tis. Kč (1.1.2018: 35 966 tis. Kč; 2017: 35 966 tis. Kč) a rezerva ve výši 2 616 tis. Kč (1.1.2018: 2 616 tis. Kč; 2017: 2 616 tis. Kč). Krátkodobé závazky tvoří především přijaté kauce od nájemců, které se vyúčtovávají po ukončení nájmu, výši 49 426 tis. Kč (1.1.2018: 51 453 tis. Kč; 2017: 51 453 tis. Kč), závazky za dodavateli služeb spotřebovaných v pronajatých nemovitostech ve výši 6 225 tis. Kč (1.1.2018: 5 960 tis. Kč; 2017: 5 960 tis. Kč), dále nevyúčtované přijaté zálohy na tyto služby od nájemců ve výši 8 969 tis. Kč (1.1.2018: 14 012 tis. Kč; 2017: 14 012 tis. Kč), dohadné účty pasivní ve výši 3 384 tis. Kč (1.1.2018: 4 729 tis. Kč; 2017: 4 730 tis. Kč), zádržné 192 tis. Kč (1.1.2018: 192 tis. Kč; 2017: 192 tis. Kč) a jiné závazky 335 tis. Kč (1.1.2018: 192 tis. Kč; 2017: 588 tis. Kč).

8.6 Výnosy příštích období

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2018	1/1/2018	31/12/2017
Dlouhodobé výdaje příštích období	1 098	-	-
Krátkodobé výdaje příštích období	4 042	-	-
Odložené výnosy	8 707	11 147	11 147
Odložené výnosy celkem	13 847	11 147	11 147

Výdaje příštích období vyjadřují dlouhodobou a krátkodobou část úroků z diskontovaných závazků za akcionáři plynoucí z převodu podílů.

Výnosy příštích období se týkají časového rozlišení podle smluv dopředu zaplaceného nájemného na příští období.

8.7 Úvěry a výpůjčky

V roce 2018 byl splacen úvěr u České Spořitelny, a.s. a větší část úvěrů od spřízněných stran. Zbývající částka úvěrů tvoří krátkodobé půjčky od spřízněných stran ve výši 13 126 tis. Kč (1.1.2018: 11 147 tis Kč; 2017: 11 147 tis. Kč).

PŮJČKY A VÝPOMOCI VE SKUPINĚ

Účetní jednotka má následující zápůjčky:

- od ing. Mikeše	500 tis. Kč splatné v roce 2019
- od PRAGORENT s.r.o.	12 000 tis. Kč splatné v roce 2019
- od Příbyla J.	500 tis. Kč splatné v roce 2019
- od Příbyla Z.	126 tis. Kč splatné v roce 2019

8.8 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky

Vložený kapitál

K 31.12.2018 vykazuje Společnost registrovaný a splacený základní kapitál ve výši 500 tis. Kč (1.1.2018: 500 tis. Kč; 2017: 500 tis. Kč), který je složen z 5 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě

V souladu se svým statutem Společnost vydává dva druhy investičních akcií. Investiční akcie A jsou plně splacené, volně převoditelné a od 4.1.2016 obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením PRAGORENT IFPZK. Investiční akcie B jsou plně splacené a převoditelné pouze při předchozím souhlasu představenstva společnosti.

Fond neeviduje žádné nesplacené akcie. Žádné vlastní akcie nejsou v držení fondu, ani jménem fondu a ani v držení dceřiné společnosti.

Společnost eviduje kapitálové fondy ve výši -699 992 tis. Kč (1.1.2018: -699 992 tis. Kč; 2017: 3 406 tis. Kč).

Nerozdělené výsledky

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu finanční situace zahrnují nakumulované výsledky hospodaření uplynulých let. Ve sledovaném období byl akcionářům vyplacen podíl na zisku 82 tis. Kč (2017: 35 000 tis. Kč).

