

**AVANT** INVESTIČNÍ  
SPOLEČNOST

## **Výroční zpráva fondu**

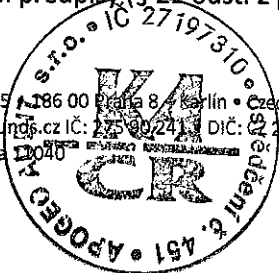
**PRAGORENT investiční fond s proměnným základním  
kapitálem, a.s.**

**za účetní období od 1. 10. 2014 do 31. 12. 2015**

## Obsah

1

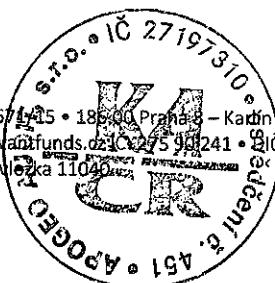
<b>Výroční zpráva fondu .....</b>	<b>1</b>
1) Základní údaje o fondu a účetním období .....	4
2) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK).....	4
3) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	4
4) Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ).....	4
5) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF).....	5
6) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF).....	5
7) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF).....	5
a) Údaje o mzdách úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem/administrátorem fondu celkem.....	5
b) Údaje o mzdách úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem/administrátorem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem. ....	5
8) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF).....	5
9) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP).....	5
10) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP) .....	6
11) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP) .....	6
12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP) .....	6
13) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP) .....	6
14) Vývoj hodnoty podílového listu/akcie fondu (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP).....	6
15) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoBP).....	7
16) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcií (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP) .....	7
17) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ).....	7



Příloha č. 1 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem včetně Zprávy auditora v plném znění (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF) .....	8
Příloha č. 2 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK) .....	9
1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK).....	9
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).....	10
3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK).....	10
4) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK) .....	10
5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK) .....	10

Použité zkratky:

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)
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví



## 1) Základní údaje o fondu a účetním období

Název fondu:	<b>PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.</b>
IČ:	<b>24788759</b>
Sídlo:	<b>Jiřího ze Vteln 1731, Praha 9 – Horní Počernice, PSČ 193 00</b>
Typ fondu:	<b>Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech v právní formě akciové společnosti</b>
Obhospodařovatel:	<b>AVANT investiční společnost, a.s. (do 30. 4. 2015, od 1. 5. 2015 administrátor)</b>
IČ:	<b>27590241</b>
Sídlo:	<b>Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8</b>
Poznámka:	<b>Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.</b>
Účetní období:	<b>1. 10. 2014 – 31. 12. 2015</b>

## 2) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK)

V průběhu účetního období společnost vykonávala běžnou činnost v souladu se svým statutem. Zdrojem příjmů bylo především nájemné za pronájem nemovitostí. K 31. 12. 2015 měl fond celková aktiva ve výši 1 434 346 tis. Kč. Ve vztahu ke konci předchozího účetního období se jedná o nárůst. Vlastní kapitál fondu činil ke dni 31. 12. 2015 částku 1 107 542 tis. Kč. Hospodářský výsledek za účetní období byl uzavřen ziskem ve výši 74 194 tis. Kč. Hodnota jedné akcie fondu činí 22 151 tis. Kč. Ve vztahu ke konci předchozího účetního období se jedná o mírný nárůst.

V průběhu účetního období došlo k dalším investicím společnosti. Divestice nebyly realizovány. V průběhu dalšího účetního období bude fond pokračovat ve správě současného portfolia.

Od 1. 5. 2015 je fond samosprávný.

## 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 žádné takové události nenastaly, kromě zalistování akcií společnosti dne 4. 1. 2016 na Burze cenných papírů Praha.

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

V průběhu roku 2016 bude fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu.



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

Obhospodařovatel/administrátor vykonával v průběhu účetního období ve vztahu k fondu standardní činnost dle statutu fondu.

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

V průběhu účetního období nedošlo ke změně statutu fondu, kromě souvislostí týkajících se samosprávnosti fondu od 1. 5. 2015.

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

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

**Pevná složka odměn:** 0 CZK

**Pohyblivá složka odměn:** 0 CZK

**Počet příjemců:** 0

**Odměny za zhodnocení kapitálu:** 0 CZK

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

**Odměny vedoucích osob:** 0 CZK

**Počet příjemců:** 0

**Odměny ostatních zaměstnanců:** 0 CZK

**Počet příjemců:** 0

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

Fond žádné takové osoby v účetním období neměl.

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

**Jméno a příjmení:** Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer

**Další identifikační údaje:** Datum narození 25.6.1971, RČ: 710625/2571, bytem Chrudimská 2526/2a, Vinohrady, 130 00 Praha 3

**Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:** od 1.10.2014 do 30.4.2015

#### Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo. Magisterský titul na Fakultě financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze – obor Finance. 4 roky zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.



