

PRAGORENT

uzavřený investiční fond, a.s.

se sídlem Praha 9 - Horní Počernice, Jiřího ze Vtelna 1731, PSČ 193 00,
IČ 247 88 759, zapsaná v obchodní rejstříku vedeném Městským soudem
v Praze, oddíl B, vložka 16814
(dále v textu jen „ovládaná osoba“)

**Zpráva nezávislého auditora
o ověření výroční zprávy společnosti
PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s.
k 31. 12. 2011**

APOGEO Audit, s.r.o.
Koněvova 2660/141
CZ 130 83 Praha 3

počet stran: 2

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření výroční zprávy společnosti PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s.

Se sídlem: Jiřího ze Vtelna 1731, Praha 9, Horní Počernice, PSČ 193 00

Identifikační číslo: 247 88 759

Hlavní předmět podnikání: činnost podle ust. § 4 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb. o kolektivním investování vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření výroční zprávy je určena akcionářům společnosti PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s.

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s. k 31. 12. 2011 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě. Za úplnost a správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů české republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

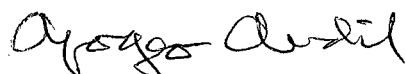
Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s. k 31. 12. 2011 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

Součástí ověření byla i prověrka věcné správnosti údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s. k 31. 12. 2011. Za úplnost a správnost zprávy o vztazích je zodpovědný statutární orgán společnosti PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s. Naším úkolem bylo ověřit věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami.

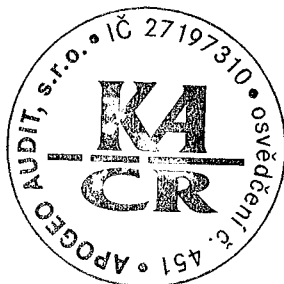
Prověrku jsme provedli v souladu s Mezinárodním auditorským standardem pro prověrky a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, abychom plánovali a provedli prověrku s cílem získat střední míru jistoty, že zpráva o vztazích neobsahuje významné nesprávnosti. Prověrka je omezena především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto prověrka poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě naší prověrky jsme nezjistili žádné významné věcné nesprávnosti údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s. k 31. 12. 2011.

V Praze dne 25. dubna 2012



Auditorská společnost:
APOGEO Audit, s.r.o.
Koněvova 2660/141, Praha 3
Oprávnění č. 451





Odpovědný auditor:
Ing. František Novák
Oprávnění č. 1043

1. Základní údaje o investičním fondu

Vznik a charakteristika investičního fondu.

PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s. vznikl dne 28.12.2010 zápisem do obchodního rejstříku. Od tohoto data účtuje dle účetní osnovy pro banky a investiční společnosti a v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb.

PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s. vykonává činnost podle ust. § 4, odst. 1 zákona č. 189/2004Sb.o kolektivním investování vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky dne 17.12.2010 a právní moci nabylo dne 21.12.2010 čj. 2010/11188/570.

Sídlo investičního fondu

Obchodní firma: PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s.
Sídlo společnosti: Praha 9, Horní Počernice, Jiřího ze Vtelna 1731, PSČ 193 00
IČ: 247 88 759
DIČ: CZ24788759
Bankovní spojení: 4385032/0800
Základní kapitál: 5 000 000,00 Kč, splaceno 100 %

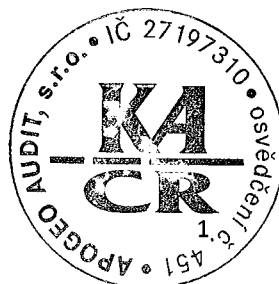
Orgány společnosti k datu 31.12.2011:

Představenstvo

předseda představenstva: Jaroslav Přibyl (od 14. 2. 2011)
místopředseda představenstva: Ing. Vladimír Mikeš (od 14. 2. 2011)
člen představenstva: Zdeněk Přibyl (od 14. 2. 2011)

Dozorčí rada

předseda dozorčí rady: Ing. Josef Svoboda (od 14. 2. 2011)
člen dozorčí rady: Jaroslav Přibyl (od 14. 2. 2011)
Jiřina Pidrmannová (od 14. 2. 2011)



2. Náležitostí výroční zprávy podle §21 zákona č.563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

2.1 Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Společnost plánuje v roce 2012 fúzi sloučením se společností Viktor s.r.o.

2.2 Informace o předpokládaném vývoji činností společnosti

Investiční fond v roce 2012 plánuje realizaci výstavby liniových objektů víceúčelových skladových kójí (I. a II. etapa) ve svém areálu v Praze 9 Horních Počernicích, dále pak bude dokončena realizace rekonstrukce panelového domu v Trmicích u Ústí nad Labem. V roce 2012 by chtěli akcionáři též rozšířit portfolio spravovaných a pronajímaných nemovitostí o další výnosovou nemovitost v lokalitě Prahy a v současné době dochází k finalizaci parametrů pro výběrové řízení na tuto nemovitost.

2.3 Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje.

Investiční fond neprovádí činnosti v oblasti výzkumu a vývoje.

2.4 Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích.

Investiční fond neprovádí aktivity v oblasti ochrany životního prostředí. Pracovněprávní vztahy Investičního fondu se řídí zákonem č.262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů.

2.5 Informace o tom, zda má společnost organizační jednotku v zahraničí

Investiční fond nemá organizační složku v zahraničí.

2.6 Informace požadované podle zvláštních právních předpisů

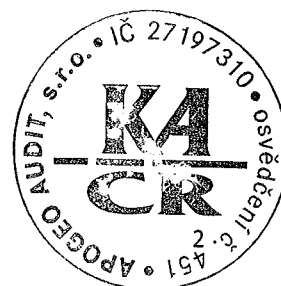
Investiční fond uvádí informace podle zvláštních právních předpisů (podle vyhlášky č.194/2011 Sb., o podrobnější úpravě některých pravidel v kolektivním investování, ve znění pozdějších předpisů) v textu, který následuje.

3. Náležitostí výroční zprávy podle Přílohy č. 1 vyhlášky č.194/2011 Sb., o podrobnější úpravě některých pravidel v kolektivním investování, ve znění pozdějších předpisů

3.1 *Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během roku 2011.*

V rozhodném období došlo k následujícím změnám:

- **15.4.2011** změna názvu společnosti z AVRE uzavřený investiční fond, a.s. na PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s.;



- **25.3.2011** změna sídla společnosti z Koněvova 2660/141, Praha 3 na Praha 9, Horní Počernice, Jiřího ze Vtelna 1731, PSČ 193 00;
- **14.2.2011** změna představenstva (zánik členství Ing. Petra Šmída, Ing. Andrey Paslerové a RNDr. Dušana Brabce, vznik členství pana Jaroslava Přibyla, Ing. Vladimíra Mikeše, Zdeňka Přibyla)
- **14.2.2011** změna dozorčí rady (zánik členství pana Tomáše Rašky, MBA, Ing. Libora Matury a Pavla Doležala, vznik členství pana Ing. Josefa Svobody, Jaroslava Přibyla a paní Jiřiny Pidrmannové)
- **15.4.2011** změna jednání za společnost, předseda nebo místopředseda představenstva jednají samostatně;
- **16. 2. 2011** změna vlastnické struktury, 100% vlastníkem se stává společnost HOLDCO, a.s.
- **25.3.2011** navýšení základního kapitálu ze 2 000 000 Kč na 5 000 000,00 Kč
- **15.4.2011** změna akcií z 200 ks na jméno ve jmenovité hodnotě 10 000,00 Kč na 50 ks na jméno ve jmenovité hodnotě 100 000,00 Kč
- **30.6.2011** došlo na základě rozhodnutí valné hromady společnosti PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s. ze dne 10.6.2011 v důsledku rozdělení společnosti PRAGORENT, s.r.o. se sídlem Praha 9, Horní Počernice, Jiřího ze Vtelna 1731, PSČ 193 00, IČ 24705136, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 167513, odštěpením sloučením se společností PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s., k převzetí části obchodního jmění společnosti PRAGORENT, s.r.o. specifikované v Projektu rozdělení odštěpením sloučením ze dne 4.5.2011 ;
- **31.8.2011** v důsledku fúze sloučením společnost PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s. jako nástupnická společnost převzala jmění zanikající společnosti REGIOINDUSTRI, s.r.o., se sídlem Praha 9, Horní Počernice, Jiřího ze Vtelna 1731, PSČ 193 00, IČ 25230921, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 180972, která zanikla bez likvidace.

3.2 Údaje o každé investiční společnosti, která obhospodařovala majetek investičního fondu, byť jen za část roku 2011, datu uzavření smlouvy o obhospodařování a případně datu ukončení obhospodařování společností.

V rozhodném období obhospodařovala PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s. tato investiční společnost:

Avant Fund Management investiční společnost, a.s.

Praha 3, Žižkov, Koněvova 2660/141, PSČ 130 83

IČ: 275 90 241

3.3 Údaje o skutečnostech s významným vlivem na výkon činnosti investičního fondu spolu s uvedením hlavních faktorů, které měly vliv na hospodářský výsledek.

V roce 2011 měl fond příjmy zejména z pronájmu nemovitostí, na straně nákladů pak nákupované služby a tvorba rezervy na soudní spor s Vojenskými stavbami.