Akcie

<i>V celých Kč</i>	2018	2017
Hodnota investiční akcie A	90 254	134 258,66
Hodnota investiční akcie B	90 254	134 258,66

Celkový zisk za účetní období	223 390 233	230 618 131
Počet zakladatelských akcií na začátku období	5	50
Počet emitovaných zakladatelských akcií v období	0	0
Počet odkoupených zakladatelských akcií v období	0	0
Počet přeměněných zakladatelských akcií na investiční	0	45
Počet zakladatelských akcií na konci období	10 950	10 950
Počet investičních akcií A na začátku období	10 950	10 950
Počet emitovaných investičních akcií A v období	0	0
Počet odkoupených investičních akcií A v období	0	0
Počet investičních akcií A na konci období	10 950	10 950
Počet investičních akcií B na začátku období	45	0
Počet emitovaných investičních akcií B v období	0	45
Počet odkoupených investičních akcií B v období	0	0
Počet investičních akcií B na konci období	45	45

V důsledku fúze k 31.12.2018 a zániku společností společnostmi HIRNEOLA, a.s. IČO 289 622 940 a HOLDCO, a.s. IČO 282 49 372, došlo přepsání zakladatelských i investičních akcií, vlastněných těmito společnostmi, k datu 4.2.2019

8.9 Tržby

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2018	Rok končící 31/12/2017
Tržby z nájmu bytových a nebytových prostor a za spojené služby	252 574	222 916
Úrokové výnosy	-	42
Ostatní výnosy	2 625	12 131
Tržby celkem	255 199	235 089

Všechny tržby jsou realizovány na území České republiky a nejsou nijak ovlivněny vývojem měnového rizika. Výnosy z nájmu bytových a nebytových prostor a ze služeb spojených s nájmy jsou vykázány za měsíc, ve kterém je daná společnost v nájmu, v souladu se standardem IFRS 16 Leasingy, tedy kdy má nájemce kontrolu a prospěch z pronajímaných prostor.

Ostatní výnosy plynou především z finančních operací, výnosy z pojistných plnění a jako úroky z prodlení.

8.10 Zisky a ztráty z prodeje investic do nemovitostí

<i>tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2018	Rok končící 31/12/2017
Tržby z prodeje nemovitostí	1 444	263
Náklady na prodané nemovitosti	-	-368
Celkem	1 444	-105

Na prodané nemovitosti neměla Společnost v roce 2018 alokované žádné přímé náklady.

8.11 Osobní náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2018	Rok končící 31/12/2017
Osobní náklady na zaměstnance	29	32
Osobní náklady na zaměstnance	29	32

Osobní náklady jsou částky vyplacené z titulu o provedení práce.

8.12 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2018	Rok končící 31/12/2017
Úrokové náklady	1 184	1 343
Ostatní finanční náklady	301	13 724
Finanční náklady celkem	1 485	15 067

Úrokové náklady placené bankovním institucím činily v roce 2018 585 tis. Kč (2017: 757 tis. Kč), úroky placené spřízněným osobám činily za 2018 599 tis. Kč (2017: 586 tis. Kč)

Ostatní finanční náklady tvoří v roce 2018 především náklady devizových operací 199 tis. Kč (2017: 13 622 tis. Kč) a náklady na poplatky a provize ve výši 102 tis. Kč (2017: 102 tis. Kč)

8.13 Daň ze zisku

Daň je kalkulována z daňového zisku sazbou 5%

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2018	Rok končící 31/12/2017
Splatný daňový náklad	7 391	5 801
Odložený daňový náklad	4 199	6 670
Daň ze zisku	11 590	12 471

8.14 Náklady s uvážením klasifikace dle druhu

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2018	Rok končící 31/12/2017
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	73 519	75 217
Osobní náklady na zaměstnance	29	32
Opravné položky k pohledávkám	116	886
Tvorba / rozpouštění rezerv	-115	-650
Finanční náklady	1 485	15 067

Nakoupené dodávky

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2018	Rok končící 31/12/2017
Náklady na administraci	1 038	837
Náklady na depozitáře	319	360
Náklady na audit	243	102
Náklady na opravy majetku	28 475	31 507
Daň z nemovitostí	2 594	2 522
Ostatní náklady (správa nemovitostí)	40 849	39 889

9 Ostatní úplný výsledek

V této kategorii došlo k úpravě přecenění majetku z kapitálových fondů do hospodářského výsledku 57 700 tis. Kč včetně srážkové daně 2 885 tis. Kč. Celková výše ostatního úplného výsledku činí 54 815 tis. Kč.