**Jméno a příjmení:**

Jaroslav Příbyl

**Další identifikační údaje:**Datum narození 12. května 1950, RČ: 500512/274, bytem Žižkova  
305/22a, Bystřice, 417 02 Dubí**Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:** od 1.5.2015 do 31.12.2015**Znalosti a zkušenosti portfolio manažera**

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

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

Česká spořitelna, a. s.

**IČ:**

45244782

**Sídlo:**

Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4-Krč

**Výkon činnosti depozitáře pro fond:**

celé účetní období

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

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V účetním období nevyužíval fond služeb hlavního podpůrce.

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

Identifikace majetku	Pořizovací cena k 1. 10. 2014	Reálná hodnota k 31. 12. 2015
Nemovitosti - budovy a stavby	394 166	497 239
Ostatní majetek	0	0
Nemovitosti - pozemky	582 760	878 275
Nedokončené investice	0	0
Účasti	0	0

14) Vývoj hodnoty podílového listu/akcie fondu (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)

31. 12. 2013 – 19 304 tis. Kč

30. 9. 2014 – 20 541 tis. Kč

31. 12. 2015 – 22 151 tis. Kč

AVANT investiční společnost, a. s. • Rohanské nábřeží 671/45 • 186 00 Praha 8 - Karlín • Czech Republic tel.: +420 267 997 795 • fax.: +420 296 566 455 • www.avantfunds.cz • info@avantfunds.cz • IČ: 275 90 241 • DIČ: CZ 275 90 241 • zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 110402



Fond v rozhodném období nevydal investiční akcie.

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

- 15) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)

Fond neeviduje žádné soudní nebo rozhodčí spory.

- 16) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcií (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)

Fond v účetním období vyplatil podíl na zisku.

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů

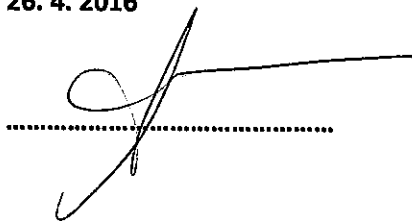
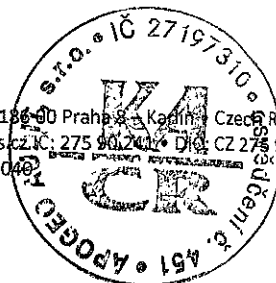
Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí

**Zpracoval:** Jaroslav Příbyl

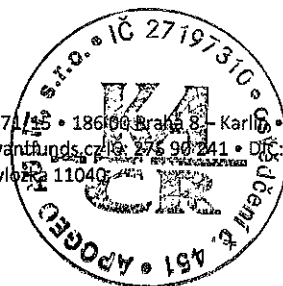
**Funkce:** Statutární ředitel

**Dne:** 26. 4. 2016

**Podpis:**

Příloha č. 1 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem včetně Zprávy auditora v plném znění (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)





Příloha č. 2 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)

## Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 10. 2014 do 31. 12. 2015

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.

### Osoba ovládající

Osoba ovládající: **HOLDCO, a.s.**

IČ: **28249372**

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

Způsob ovládaní **80% podíl na základním kapitálu ovládané osoby**

Osoba ovládající: **HIRNEOLA, a.s.**

IČ: **28962940**

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

Způsob ovládaní **20% podíl na základním kapitálu ovládané osoby**

### Osoby ovládané ovládanou osobou jsou:

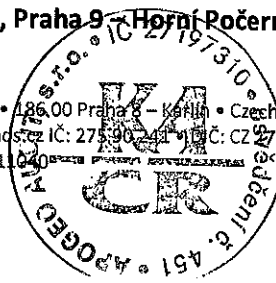
Nejsou.

### Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Osoba: **PRAGORENT s.r.o.**

IČ: **24705136**

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



Způsob ovládání **přímo prostřednictvím 100% podílu na osobě**

Osoba: **HITOS s.r.o.**

IČ: **24705187**

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

Způsob ovládání **přímo prostřednictvím 100% podílu na osobě**

Osoba: **TECHNIMAT s.r.o.**

IČ: **48268127**

Sídlo: **Mrštíkova 2009, Teplice, PSČ 415 01**

Způsob ovládání **přímo prostřednictvím 100% podílu na osobě**

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

a) Smlouvy uzavřené dle běžných obchodních podmínek s osobou, která je ovládána ovládanou osobou, jakož i s osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, jejichž předmětem je zajišťování běžného 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 se společností TECHNIMAT s.r.o., poskytnutá půjčka ovládané osobě

b) Smlouva se společností PRAGORENT s.r.o., poskytnutá půjčka ovládané osobě

c) Smlouva se společností PRAGORENT s.r.o., obstarání správy nebytových prostor a výkonu dalších práv a povinností včetně vedení účetnictví pro ovládanou osobu

d) Smlouva se společností PRAGORENT s.r.o., o dílo pro ovládanou osobu

e) 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**

Představenstvo 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; a
- 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 Příbyl

**Funkce:** statutární ředitel

**Dne:** 26. 4. 2016

**Podpis:**



**Zpráva nezávislého auditora  
o ověření účetní závěrky společnosti  
PRAGORENT investiční fond s proměnným  
základním kapitálem k 31. 12. 2015**

---

APOGEO Audit, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Recepce B  
CZ186 00 Praha 8

počet stran: 3

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

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

Identifikační číslo: 247 88 759

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

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

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2015, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2015, podrozvahy k 31. 12. 2015, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2015 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 investiční fond s proměnným základním kapitálem, 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 investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2015, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2015 a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2015 v souladu s českými účetními předpisy.