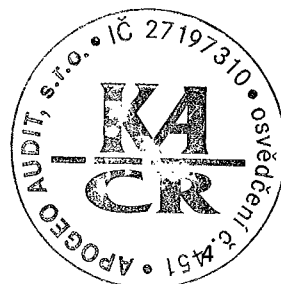
3.4 Údaje o členech představenstva, dozorčí rady, ostatních vedoucích osobách a portfolio manažerech v roce 2011, včetně stručného popisu jejich zkušeností a kvalifikace, dále údaj o dni, od kterého vykonávají funkci nebo činnost, případně o dni, od kterého přestaly vykonávat funkci nebo činnost

Představenstvo:

<i>jméno, příjmení:</i>	<i>Jaroslav Přibyl</i>
<i>narozen:</i>	<i>12.5.1950</i>
<i>vzdělání:</i>	<i>úplné střední odborné</i>
<i>odborná praxe:</i>	<i>42 let</i>
<i>výkon funkce:</i>	<i>předseda představenstva</i>
<i>jméno, příjmení:</i>	<i>Vladimír Mikeš, ing.</i>
<i>narozen:</i>	<i>29.7.1966</i>
<i>vzdělání:</i>	<i>vysokoškolské</i>
<i>odborná praxe:</i>	<i>21 let</i>
<i>výkon funkce:</i>	<i>místopředseda představenstva</i>
<i>jméno, příjmení:</i>	<i>Zdeněk Přibyl</i>
<i>narozen:</i>	<i>21.9.1964</i>
<i>vzdělání:</i>	<i>střední odborné</i>
<i>odborná praxe:</i>	<i>20 let</i>
<i>výkon funkce:</i>	<i>člen představenstva</i>
<i>jméno, příjmení:</i>	<i>Josef Svoboda, ing.</i>
<i>narozen:</i>	<i>25.9.1971</i>
<i>vzdělání:</i>	<i>vysokoškolské</i>
<i>odborná praxe:</i>	<i>16 let</i>
<i>výkon funkce:</i>	<i>předseda dozorčí rady</i>
<i>jméno, příjmení:</i>	<i>Jaroslav Přibyl</i>
<i>narozen:</i>	<i>17.11.1968</i>
<i>vzdělání:</i>	<i>úplné střední odborné</i>
<i>odborná praxe:</i>	<i>23 let</i>
<i>výkon funkce:</i>	<i>člen dozorčí rady</i>
<i>jméno, příjmení:</i>	<i>Jiřina Pidrmannová</i>
<i>narozen:</i>	<i>24.4.1956</i>
<i>vzdělání:</i>	<i>úplné střední odborné</i>
<i>odborná praxe:</i>	<i>37 let</i>
<i>výkon funkce:</i>	<i>člen dozorčí rady</i>

Portfolio manažeri

Investiční fond k datu 31.12.2011 nemá portfolio manažery.



3.5 Údaje o osobách, které měly kvalifikovanou účast na investičním fondu, byt jen po část roku 2011, s uvedením druhu a výše a typu účasti a doby, po kterou měly kvalifikovanou účast.

Akcionáři společnosti jsou společnost HOLDCO, a.s. (80%) a společnost HIRNEOLA, a.s. (20%), rok 2010 AVANT Fund Management investiční společnost, a.s. (100%).

3.6 Údaje o osobách, na kterých měl investiční fond kvalifikovanou účast, byt jen po část roku 2011, s uvedením výše a typu účasti a hospodářského vzlesků těchto osob, spolu s uvedením doby po kterou investiční fond měl kvalifikovanou účast na těchto osobách. Pokud nejsou k dispozici auditované hospodářské výsledky těchto osob, uvede Investiční fond hospodářské výsledky neauditované a tuto skutečnost vyznačí.

Společnost ve sledovaném období měla rozhodující vliv 100% ve společnosti Berbunga a.s ve výši 2 000 tis. Kč., základní kapitál 2 MCZK, vlastní kapitál 2 MCZK, reálná hodnota 2 MCZK.

Berbunga a.s., IČ 24846929 dosáhla za rok 2011 nulového neauditovaného hospodářského výsledku.

3.7 Údaje o osobách, které byly s investičním fondem personálně propojené, byt jen pro část roku 2011, s uvedením způsobu propojení a doby propojení.

Právnícké osoby personálně propojené s investiční společností	Doba personálního propojení	Jméno a příjmení	Členství a funkce v orgánech právníckých osob propojených s investiční společností	Členství a funkce v orgánech investiční společnosti
TECHNIMAT s.r.o., IČ 48268127	Od 14.2.2011	1. Jaroslav Příbyl 2. Vladimír Mikeš 3. Zdeněk Příbyl	1. jednatel 2. jednatel 3. jednatel	1. předseda představenstva 2. místopředseda představenstva 3. člen představenstva
PRAGORENT, s.r.o. IČ 24705136	Od 14.2.2011	1. Jaroslav Příbyl 2. Vladimír Mikeš	1. jednatel 2. jednatel	1. předseda představenstva 2. místopředseda představenstva
HITOS Estate, s.r.o. IČ 24705187	Od 14.2.2011	1. Jaroslav Příbyl 2. Vladimír Mikeš	1. jednatel 2. jednatel	1. předseda představenstva 2. místopředseda představenstva
HOLDCO, a.s. IČ 28249372	Od 14.2.2011	1. Jaroslav Příbyl 2. Vladimír Mikeš 3. Josef Svoboda 4. Jiřina Pidrmannová	1. předseda představenstva 2. místopředseda představenstva 3. předseda dozorčí rady 4. člen dozorčí rady	1. předseda představenstva 2. místopředseda představenstva 3. předseda dozorčí rady 4. člen dozorčí rady
HIRNEOLA, a.s. IČ 28962940	Od 14.2.2011	1. Zdeněk Příbyl 2. Jaroslav Příbyl 3. Vladimír Mikeš 4. Jaroslav Příbyl ml.	1. předseda představenstva 2. člen představenstva 3. člen představenstva 4. člen dozorčí rady	1. člen představenstva 2. předseda představenstva 3. místopředseda představenstva
FRUCHTSHOP spol. s r.o. v likvidaci IČ 43222366	Od 14.2.2011	1. Jaroslav Příbyl 2. Jaroslav Příbyl ml.	1. likvidátor 2. společník 50%	1. předseda představenstva 2. člen dozorčí rady



PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s.
Výroční zpráva investičního fondu za účetní období roku 2011

REALSTAV TEPLICE s.r.o. IČ 64650804	Od 14.2.2011	Jaroslav Příbyl	Jednatel, společník 100%	Předseda představenstva
TERMONT spol.s r.o. IČ 14866528	Od 14.2.2011	Jaroslav Příbyl	Jednatel, společník 50%	Předseda představenstva
Profimat Teplice spol.s r.o. IČ 27262359	Od 14.2.2011	1.Jaroslav Příbyl 2.Jaroslav Příbyl ml.	1. jednatel, společník 90% 2.společník 10%	1.předseda představenstva 2.člen dozorčí rady
VTP eko s.r.o. IČ 22773771	Od 14.2.2011	Josef Svoboda	Jednatel, společník 25%	Předseda dozorčí rady

3.8 *Údaje o osobách, které jednaly v roce 2011 s investičním fondem ve shodě a nejsou uvedeny v kapitole 3.7.*

Investiční fond nemá jiné osoby, s kterými jednal ve shodě a které neuvedeny v kapitole 3.7.

3.9 *Údaje o všech depozitářích investičního fondu v roce 2011 a době, po kterou činnost depozitáře vykonávali*

V roce 2011 pro investiční fond vykonával činnost depozitáře:

Obchodní název: Česká spořitelna, a.s.
Sídlo: Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4-Krč
IČO: 452 44 782
Doba činnosti: 28.12.2010-dosud

3.10 *Údaje o osobě, která zajišťuje úschovu nebo jiné opatrování majetku investičního Fondu, pokud je u této osoby uloženo nebo touto osobou jinak opatrováno více než 1% majetku investičního fondu.*

V roce 2011 pro investiční fond zajišťoval úschovu nebo jiné opatrování majetku:

Obchodní název: Česká spořitelna, a.s.
Sídlo: Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4-Krč
IČO: 452 44 782
Doba činnosti: 28.12.2010-dosud

3.11 *Údaje o všech obchodnících s cennými papíry, kteří vykonávali činnost obchodníků s cennými papíry pro investiční fond, byť jen pro část roku 2011, spolu s uvedením doby, po kterou tuto činnost vykonávali*



V roce 2011 pro investiční fond vykonával činnost obchodníka s cennými papíry:

Obchodní název: Česká spořitelna, a.s.
Sídlo: Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4-Krč
IČO: 452 44 782
Doba činnosti: 28.12.2010-dosud

3.12 Údaje o dni, kterým končí doba, na kterou byl investiční fond založen

Investiční fond byl založen na dobu neurčitou.

Doba založení: 28.12.2010

3.13 Údaje o všech peněžitých i nepeněžitých plněních, která přijali v roce 2011 členové představenstva, dozorčí rady, ostatní vedoucí osoby a portfolio manažeři od investičního fondu nebo od osob ovládaných Investičním fondem nebo osobami ovládanými investičním fondem, ze kterých vzniká nárok na plnění, a výše uvedenými osobami, a to souhrnně za každou skupinu výše uvedených osob.

V roce 2011 nebyly vypláceny odměny statutárním orgánům ani dozorčí radě.

Členové statutárních a dozorčích orgánů a ostatní vedoucí osoby mají nárok na náhrady cestovních výdajů a ostatních výdajů podle příslušných právních předpisů.