10 Zisk na akcii

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

	Rok končící 31/12/2018	Rok končící 31/12/2017
Zakladatelské akcie	5	5
Investiční akcie	10 995	10 995
Celkem	11 000	11 000
Zisk na akcii	20 317	20 975

V roce 2017 došlo k chybnému výpočtu zisku na akcii ze zveřejněné hodnoty v tisících a celkového počtu akcií včetně zakladatelských. Z tohoto důvodu byla hodnota 20,965 ve sloupci 2017 nahrazena hodnotou 20 975.

11 Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky

11.1 Osoba ovládající

- Ing. Vladimír Mikeš, Potěminova 1082/1, 415 01 Teplice, nar. 29.7.1966; 40% podílu
- Jaroslav Přibyl, Žižkova 305/22a, Bystřice, 417 02 Dubí, nar. 12.5.1950; 40% podílu

11.2 Další osoby ovládané ovládanou 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

11.3 Transakce se spřízněnými osobami

Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a spřízněnými stranami:

- Smlouva s Přibylem Jaroslavem, poskytnutá zápůjčka ovládané osobě
- Smlouva s Přibylem Zdeňkem, poskytnutá zápůjčka ovládané osobě
- Smlouva se společností PRAGORENT s.r.o., poskytnutá zápůjčka ovládané osobě

- Smlouva se společností TECHNIMAT s.r.o., poskytnutý zápůjčka ovládané osobě
- Smlouva s ing. Mikešem Vladimírem, poskytnutá zápůjčka ovládané osobě
- Smlouva se společností PRAGORENT s.r.o., obstarání správy nebytových prostor a výkonu dalších práv a povinností 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 v roce 2017

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

Přehled transakcí v tis. Kč v roce 2018

Protistrana	Pohledávky k 31.12.2018	Závazky k 31.12.2018	Výnosy k 31.12.2018	Náklady k 31.12.2018
TECHNIMAT s.r.o.				282

PRAGORENT s.r.o.	12 000			189
Ing. Mikeš Vladimír bezúročná půjčka	500			
Jaroslav Příbyl bezúročná půjčka	500			
Zdeněk Příbyl bezúročná půjčka	126			
Ing Mikeš Vladimír-závazek z nesplaceného OP	326 980			
Jaroslav Příbyl závazek z nesplaceného OP	326 980			
Zdeněk Příbyl závazek z nesplaceného OP	28 560			
Zdeněk Příbyl závazek z nesplaceného OP	139 600			
TECHNIMAT s.r.o.	15 428		20 190	74
PRAGORENT s.r.o.	137	1 547	834	10 253

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

11.4 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.

Odměňování osob podílejících se na činnostech fondu je podrobně popsáno v bodu 9 Výroční zprávy

12 Řízení rizik

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

12.1 Typy podstupovaných rizik

Tržní rizika

Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Kapitálový trh, trh nemovitostí a ostatní tržní prostředí podléhají změnám makroekonomických veličin, politických změn, apod. Dané změny jsou do značné míry nepředvídatelné a mají vliv i na hodnotu jednotlivých aktiv v portfoliu Fondu. Portfolio Fondu je složeno z různých typů investic, jejichž časový vývoj není shodný. Vzhledem k zaměření Fondu (koncentrace investic v trzích, regionech, sektorech, aktivech a měnách) jsou možnosti diverzifikace z pohledu snížení volatility omezené a dochází k zvýšení rizika koncentrace. Mezi významná tržní rizika patří:

Riziko úrokové, spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou výše úrokových sazeb či změnou spotové bezrizikové výnosové křivky určité měny. Jedná se o dopad na hodnotu úrokově citlivých aktiv a pasiv společnosti.

Riziko měnové, spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu.

Nejvýznamnější podstupované tržní riziko je riziko ceny nemovitostí. Riziko považujeme za mírné.

Kreditní riziko

Kreditní riziko spočívající v nedodržení závazku protistranou obchodu (např. dlužníkem, finanční institucí, dodavatelem služby) nebo emitentem investičního nástroje. Fond řídí toto riziko komplexní analýzou a selekcí protistran obchodu a emitentů. Výsledkem této činnosti je maximalizace výnosů ve vztahu k podstupovanému kreditnímu riziku.

Kreditní riziko je vzhledem k nulovému objemu poskytnutých úvěrů v aktivech fondu zanedbatelné.

Likviditní riziko

Je schopnost fondu dostát svým závazkům, čili splatit závazky v den splatnosti, vyplatit hodnotu odkupovaných investičních akcií, resp. provést platbu z účtu při vypořádání finančních transakcí. Likviditní riziko fond řídí tak, že na straně aktiv vytváří takové portfolio, kde by byl dostatek likvidních prostředků a na straně pasiv mít takové instrumenty, pomoci kterých fond získá likvidní prostředky, aby byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje

typ expozice	typ rizika	protistrana	hodnota	koncentrace
obchodní podíly	tržní	Technimat s.r.o.	130 300	6,7%
obchodní podíly	tržní	PRAGORENT s.r.o.	16 100	0,8%
obchodní podíly	tržní	HITOS s.r.o.	90	0,0%
obchodní podíly	tržní		146 490	7,5%
běžný účet	kreditní	Česká spořitelna	9 594	0,5%
pokladna			25	0,0%
peníze celkem			9 668	0,5%
nemovitosti	tržní		1 753 035	89,6%
pohledávky	kreditní		44 449	2,3%
ostatní			2 275	0,1%
celkem			1 955 917	100,0%

závazky. Fond řídí likviditu také na základě limitu minimálního zůstatku na běžném účtu.

Likviditní riziko bylo vyhodnoceno vzhledem k výši prostředků na běžných účtech jako minimální.

Operační, právní a ostatní rizika

Řízení operačních, právních a ostatních rizik je upraveno Statutem Fondu a vnitřními předpisy Fondu. Vzhledem k povaze podnikání, kterou je činnost kvalifikovaných investorů dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, musí být veškeré investice Fondu realizovány v souladu s platným Statutem Fondu a podléhají kontrole ze strany depozitáře Fondu, kterým je UniCredit Bank Czech republik a.s., na základě smlouvy o výkonu činnosti depozitáře.

12.2 Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

12.3 Kreditní riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Celkem
Standartní		44 449	9 668	54 117
Po splatnosti				
Přesmlouvané				
Ztrátové				
Celkem		44 449	9 668	54 117

12.4 Likviditní riziko – splatnost pasiv

a) bez finančních derivátů v tis. Kč

	<1 Y	1 – 5 Y	>5 Y	Celkem
Pevný kupon	262 413	701 759	991 744	1 955 916
Plovoucí kupon	0	0	0	0

b) finanční deriváty v tis. Kč

	<1 Y	1 – 5 Y	>5 Y	Celkem
Pevný kupon	0	0	0	0
Plovoucí kupon	0	0	0	0

12.5 Tržní riziko – analýza citlivosti v tis. Kč

	Hodnota*parametr	Zisk a ztráta	Vlastní kapitál
--	------------------	---------------	-----------------

riziko ceny nemovitostí	1 753 035*15%	26 296	-
riziko ceny obchodních podílů	146 490*20%	2 930	-
úrokové riziko pohledávek	44 449*0,5%	-	-

13 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.

14 Zhodnocení nutnosti konsolidace účetní závěrky

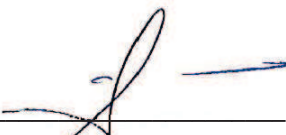
Společnost na základě posouzení požadavků IFRS 10 vyhodnotila, že je investiční jednotkou. Z tohoto důvodu nekonsoliduje své dceřiné společnosti, ale vyjadřuje tyto investice v souladu se standardem v reálné hodnotě na základě znaleckého posudku. Tento závěr bude každoročně přehodnocován.