3.14 Údaje o počtu akcií investičního fondu, které jsou v majetku osob uvedených

ad.3.13 nebo jsou předmětem opčních či jiných práv těchto osob, a to vždy souhrnně za každou skupinu osob.

Hirneola 20 %, tj. počet ks akcií 10 v nominální hodnotě 100 000,- Kč.

Holdco 80 %, tj. počet ks akcií 40 v nominální hodnotě 100 000,- Kč.

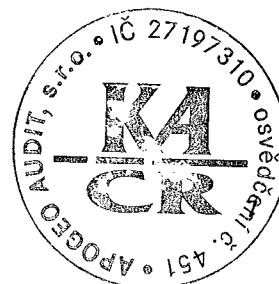
3.15 Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech, jejichž účastníkem byl nebo je investiční fond, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5% hodnoty majetku investičního fondu v roce 2011.

Společnost vytvořila účetní rezervu na soudní spor se společností Vojenské stavby CZ a.s. ve výši 13 821 tis. Kč, která představuje možné plnění při prohře v tomto soudním sporu. Částka je složená z nároku žalobce a úroků z prodlení. Společnost je žalovaná strana.

3.16 Údaje o aktivech Investičního fondu zatížených právy třetích osob.

Aktiva Investičního fondu v roce 2011 jsou zatížená následujícími právy třetích osob:

- nemovitosti (pozemky a stavby), Česká spořitelna, a.s., z titulu poskytnutého úvěru



3.17 Údaje o vývoji hodnoty akcií Investičního fondu v roce 2011 vyjádřeném v grafické podobě :

Přehled vývoje kurzu pro PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s.

31.1.11	28.2.11	31.3.11	30.4.11	31.5.11	30.6.11	31.7.11	31.8.11	30.9.11
9440,57	9403,99	96704,12	95791,86	94299,22	92789,64	17284810,34	17201768,92	17316911,76
31.10.11	30.11.11	31.12.11						
17025368,12	17092699,2	17965995,04						

3.18 Údaje o majetcích, pokud jeho hodnota přesahuje 1% hodnoty majetků fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění pro účely této zprávy s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci roku 2011 (v Kč).

Majetek	Pořizovací cena k 31. 12. 2011	Reálná hodnota k 31. 12. 2011
Nemovitosti - budovy a stavby	296 799 383	293 431 129
Ostatní majetek	0	0
Nemovitosti - pozemky	536 764 563	556 450 595
Nedokončené investice	6 718 276	6 718 276
Účasti	0	0

3.19. Všechny vyplacené podíly na jednu akcii

Investiční fond zatím nevyplácel žádné podíly.

3.20. Údaje o počtu emitovaných akcií

50 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč

3.21. Údaje o vlastním kapitálu připadajícím na jednu akcii

K 31. 12. 2011 byl podíl vlastního kapitálu připadajícího na jednu akcii ve výši 17 966 tis. Kč.

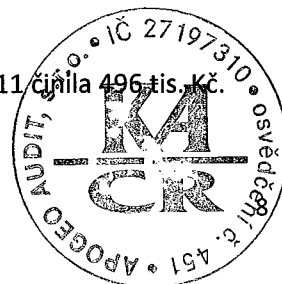
3.22. Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V průběhu roku 2011 investiční společnost sfúzovala nejprve s částí společnosti Pragorent s.r.o., poté se společností REGIOINDUSTRI s.r.o., IČ 25230921, která touto fúzí zanikla bez likvidace.

Složení majetku v portfoliu viz kapitola 3.18.

3.23. Údaje o úplatě určené investiční společnosti za obhospodařování majetku investičního fondu

Úplata investiční společnosti za obhospodařovatelské služby v roce 2011 činila 496 tis. Kč.



3.24. Údaje o úplatě za výkon funkce depozitáře

Úplata za služby depozitáře v roce 2011 činila 196 tis. Kč.

3.25. Údaje o vlastním kapitálu investičního fondu a vlastním kapitálu připadajícím na jednu akcii za poslední tři uplynulá období

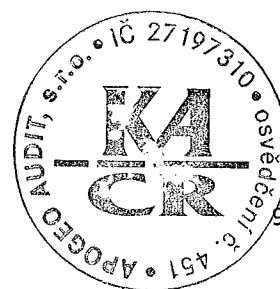
Počet akcií: rok 2010 - 200 ks v nominální hodnotě 1 akcie 10 000,00 Kč

rok 2011 – 50 ks v nominální hodnotě 1 akcie 100 000,00 Kč

Vlastní kapitál investičního fondu

1.1.2011	Hodnota 1 akcii v tis. Kč	2011	Hodnota 1 akcii v tis. Kč
832 889	4 164	898 300	17 966

Sestaveno dne: 25. 4. 2012	Vypracoval:	Podpis statutárního orgánu
	VLADIMÍR MIKES	



Příloha k Výroční zprávě

Zpráva představenstva o činnosti společnosti PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s. za rok 2011

Hospodaření investičního fondu

Obraz o hospodaření investičního fondu poskytuje roční účetní závěrka za období od 1.1.2011 do 31.12.2011 a zpráva auditora.

Investiční fond, který vznikl na konci roku 2010 procházel v roce 2011 prvním rokem své aktivní činnosti.

K 1.1.2011 byla zahájena činnost s objemem dlouhodobého hmotného majetku 813 356 tis. Kč a k 31.12.2011 pak skončilo hospodaření fondu s dlouhodobým hmotným majetkem ve výši 856 601 tis. Kč.

Hospodaření investičního fondu skončilo za toto období účetním ziskem po zdanění ve výši 47 322 tis. Kč. Lze tedy konstatovat, že pro akcionáře byla vytvořena očekávaná míra zisku.

Stav majetku

Výsledky hospodaření investičního fondu jsou ověřeny auditorem APOGEO Audit, s.r.o., číslo osvědčení 451, IČ 271 97 310.

Aktiva

Investiční fond vykázal v rozvaze k 31.12.2011 aktiva v celkové výši 958 292 tis. Kč, která jsou tvořena především dlouhodobým majetkem.

Pasiva

Celková pasiva investičního fondu ve výši 958 292 tis. Kč jsou tvořena především vlastním kapitálem ve výši 898 300 tis. Kč.

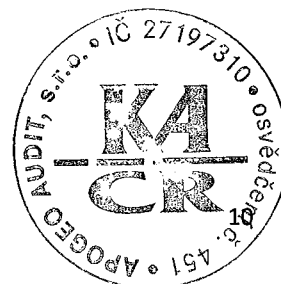
Výhled na rok 2012

Investiční fond v roce 2012 plánuje realizaci výstavby liniových objektů víceúčelových skladových kójí (I. a II. etapa) ve svém areálu v Praze 9 Horních Počernicích, dále pak bude dokončena realizace rekonstrukce panelového domu v Trmicích u Ústí nad Labem.

V roce 2012 by chtěli akcionáři též rozšířit portfolio spravovaných a pronajímaných nemovitostí o další výnosovou nemovitost v lokalitě Prahy a v současné době dochází k finalizaci parametrů pro výběrové řízení na tuto nemovitost

V Praze, dne 25.4.2012


Jaroslav Příbyl
předseda představenstva



Zpráva o vztazích za rok 2011

OBSAH

- I. Preambule
- II. Určení a charakteristika propojených osob
- III. Popis uzavřených a plněných smluv, jiných právních úkonů a opatření přijatých či uskutečněných ovládanou osobou v zájmu nebo na popud propojených osob, přehled protiplnění a prohlášení o újmě
- IV. Závěr

I. PREAMBULE

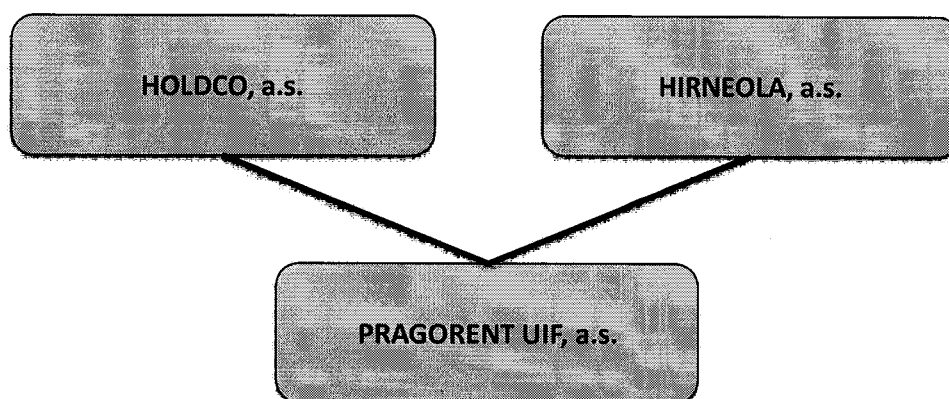
Představenstvo ovládané osoby předkládá na základě §66a obchodního zákoníku v platném znění následující zprávu o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2011.

Zpráva byla projednána a schválena představenstvem společnosti dne 26.3.2012 za účasti a se souhlasem všech členů představenstva.

Správnost údajů uvedených ve zprávě byla předána k ověření auditoru APOGEO Audit, s.r.o. dle ust. §66a odst. 11 obchodního zákoníku.

II. URČENÍ A CHARAKTERISTIKA PROPOJENÝCH OSOB

Schéma:



2.1 Osoby ovládající

Osoba vykonávající přímo rozhodující vliv na řízení ovládané osoby:

Název osoby: **HOLDCO, a.s.**
Sídlo: Praha 9 - Horní Počernice, Jiřího ze Vtelna 1731, PSČ 193 00
IČ : 282 49 372
OR : zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14029
Způsob ovládání : akcionář s podílem ve výši 80 % na hlasovacích právech
Počet akcií: 40

Název osoby: **HIRNEOLA, a.s.**
Sídlo: Praha 9 - Horní Počernice, Jiřího ze Vtelna 1731, PSČ 193 00
IČ : 289 62 940
OR : zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15567
Způsob ovládání : akcionář s podílem ve výši 20 % na hlasovacích právech
Počet akcií: 10

Osoby vykonávající nepřímo rozhodující vliv na řízení ovládané osoby:

Představenstvu investičního fondu nejsou známy žádné osoby, které by mohly vykonávat nepřímo rozhodující vliv na investiční fond.

2.2 Ostatní propojené osoby

Osoby ovládané ovládanou osobou jsou:

Název společnosti: **BERBUNGA, a.s.**
Sídlo společnosti: Praha 3, Žižkov, Koněvova 2660/141, PSČ 130 00
IČ společnosti: 290 22 568
Výše a druh účasti: 100% podíl na základním kapitálu (20 ks kmenových akcií na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč)

Osoby ovládané ovládající osobou jsou:

Název společnosti: **PRAGORENT, s.r.o.**
Sídlo společnosti: Praha 9 - Horní Počernice, Jiřího ze Vtelna 1731, PSČ 193 00
IČ společnosti: 247 05 136
Výše a druh účasti: 100% obchodní podíl ve vlastnictví HOLDCO, a.s. a HIRNEOLA, a.s.

3.2.2 Jiné právní úkony a opatření

Žádné další právní úkony ani žádná další opatření nebyla přijata.

3.2.3 Protiplnění a prohlášení o újmě

Žádná plnění ani protiplnění mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou nebyla prováděna.

Ovládané osobě nevznikla těmito vztahy žádná újma.

3.3 Vztahy k dalším osobám ovládaným ovládající osobou

3.3.1 Smluvní vztahy

Mezi ovládanou osobou a společností PRAGORENT, s.r.o. byla uzavřena smlouva o úvěru dne 1.7.2011, , na jejímž základě poskytla ovládaná osoba společnosti PRAGORENT, s.r.o. úvěr. Společnost PRAGORENT, s.r.o. se naopak zavázala k vrácení finančních prostředků se sjednaným úrokem.

Mezi ovládanou osobou a společností PRAGORENT, s.r.o. byla uzavřena smlouva o obstarání zprávy nebytových prostor a výkonu dalších práv a povinností včetně vedení účetnictví ze dne 1.7.2011.

Mezi ovládanou osobou a společností PRAGORENT, s.r.o. byla uzavřena smlouva o dílo ze dne 1.9.2011.

3.3.2 Jiné právní úkony a opatření

Žádné právní úkony ani žádná další opatření nebyla přijata.

3.3.3 Protiplnění a prohlášení o újmě

Plnění a protiplnění mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými ovládající osobou byly prováděny dle uzavřených smluv, a to ve výši, termínech a způsobem v té době a na tom místě v obchodním styku obvyklých.

Ovládané osobě tak nevznikla těmito vztahy žádná újma.

IV. Závěr

Na základě informací představenstva společnosti a jeho jednotlivých členů a z výše uváděných údajů představenstvo konstatuje, že v rozhodném období nevyplynula ovládané osobě újma ze vztahů s ovládající osobou nebo ze vztahů

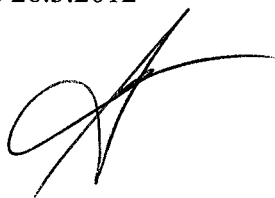
s propojenými osobami. Představenstvo dále konstatuje, že zpráva je úplná a že zveřejnění dalších informací, zejména pokud se týká rozšíření rozsahu nebo hloubky údajů podléhá režimu obchodního tajemství dle §17 ObchZ.

Prohlašujeme, že jsme do zprávy o vztazích mezi propojenými osobami společnosti PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s. vyhotovované dle § 66a, odst.9, zákona č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, pro období 2011 uvedli veškeré v tomto účetním období uzavřené či uskutečněné a nám k datu podpisu této zprávy známé

- Smlouvy mezi propojenými osobami,
- Plnění a protiplnění poskytnuté propojeným osobám,
- Jiné právní úkony učiněné v zájmu těchto osob,
- Veškerá opatření přijatá nebo uskutečněná v zájmu nebo na popud těchto osob

Prohlašujeme, že si nejsme vědomi skutečnosti, že b y z výše uvedených smluv nebo opatření vznikla společnosti PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s. majetková újma.

V Praze dne 26.3.2012



.....
Jaroslav Příbyl
předseda představenstva



Ing. Vladimír Mikeš
místopředseda představenstva

**Zpráva nezávislého auditora
o ověření účetní závěrky společnosti
PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s.
k 31. 12. 2011**

APOGEO Audit, s.r.o.
Koněvova 2660/141
CZ 130 83 Praha 3

počet stran: 3

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky společnosti PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s.

Se sídlem: Jiřího ze Vtelna 1731, Praha 9, Horní Počernice, PSČ 193 00

Identifikační číslo: 247 88 759

Hlavní předmět podnikání: činnost podle ust. § 4 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb. o kolektivním investování vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům společnosti PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s.

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2011, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2011 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti jsou uvedeny příloze této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné materiální nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné materiální nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné materiální nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

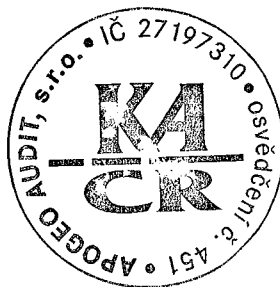
Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s. k 31. 12. 2011 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2011 v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze dne 25. dubna 2012



Auditorská společnost:
APOGEO Audit, s.r.o.
Koněvova 2660/141, Praha 3
Oprávnění č. 451



Odpovědný auditor:
Ing. František Novák
Oprávnění č. 1043

Subjekt: PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s.

Praha 9 - Horní Počernice, Jiřího ze Vtelna 1731, PSČ 193

Sídlo: 00

Identifikační číslo: 24788759

Předmět podnikání: činnost podle ust. § 4 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb. o kolektivním investování vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

Okamžik sestavení účetní závěrky:

31. prosinec 2011

Rozhodné období - rok:

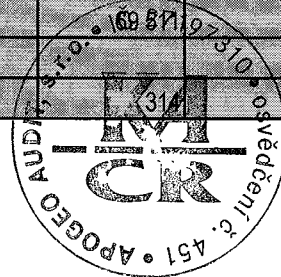
2011

ROZVAHA

ke dni: 31.12.2011

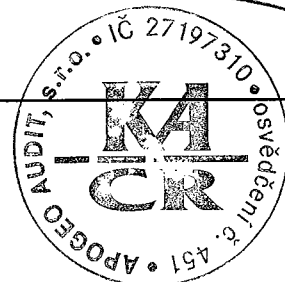
jednotky tis Kč

AKTIVA		č.ř.	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období
	Aktiva celkem (Σ)	1	958 361	-69	958 292	873 906
1	Pokladni hotovost a vklady u centrálních bank	2	92		92	1
2	Státní bezkuponové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování (Σ)	3				
	v tom: a) vydané vládními institucemi	4				
	b) ostatní	5				
3	Pohledávky za bankami a dužstevními záložnami	6	500		500	1 700
	v tom: a) splatné na požádání	7	500		500	1 700
	b) ostatní pohledávky	8				
4	Pohledávky za klienty - členy družstevních záložen	9	29 000		29 000	58 271
	v tom: a) splatné na požádání	10				57 097
	b) ostatní pohledávky	11	29 000		29 000	1 174
5	Dluhové cenné papíry	12				
	v tom: a) vydané vládními institucemi	13				
	b) vydané ostatními osobami	14				
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	15				
7	Účasti s podstatným vlivem	16				
	z toho: v bankách	17				
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	18	2 000		2 000	
	z toho: v bankách	19				
9	Dlouhodobý nehmotný majetek	20	343	-69	274	393
	z toho: a) zřizovací výdaje	21	343	-69	274	393
	b) goodwill	22				
10	Dlouhodobý hmotný majetek	23	856 601		856 601	813 356
	z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	24				0
11	Ostatní aktiva	25	69 511			
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu	26				
13	Náklady a příjmy příštích období	27	314			185



PASIVA			Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	Pasiva celkem (Σ)	1	958 292	873 906
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	2	7 493	20 415
	v tom: a) splatné na požádání	3		20 415
	b) ostatní závazky	4	7 493	
2	Závazky vůči klientům - členům družstevních záložen	5		1 413
	v tom: a) splatné na požádání	6		
	b) ostatní závazky	7		1 413
3	Závazky z dluhových cenných papírů	5		
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	6		
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů	7		
4	Ostatní pasiva	8	38 647	19 157
5	Výnosy a výdaje příštích období	9	31	32
6	Rezervy	10	13 821	
	v tom: a) na důchody a podobné závazky	11		
	b) na daně	12		
	c) ostatní	13	13 821	
7	Podřízené závazky	14		
8	Základání kapitál	15	5 000	2 000
	z toho: a) splacený základní kapitál	16	5 000	2 000
9	Emisní ažio	18		
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	19		
	v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy	20		
	b) ostatní rezervní fondy	21		
	c) ostatní fondy ze zisku	22		
11	Rezervní fond na nové ocenění	23		
12	Kapitálové fondy	24	110	110
13	Oceňovací rozdíly	25	2 059	
	v tom: a) z majetku a závazků	26	11 887	
	b) ze zajišťovacích derivátů	27		
	c) z přepočtu účastí	28		
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	30	843 808	830 779
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	31	47 323	
	Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+26+30+31)		898 300	832 889