15 Události po rozvahovém dni

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

16 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 24. dubna 2019.



Jaroslav Příbyl
předseda představenstva

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

Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

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 ovládání

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: **ing. Vladimír Mikeš**

Nar.: **29. 7. 1966**

Bytem: **Potěminova 1082/1, 41501 Teplice**

Způsob ovládání: **40% podíl na základním kapitálu ovládané osoby**

Osoba ovládající: **Jaroslav Příbyl**

Nar.: **12. 5. 1950**

Bytem: **Žižkova 305/22a, Bystřice, 41702 Dubí**

Způsob ovládání: **40% podíl na základním kapitálu ovládané osoby**

Osoby ovládané ovládanou osobou jsou:

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

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

nejsou

- 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) Smlouva s Příbylem Jaroslavem, poskytnutá zápůjčka ovládané osobě
b) Smlouva s Příbylem Zdeňkem, poskytnutá zápůjčka ovládané osobě
c) Smlouva se společností PRAGORENT s.r.o., poskytnutá zápůjčka ovládané osobě
d) Smlouva se společností TECHNIMAT s.r.o., poskytnutý zápůjčka ovládané osobě
e) Smlouva s ing. Mikešem Vladimírem, poskytnutá zápůjčka ovládané osobě
f) Smlouva se společností PRAGORENT s.r.o., obstarání správy nebytových prostor a výkonu dalších práv a povinností včetně vedení účetnictví pro ovládanou osobu
g) Smlouva se společností PRAGORENT s.r.o., o dílo pro ovládanou osobu
h) 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:

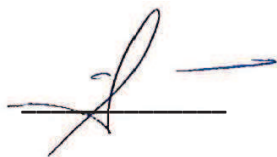
- Informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti představenstva ovládané osoby anebo které si představenstvo ovládané osoby pro tento účel opatřilo z veřejných zdrojů anebo od jiných osob;
- Představenstvu ovládané osoby nejsou známy žádné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

Zpracoval: Jaroslav Přibyl

Funkce: předseda představenstva

Dne: 31. 3. 2019

Podpis:



24) 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	27 000
LV č. 5906, pro k. ú. Horní Počernice, obec Praha - podíl 1/1, LV č. 4749 - podíl 7/48	412 691	776 558
LV č. 329, pro k.ú. Dalovice, obec Dalovice - podíl 1/1	5 643	16 000
LV č. 1725, pro k.ú. Litice u Plzně, obec Plzeň - podíl 1/1	25 585	33 600
LV č. 1179, pro k.ú. Novosedlice, obec Novosedlice - podíl 1/1	1 594	9 700
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	8 500
LV č. 1069, pro k.ú. Trmice, obec Trmice - podíl 1/1	9 980	30 700
LV č. 613, pro k.ú. Dolní Měcholupy - podíl 1/1, LV č. 6949, pro k.ú. Hostivař - podíl 1/1	425 437	477 033
LV č. 11289, pro k.ú. Česká Lípa, obec Česká Lípa - podíl 1/1	198 763	198 200
LV 1091, pro k.ú. Satalice, obec Praha - podíl 1/1, LV 655 - podíl 1/2	143 958	167 344
Majetková účast na PRAGORENT s.r.o.	16 100	16 100
Majetková účast na TECHNIMAT s.r.o.	130 300	130 300

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

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 jednododní 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 jednododní 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.

- 25) Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byly členové statutárních, řídících a dozorčích orgánů fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení, členy statutárních, správních, řídících a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech statutárních, správních, řídících 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	
	PRAGORENT s.r.o. IČ 24705136	Jednatel	
	TECHNIMAT s.r.o. IČ 48268127	Jednatel	
	HITOS s.r.o. IČ 24705187	Jednatel	
	CAFE LIVELLO a.s.	Předseda představenstva	
	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	
	PRAGORENT s.r.o. IČ 24705136	Jednatel	
	TECHNIMAT s.r.o. IČ 48268127	Jednatel	
	HITOS s.r.o. IČ 24705187	Jednatel	

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

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	
	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	