Sestaveno dne:	25.4.2012	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		



Subjekt: PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s.
 Sídlo: Praha 9 - Horní Počernice, Jiřího ze Vřelna 1731, PSČ 193 00
 Identifikační číslo: 24788759
 Předmět podnikání: činnost podle ust. § 4 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb. o kolektivním investování vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2011
 Rozhodné období - rok: 2011

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2011

jednotky tis Kč

	č.ř.	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	1 190	
z toho: úroky z dluhových cenných papírů	2		
ostatní	3	1 190	
2 Náklady na úroky a podobné náklady	4	759	
z toho: úroky z dluhových cenných papírů	5		
ostatní	6		
3 Výnosy z akcií a podílů	7		
v tom: a) výnosy z účasti s podstatným vlivem	8		
b) výnosy z účasti s rozhodujícím vlivem	9		
c) ostatní výnosy z akcií a podílů	10		
4 Výnosy z poplatků a provizí	11		
5 Náklady na poplatky a provize	12	24	
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	13		
7 Ostatní provozní výnosy	14	103 385	
8 Ostatní provozní náklady	15	36 093	
9 Správní náklady	16	3 182	
v tom: a) náklady na zaměstnance	17	143	
z toho: aa) mzdy a platy	18	143	
ab) sociální a zdravotní pojištění	19		
b) ostatní správní náklady	20	3 039	
10 Rozpuštění rezerv a OP k DHNM	21		
11 Odpisy, tvorba a použití rezerv a OP k DHNM	22	69	
z toho: odpisy dlouhodobého hmotného majetku	23	0	
12 Rozpuštění OP a rez.k pohl.a zárukám, výnosy z dříve od.pohledávek	24		
13 Odpisy, tvorba a použití OP a rezerv k pohl.a zárukám	25		
14 Rozpuštění OP k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	26		
15 Ztráty z přev.účastí s rozh.a podst.vlivem, tvorba a použ.OP k účastem	27		
16 Rozpuštění ostatních rezerv	28		
17 Tvorba a použití ostatních rezerv	29	13 821	
18 Podíl na ziscích (ztrátách) účastí s rozh.nebo podst.vlivem	30		
19 Zisk nebo ztráta za úč.období z běžné činnosti před zdaněním	31	50 627	
20 Mimořádné výnosy	32		
21 Mimořádné náklady	33		
22 Zisk nebo ztráta za úč.období z mimoř.činnosti před zdaněním	34		
23 Daň z příjmu, vč. odložené	35	3 304	
24 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	36	47 323	

Sestaveno dne:

25.4.2012

Sestavil:

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:



Subjekt: PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s.
 Sídlo: Praha 9 - Horní Počernice, Jirho ze Vteina 1731, PSČ 193 00
 Identifikační číslo: 24788759
 Předmět podnikání: činnost podle ust. § 4 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb. o
 kolektivním investování vykonávaná na základě rozhodnutí
 České národní banky

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2011
 Rozhodné období - rok: 2011

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

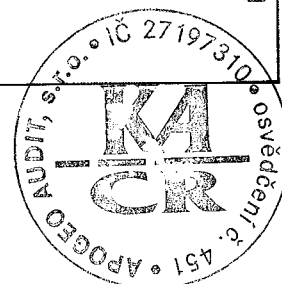
ke dni: 31.12.2011

jednotky tis Kč

	č.ř.	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
1 Poskytnuté přísliby a záruky	1	0	0
2 Poskytnuté zástavy	2	0	0
3 Pohledávky ze spotových operací	3	0	0
4 Pohledávky z pevných termínových operací	4	0	0
5 Pohledávky z opcí	5	0	0
6 Odepsané pohledávky	6	0	0
7 Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	7	0	0
8 Hodnoty předané k obhospodařování	8	0	0
9 Přijaté přísliby a záruky	9	0	0
# Přijaté zástavy a zajištění	10	0	0
# Závazky ze spotových operací	11	0	0
# Závazky z pevných termínových operací	12	0	0
# Závazky z opcí	13	0	0
# Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení	14	0	0
# Hodnoty převzaté k obhospodařování	15	0	0

Sestaveno dne: 25.4.2012
 Sestavil:

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:



Subjekt: PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s.

Sídlo: Praha 9 - Horní Počernice, Jiřího ze Vleha 1731, PSČ 193 00

Identifikační číslo: 24788759

Předmět podnikání: činnost podle ust. § 4 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb. o kolektivním investování vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2011

Rozhodné období - rok: 2011

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2011

jednotky tis Kč

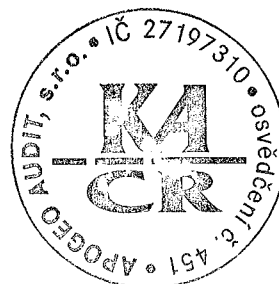
	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitál fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 2.1.2011	2 000				830 889			832 889
Změny účetních metod								0
Opravy zásadních chyb								0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV								0
Čistý zisk/ztráta za účetní období							47 323	47 323
Dividendy								0
Převody do fondů								0
Emise akcií								0
Snížení základního kapitálu								0
Nákupy vlastních akcií								0
Ostatní změny	3 000				13 029	2 059		18 088
Zůstatek k 31.12.2011	5 000	0	0	0	843 918	2 059	47 323	898 300

Sestaveno dne:

25.4.2012

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Sestavil:



PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s.
Účetní závěrka k 31. prosinci 2011

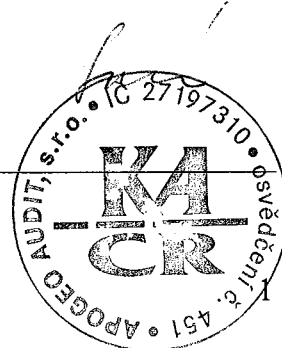
PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s.
Jiřího ze Vtelna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice

DIČ: CZ24788759, zápis do OR: MS Praha, oddíl B, vložka 16814

Příloha tvořící součást účetní závěrky
od 1.1.2011 do 31.12.2011

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu (jméno, podpis)	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno, podpis)	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno, podpis)
24.4.2012	Ing. Vladimír Mikeš	Ing. Andrea Pišerová	Ing. Vladislava Sahulová



PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

**společnosti PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s.
k 31.12.2011**

OBECNÉ ÚDAJE

Předpokládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována jako řádná k datu 31.12.2011 za účetní období 1.1.2011 až 31.12.2011. Účetnictví je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění a na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi. Zároveň byla při sestavování roční účetní závěrky respektována speciální úprava týkající se přecenění majetku, a to vyhláška č. 194/2011 Sb., o podrobnější úpravě některých pravidel v kolektivním investování, resp. o způsobu stanovení reálné hodnoty fondu kolektivního investování a o způsobu stanovení aktuální hodnoty akcie nebo podílového listu fondu kolektivního investování.

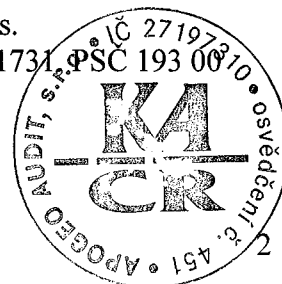
Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním všech cenných papírů, derivátů majetkových účastí a poskytnutých úvěrů – obecně majetku jako investiční příležitost – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s. vznikl dne 28.12.2010 zápisem do obchodního rejstříku. Od tohoto data účtuje dle účetní osnovy pro banky a investiční společnosti a v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb.

1. POPIS ÚČETNÍ JEDNOTKY

1.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Obchodní firma:	PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s.
Sídlo společnosti:	Praha 9, Horní Počernice, Jiřího ze Vteln 1731
IČ:	247 88 759
DIČ:	CZ24788759



Bankovní spojení: 4385032/0800
Základní kapitál: 5 000 000,00 Kč, splaceno 100 %

Orgány společnosti k datu 31.12.2011:

Představenstvo

předseda představenstva: Jaroslav Příbyl st. (od 14.2.2011)
místopředseda představenstva: Ing. Vladimír Mikeš (od 14.2.2011)
člen představenstva: Zdeněk Příbyl (od 14.2.2011)

Dozorčí rada

předseda dozorčí rady: Ing. Josef Svoboda (od 14.2.2011)
člen dozorčí rady: Jaroslav Příbyl ml. (od 14.2.2011)
Jiřina Pidrmannová (od 14.2.2011)

Akcionáři společnosti jsou společnost HOLDCO, a.s. (80%) a společnost HIRNEOLA, a.s. (20%).

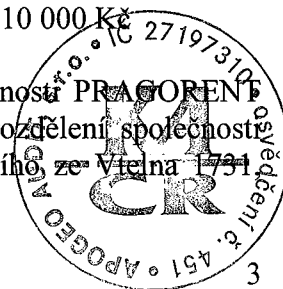
1.2. PŘEDMĚT ČINNOSTI ZAPSANÝ V OBCHODNÍM REJSTRÍKU

PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s. vykonává činnost podle ust. § 4, odst. 1 zákona č. 189/2004Sb.o kolektivním investování vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky dne 17.12.2010 a právní moci nabylo dne 21.12.2010 čj. 2010/11188/570.

1.3. ZMĚNY A DODATKY PROVEDENÉ V ÚČETNÍM OBDOBÍ V OBCHODNÍM REJSTRÍKU

V rozhodném období došlo k následujícím změnám:

- **15.4.2011** změna názvu společnosti z AVRE uzavřený investiční fond, a.s. na PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s.;
- **25.3.2011** změna sídla společnosti z Koněvova 2660/141, Praha 3 na Praha 9, Horní Počernice, Jiřího ze Vtelna 1731, PSČ 193 00;
- **14.2.2011** změna představenstva (zánik členství Ing. Petra Šmída, Ing. Andrey Paslerové a RNDr. Dušana Brabce, vznik členství pana Jaroslava Příbyla, Ing. Vladimíra Mikeše, Zdeňka Příbyla) ;
- **14.2.2011** změna dozorčí rady (zánik členství pana Tomáše Rašky, MBA, Ing.Libora Matury a Pavla Doležala, vznik členství pana Ing.Josefa Svobody, Jaroslava Příbyla a paní Jiřiny Pidrmannové) ;
- **15.4.2011** změna jednání za společnost (předseda nebo místopředseda představenstva jednají samostatně);
- **16.2.2011** změna vlastnické struktury, 100% vlastníkem se stává společnost HOLDCO, a.s. ;
- **25.3.2011** navýšení základního kapitálu ze 2 000 000 Kč na 5 000 000 Kč
- **15.4.2011** změna akcií z 200 ks na jméno ve jmenovité hodnotě 10 000 Kč na 50 ks na jméno ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč
- **30.6.2011** došlo na základě rozhodnutí valné hromady společnosti PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s. ze dne 10.6.2011 v důsledku rozdělení společnosti PRAGORENT, s.r.o. se sídlem Praha 9, Horní Počernice, Jiřího ze Vtelna 1731

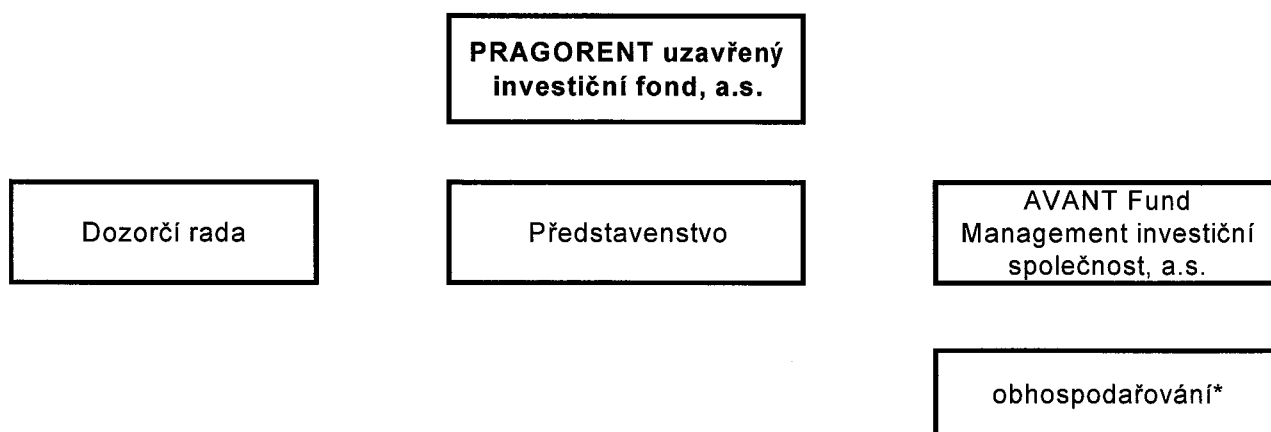


PSČ 193 00, IČ 24705136, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 167513, odštěpením sloučením se společností PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s., k převzetí části obchodního jmění společnosti PRAGORENT, s.r.o. specifikované v Projektu rozdělení odštěpením sloučením ze dne 4.5.2011 ;

- **31.8.2011** v důsledku fúze sloučením společnost PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s. jako nástupnická společnost převzala jmění zanikající společnosti REGIOINDUSTRI, s.r.o., se sídlem Praha 9, Horní Počernice, Jířího ze Vtelna 1731, PSČ 193 00, IČ 25230921, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 180972, která zanikla bez likvidace.

1.4. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA ÚČETNÍ JEDNOTKY A JEJÍ ZÁSADNÍ ZMĚNY V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ

V průběhu účetního období 2011 společnost neměnila svoji organizační strukturu. Společnost, jako nesamosprávný investiční fond je plně obhospodařována investiční společností, která realizuje veškeré činnosti fondu svými pracovníky. Organizační strukturu principu obhospodařování lze tedy naznačit následujícím způsobem:



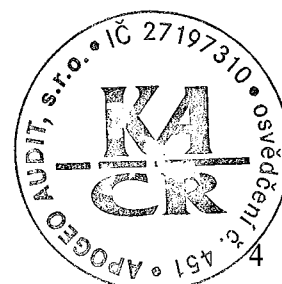
* na základě smlouvy o obhospodařování ze dne 28.12.2010

1.5. ÚDAJE A ORGANIZAČNÍ STRUKTURA INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ OBHOSPODAŘUJE V ROZHODNÉM OBDOBÍ INVESTIČNÍ FOND A DEPOZITÁŘI

V rozhodném období obhospodařovala PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s. tato investiční společnost:

Avant Fund Management investiční společnost, a.s.
Praha 3, Žižkov, Koněvova 2660/141, PSČ 130 83
IČ: 275 90 241

Depozitářem společnosti je Česká spořitelna, a.s.



2. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY

Pro zpracování účetní závěrky za rok 2011 použila společnost následujících účetních metod, způsobů oceňování a způsobů odepisování:

2.1. DEN USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, podle zprávy došlé od banky.

2.2. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 60 tis. Kč.

Oceňuje se v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku nad 40 tis. Kč zvyšují jeho pořizovací cenu.

Nehmotný majetek v ocenění do 60 tis. Kč a s dobou použitelnosti delší než 1 rok je evidován jako drobný (jiný) dlouhodobý nehmotný majetek.

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

Společnost eviduje k 31.12.2011 dlouhodobý nehmotný majetek ve formě zřizovacích výdajů.

Společnost evidovala k datu 31.12.2011 zřizovací výdaje jako majetek, který je rovnoměrně odepisován – viz způsob sestavení odpisového plánu.

2.3 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 40 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související. Majetek vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku nad 40 tis. Kč zvyšují jeho pořizovací cenu. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

Samostatné movité věci s dobou použitelnosti delší než jeden rok se zahrnují do dlouhodobého hmotného majetku, pokud jejich ocenění přesáhne částku 40 tis. Kč.

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

Úroky z úvěrů a půjček přijatých na pořízení dlouhodobého hmotného majetku jsou součástí finančních nákladů a nezvyšují pořizovací cenu majetku.

Majetek jako investiční příležitost

Pokud je majetek držen za účelem investiční příležitosti, je jeho účtování prováděno na základě vyhlášky č. 194/2011 Sb., o podrobnější úpravě některých pravidel v kolektivním investování, resp. o způsobu stanovení reálné hodnoty fondu kolektivního investování a o způsobu stanovení aktuální hodnoty akcie nebo podílového listu fondu kolektivního investování a to s frekvencí a principy přecenění stanovenými ve statutu. Společnost může na základě principů kolektivního investování investovat zejména do následujících aktiv, která jsou držena za účelem kapitálového zhodnocení nebo za účelem pronájmu,



příčemž může být tento majetek držen společností za účelem zatím neurčeného použití v budoucnosti:

nemovitosti (zejména pozemky, stavby a jejich příslušenství,
ocenitelná práva vztahující se k nemovitostem,
účasti v obchodních společnostech,
vklady v bankách nebo zahraničních bankách,
dluhové cenné papíry,
tuzemské a zahraniční akcie,
cenné papíry vydávané fondy kolektivního investování,
nástroje peněžního trhu,
poskytování úvěrů a půjček.

Rozhodující, zda se jedná o investiční aktiva, je pouze hledisko zda společnost takový majetek používá pro svoji potřebu (tedy tzv. neprovozní nebo provozně nepotřebný majetek). Majetek používaný společností pro vlastní potřebu není považován za investiční příležitost a není oceňován podle následujících pravidel. Z majetku označeného a zúčtovaného jako investiční příležitost (v dalším textu pouze „Investice“) společnost nerealizuje odpisy, protože dochází, v souladu s vyhláškou č. 194/2011 Sb., k ocenění na tzv. reálnou hodnotu.

Počáteční ocenění

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

Následné oceňování

Následné oceňování je prováděno v souladu se statutem k datu 31.12. a k datu 30.6. nebo kdykoli, když se společnost dozví o významné změně hodnoty (například u nemovitostí by takovou událostí byl požár, povodeň apod.) a promítá se proti vlastnímu kapitálu jako oceňovací rozdíl.

Oceňování Investic je prováděno v souladu s příslušnými ustanoveními vyhlášky č. 194/2011 Sb., a dále v souladu se statutem, který stanoví pro konkrétní případy, kdo (znalec, odhadce nebo jiným způsobem) ocenění provede.

Účtování oceňovacích rozdílů je řešeno §68a) vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví *Oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku.*

V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

2.4 ZPŮSOB SESTAVENÍ ODPISOVÉHO PLÁNU

Odpisy jsou vypočteny z ceny, ve které je majetek oceněn v účetnictví a to na základě předpokládané doby životnosti.

Dlouhodobý nehmotný majetek je odepisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku, nejdéle do 60 měsíců. Konkrétně pak zřizovací výdaje jsou odepisovány rovnoměrným měsíčním odpisem po dobu 60 měsíců.

Nehmotný majetek v ocenění do 60 tis. Kč a s dobou použitelnosti delší než 1 rok je evidován jako drobný (jiný) dlouhodobý nehmotný majetek a je odepisován rovnoměrně do nákladů po dobu 24 měsíců od data pořízení.

Dlouhodobý hmotný majetek je odepisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku.



2.5 DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Dlouhodobý finanční majetek je přeceňován jako majetek – investiční příležitost.

2.6 POHLEDÁVKY

Pohledávky se účtují při svém vzniku ve své jmenovité hodnotě, popř. pohledávky nabyté za úplaty pořizovací cenou. Ke konci rozvahového dne se ocenění pochybných pohledávek snižuje pomocí opravných položek účtovaných na vrub nákladů. Opravné položky jsou v rozvaze vykázány ve sloupci korekce. Jako krátkodobé pohledávky se vykazuje i část dlouhodobých pohledávek, která je splatná do jednoho roku od konce rozvahového dne.

Způsob výpočtu opravných položek:

Pohledávky po splatnosti více než 365 dnů 100%

Pohledávky po splatnosti nad 180 dnů do 365 dnů 50%

Pohledávky předané k právnímu vymáhání 100%

Konkrétní přehled pohledávek společnosti je uveden v bodě 6.3 Přílohy.

Opravné položky zjištěné na základě výše uvedeného výpočtu jsou následně individuálně posuzovány a vyhodnocovány. Na základě tohoto procesu jsou stanoveny konečné výše opravných položek k jednotlivým pohledávkám.

2.7 TVORBA REZERV

Rezerva představuje plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž „pravděpodobně“ znamená pravděpodobnost vyšší než 50%,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

2.8 BANKOVNÍ ÚVĚRY

Účetní jednotka má investiční úvěr u ČS a.s., celková výše úvěru je 60 000 tis.Kč, stav k 31.12.2011 je 7 493 tis.Kč. Úvěr bude splacen do 15.3.2013, úrok z úvěru činí 4,2% p.a. a úvěr je zajištěn nemovitostmi.

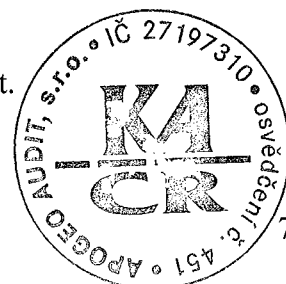
2.9 OPERACE V CIZÍ MĚNĚ

V okamžiku pořízení majetku či vzniku závazku společnost používá pro přepočet majetku a závazků v cizí měně na Kč denní kursy ČNB. Realizované kursové zisky a ztráty se v průběhu účetního období účtují do finančních výnosů, resp. nákladů běžného roku.

K datu sestavení účetní závěrky se majetek a závazky v cizí měně přepočítávají aktuálním kursem ČNB a vzniklé kursové rozdíly se rovněž účtují na vrub příslušných účtů finančních nákladů nebo ve prospěch finančních výnosů.

2.10 FINANČNÍ LEASING

Finanční leasing nebyl ve společnosti ve sledovaném období použit.



2.11 ZÁSADY PRO ÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ A VÝNOSŮ

Náklady a výnosy se účtují na příslušných účtech nákladových a výnosových druhů časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Výnosy se účtují včetně slev a bez daně z přidané hodnoty. Náklady a výnosy jsou vykázány vzájemně neúčtované (nekompenzované).

V souladu s principem opatrnosti se do výsledku hospodaření zahrnují jen zisky, které byly dosaženy. V úvahu se berou všechna předvídatelná rizika a možné ztráty, které jsou známy do okamžiku sestavení účetní závěrky. V účetní závěrce jsou vyjádřeny rezervami, opravnými položkami nebo odpisy.

2.12 DAŇ Z PŘÍJMU

Splatná daň z příjmu se počítá vynásobením základu daně a sazby stanovené zákonem o daních z příjmů. Základ daně je tvořený účetním výsledkem hospodaření, který se zvyšuje nebo snižuje o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy).

Odložená daňová povinnost vyplývá z rozdílů, které nastávají v momentě odlišného pohledu účetního a daňového na určité položky v účetnictví. Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě, která vychází z rozvahového přístupu. Zjistí se jako součin výsledného předchozího rozdílu a sazby daně stanovené zákonem o daních z příjmů, která bude platná pro období, ve kterém bude odložená daň uplatněna. Přejížděné rozdíly vznikají mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo pasiva v rozvaze a jejich daňovou hodnotou (např. při přecenění majetku jako investiční příležitost na reálnou hodnotu, rezervy tvořené nad rámec daňových zákonů), ale i dalších rozdílů (např. při nerealizované ztrátě z předchozích let). Odložená daňová pohledávka je zaúčtována jen tehdy, pokud neexistují pochybnosti o jejím možném daňovém uplatnění v následujících účetních obdobích.

V roce 2011 společnost účtovala o odloženém daňovém závazku.

2.13 PODSTATNÉ ZMĚNY ZPŮSOBU OCEŇOVÁNÍ, POSTUPŮ ÚČTOVÁNÍ A ODEPISOVÁNÍ OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU

Žádné podstatné změny způsobu oceňování, postupů účtování a odepisování v účetním období roku 2011 nenastaly.

3. POUŽITÉ FINANČNÍ NÁSTROJE

Společnost je vystavena tržním rizikům v důsledku své činnosti a investiční strategie v souladu se svým statutem, spojeným zejména s investicemi do nemovitostí.

Společnost je vystavena zejména rizikům spojeným s investicemi do nemovitostí, se stavebními vadami, s možností selhání společnosti, s financováním výstavby nemovitostí, s nedostatkem likvidity, s veřejnoprávní regulací, s vlivem změn vývoje nemovitostního trhu a se ztrátou svěřeného majetku.

Vzhledem k vyhodnocení míry těchto rizik, vzhledem k celkové finanční situaci společnosti ve sledovaném období v průběhu roku 2011 a vzhledem k situaci na nemovitostním trhu, nebyla tato rizika vyhodnocena jako závažná a nebyla tudíž přijata žádná opatření pro jejich omezení, nad rámec fungujících mechanismů.



3.1. RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity vzniká ze způsobu financování aktivit společnosti a řízení jejích pozic. Vzhledem k vyhodnocení míry tohoto rizika vzhledem k celkové finanční situaci účetní jednotky ve sledovaném období v průběhu roku 2011, nebylo riziko likvidity vyhodnoceno jako závažné a nebyla tudíž přijata žádná opatření pro jeho omezení, nad rámec fungujících mechanismů.

3.2 ÚROKOVÉ RIZIKO

Úrokové riziko vzniká ze způsobu financování aktivit fondu a řízení jejích pozic. Vzhledem k vyhodnocení míry tohoto rizika vzhledem k celkové finanční situaci účetní jednotky ve sledovaném období v průběhu roku 2011, nebylo riziko likvidity vyhodnoceno jako závažné a nebyla tudíž přijata žádná mimořádná opatření.

3.3 MĚNOVÉ RIZIKO

Společnost nevykazovala v daném období žádná aktiva ani pasiva podléhající měnovému riziku.

4. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

Společnost ve sledovaném období měla rozhodující vliv 100% ve společnosti Berbunga a.s ve výši 2 000 tis. Kč, základní kapitál 2 000 tis.Kč, vlastní kapitál 2 000 tis.Kč, reálná hodnota 2 000 tis.Kč.

5. OBORY ČINNOSTI A ZEMĚPISNÉ OBLASTI, VE KTERÝCH ÚČETNÍ JEDNOTKA PŮSOBÍ

Společnost patří do kategorie subjektů kolektivního investování a zabývá se trvalým zhodnocováním prostředků vložených akcionáři do společnosti, konkrétně pak zejména přímými investicemi do nemovitostí a to na území České republiky.

6. VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

6.1 HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK

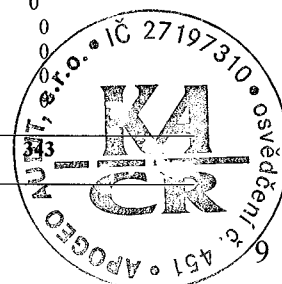
Zisk po zdanění účetní jednotky za rok 2011 činí 47 323 tis.Kč (k 1.1.2011 nula).

6.2 ROZPIS DLOUHODOBÉHO NEHMOTNÉHO A HMOTNÉHO MAJETKU

6.2.1 Dlouhodobý nehmotný majetek

Pořizovací cena

	Stav k 1.1.2011	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2011
Zřizovací výdaje	393	0	50	343
Software	0	0	0	0
Ocenitelná práva	0	0	0	0
Jiný DNM	0	0	0	0
Pořízení DNM	0	0	0	0
Zálohy na DNM	0	0	0	0
Celkem	393	0	50	343



Oprávky

	Stav k 1.1.2011	Odpis	Úbytky	Stav k 31.12.2011
Zřizovací výdaje	0	69		69
Software	0	0		0
Ocenitelná práva	0	0		0
Jiný DNM	0	0		0
Pořízení DNM	0	0		0
Zálohy na DNM	0	0		0
Celkem	0	69		69

Zůstatková hodnota

	Stav k 1.1.2011	Stav k 31.12.2011
Zřizovací výdaje	393	274
Software	0	0
Ocenitelná práva	0	0
Jiný DNM	0	0
Pořízení DNM	0	0
Zálohy na DNM	0	0
Celkem	393	274

6.2.2. Dlouhodobý hmotný majetek

	Stav k 1.1.2011	Přecenění	Nákup	Stav k 31.12.2011
Budovy a stavby	278 761	- 3 368	24 757	300 150
Pozemky	534 595	19 686	2 170	556 451
Celkem	813 356	16 318	26 927	856 601

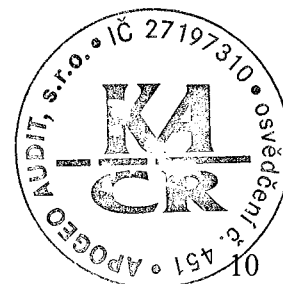
6.3. ROZPIS POHLEDÁVEK

6.3.1 Časová struktura pohledávek z obchodního styku

	Stav k 1.1.2011	Stav k 31.12.2011
do splatnosti	0	65 085
po splatnosti 1 - 30	0	3 069
po splatnosti 31 - 90	0	1 238
po splatnosti 91 - 180	0	18
po splatnosti 181 a více	0	0
Celkem	0	69 410

6.3.2 Přepočítání cizích měn na českou měnu

Společnost nemá pohledávky vyjádřené v cizí měně.



6.4 ROZPIS ZÁVAZKŮ

6.4.1. Časová struktura závazků z obchodního styku

	Stav k 1.1.2011	Stav k 31.12.2011
do splatnosti	105	13 498
po splatnosti 1 - 30	0	0
po splatnosti 31 - 90	0	0
po splatnosti 91 - 180	0	0
po splatnosti 181 a více	0	0
Celkem	105	13 498

6.4.2 Přepočet cizích měn na českou měnu

Společnost nemá závazky vyjádřené v cizí měně.

6.5 BANKOVNÍ ÚVĚRY

úvěry	č.úvěrové smlouvy	celkový limit	k 1.1.2011	k 31.12.2011
1. bankovní úvěry dlouhodobé:	celkem	60 000	19 493	7 493
- investiční TOP u ČS a.s.	TP/2303/07/LCD	60 000	19 493	7 493
2. bankovní úvěry krátkodobé:	celkem	0	0	0
3. finanční výpomoci:	celkem	0	0	0

6.6. ZÁVAZKY KRYTÉ ZÁSTAVNÍM PRÁVEM

Společnost má uzavřenu zástavní smlouvu č. ZN/2303/07/LCD s ČS a.s, která zajišťuje poskytnutý investiční úvěr č. TP/2303/07/LCD. Jedná se o zástavu nemovitostí v Praze 9 Horních Počernicích., které jsou na listu vlastnictví č. 5697.

6.7 ZÁVAZKY NEVYÚČTOVANÉ V ÚČETNICTVÍ A NEUVEDENÉ V ROZVAZE

Nejsou evidovány, nebyly poskytnuty ani přijaty.

6.8 DOMĚRKY DANĚ Z PŘÍJMŮ ZA MINULÁ ÚČETNÍ OBDOBÍ

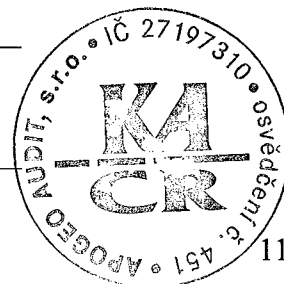
Nebyly vyměřeny.

6.9 VÝNOSY

Stav k 1. 1. 2011 představuje stav rozhodnému dni fúze sloučením se společností REGIOINDUSTRI s.r.o., kde byla ověřována zahajovací rozvaha, jejíž součástí není výkaz zisků a ztrát, proto je v minulém období uveden stav nula.

6.9.1 Výnosy z běžné činnosti

	Stav k 1.1. 2011	Stav k 31.12.2011
Výnosy z úroků	0	1 190
Výnosy z pronájmů	0	102 350
Ostatní výnosy	0	1 035



6.9.2 Výnosy z mimořádné činnosti

Společnost nemá.

6.10 NÁKLADY

Stav k 1. 1. 2011 představuje stav rozhodnému dni fúze sloučením se společností REGIOINDUSTRI s.r.o., kde byla ověřována zahajovací rozvaha, jejíž součástí není výkaz zisků a ztrát, proto je v minulém období uveden stav nula.

6.10.1 Náklady z běžné činnosti

	Stav k 1.1.2011	Stav k 31.12.2011
Úroky	0	759
Poplatky	0	24
Ostatní provozní náklady	0	36 093
- z toho: opravy		25 909
správa nemovitostí		9 120
Správní náklady	0	3 183
- z toho: obhospodařování		496
depozitář		196
právní služby		243
daň z nemovitosti		1 502
Odpis zřizovacích výdajů	0	69
Tvorba ostatních rezerv	0	13 821
Daň z příjmů	0	3 304
- z toho: splatná		2 489
odložená		815
Celkem	0	57 252

Společnost nemá žádné zaměstnance, nemá tedy žádné osobní náklady.

6.10.2 Náklady z mimořádné činnosti

Společnost nemá.

6.10.3 Odměny osobám, které jsou statutárním orgánem, členům statutárních a dozorčích orgánů, jakož i výše vzniklých nebo sjednaných penzijních závazků bývalých členů vyjmenovaných orgánů:

V průběhu účetního období nebyly poskytnuty.

6.10.4 Půjčky, úvěry, poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) akcionářům, společníkům nebo členům statutárních, dozorčích a řídících orgánů, včetně bývalých členů:

Účetní jednotka neposkytla žádné úvěry nebo jiná naturální či peněžitá plnění členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady ani zaměstnancům a ani bývalým členům orgánů společnosti, které by ke konci roku nebyly splaceny. Zároveň za tyto osoby nebyly společností vydány žádné záruky.

6.11 OSTATNÍ AKTIVA A PASIVA

- a) ostatní aktiva ke dni 31.12.2011 činí 69 511 tis.Kč
pohledávky z obchodních vztahů 69 483 tis.Kč
poskytnuté provozní zálohy 27 tis.Kč

- b) ostatní pasiva ke dni 31.12.2011 činí 38 647 tis.Kč



závazky z obchodních vztahů	13 498 tis.Kč
ostatní závazky	2 548 tis.Kč
přijaté zálohy	14 290 tis.Kč
DPH	5 314 tis.Kč
daň z nemovitostí	15 tis.Kč
daň z příjmů (po zohlednění záloh)	1 768 tis.Kč
odložený daňový závazek	815 tis.Kč
dohadné účty pasivní	398 tis.Kč

6.12 REZERVY

Společnost vytvořila účetní rezervu na soudní spor se společností Vojenské stavby CZ a.s. ve výši 13 821 tis.Kč, která představuje možné plnění při prohře v tomto soudním sporu. Částka je složená z nároku žalobce a úroků z prodlení.

6.12 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇ

Investičnímu fondu vznikla za rok 2011 daňová povinnost ve výši 2 489 tis.Kč. Odložená daň z titulu přecenění je evidována v ostatních pasivech a její výše (odložený daňový závazek) k 31.12.2011 je 815 tis.Kč.

6.14 POSKYTNUTÉ ÚVĚRY

Společnost poskytla úvěr společnosti Pragorent s.r.o., nesplacená část k 31.12.2011 činí 29 000 tis.Kč, úrok z úvěru 6% p.a., splatnost 31.12.2012.

7. VÝVOJ VLASTNÍHO KAPITÁLU

Vývoj vlastního kapitálu za rok 2011				
	Stav k 1.1.2011	zvýšení	snížení	Stav k 31.12.2011
Základní kapitál	2 000	3 000	0	5 000
Rezervní fond	0	0	0	0
Kapitálový fond	110	0	0	110
Oceňovací rozdíly	0	2 059	0	2 059
Nerozdělený zisk	830 779	13 029	0	843 808
Neuhrazená ztráta	0	0	0	0
Hospodářský výsledek	0	47 323	0	47 323
Vlastní kapitál celkem	832 889	65 411	0	898 300

Oceňovací rozdíly jsou složeny z následujících položek:

- přecenění majetku na reálnou hodnotu k 31.12.2011 ve výši 11 887 tis.Kč
- oceňovací rozdíl z přeměny společnosti s rozhodným dnem 1.1.2011 ve výši -9 828 tis.Kč

8. NÁVRH NA ROZDĚLENÍ ZISKU

Účetní jednotka navrhuje valné hromadě zisk, který vykazala, zaúčtovat na účet Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z minulých let (úč. 571 001) a vytvořit rezervní fond do výše 10% základního kapitálu, tj. 500 tis. Kč.

9. VZTAHY S PROPOJENÝMI (SPŘÍZNĚNÝMI) OSOBAMI

Viz Zpráva o vztazích za rok 2011.



10. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Společnost plánuje v roce 2012 fúzi sloučením se společností Viktor, s.r.o..

11. OPRAVY CHYB MINULÝCH LET A VLIV TĚCHTO OPRAV NA VLASTNÍ KAPITÁL

Ve sledovaném období společnost nerealizovala žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na vlastní kapitál.