## Ostatní informace

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti.

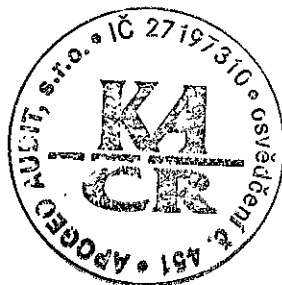
Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích nic takového nezjistili.

V Praze dne 26. dubna 2016



**Auditorská společnost:**  
APOGEO Audit, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
CZ 186 00 Praha 8  
Oprávnění č. 451



**Odpovědný auditor:**  
Ing. Oldřich Peruzálek  
Oprávnění č. 0991

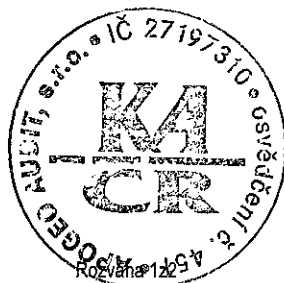
Subjekt: PRAGORENT IF s proměnným zákl. kapit. a.s.  
 Sídlo: Praha 9, Hor. Počernice, Jiřího ze Vtelna 1731 PSČ 193 00  
 Identifikační číslo: 24788759  
 Předmět podnikání: činnost podle ust. § 4 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování vykonávaná na základě rozhodnutí  
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2015  
 Rozhodné období - rok: 10/2014 - 12/2015

## ROZVAHA

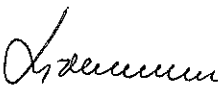

ke dni: 31.12.2015

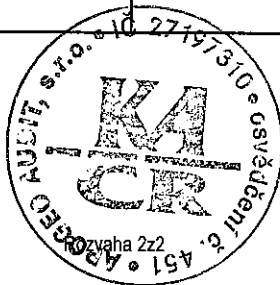
údaje v tis. Kč

AKTIVA	č.ř.	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období
<b>Aktiva celkem (Σ)</b>	1	1 436 150	-1 804	1 434 346	1 079 708
Pokladní hotovost	2	177		177	44
Pohledávky za bankami (Σ)	3	1 412		1 412	65 490
Pohledávky za bankami splatné na požádání	4	1 412		1 412	65 490
Pohledávky za bankami jiné než splatné na požádání	5				
Pohledávky na nebankovními subjekty (Σ)	6				
Pohledávky na nebankovními subjekty splatné na požádání	7				
Pohledávky na nebankovními subjekty jiné než splatné na požádání	8				0
Dluhové cenné papíry (Σ)	9				
Dluhové cenné papíry vydané vládními institucemi	10				
Dluhové cenné papíry vydané ostatními osobami	11				
Akcie, podílové listy a ostatní podíly (Σ)	12				
Akcie	13				
Podílové listy	14				
Ostatní podíly	15				
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	16				
Dlouhodobý nehmotný majetek (Σ)	17				85
Zřizovací výdaje	18				85
Goodwill	19				
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	20				
Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)	21	1 382 300		1 382 300	982 849
Pozemky a budovy	22	1 376 199		1 376 199	982 849
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	23	6 101	0	6 101	
Ostatní aktiva	24	50 495	-1 804	48 691	30 651
Pohledávky za upsaný základní kapitál	25	0			
Náklady a příjmy příštích období	26	1 766		1 766	589



PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
<b>Pasiva celkem (Σ)</b>	1	1 434 346	1 079 708
<b>Závazky vůči bankám (Σ)</b>	2	86 227	0
Závazky vůči bankám splatné na požádání	3		
Závazky vůči bankám jiné než splatné na požádání	4	86 227	0
<b>Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)</b>	5	108 309	0
Závazky vůči nebank. subjektům splatné na požádání	6		
Závazky vůči nebank. subjektům jiné než splatné na požádání	7	108 309	0
Ostatní pasiva	8	130 311	31 564
Výnosy a výdaje příštích období	9	1 957	2 041
<b>Rezervy (Σ)</b>	10		18 579
Rezervy na důchody a podobné závazky	11		
Rezervy na daně	12		
Ostatní rezervy	13	0	18 579
Podřízené závazky	14		
<b>Základní kapitál (Σ)</b>	15	5 000	5 000
Splacený základní kapitál	16	5 000	5 000
Vlastní akcie	17		
Emisní ážio	18		
<b>Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku (Σ)</b>	19		
Povinné rezervní fondy a rizikové fondy	20		
Ostatní rezervní fondy	21		
Ostatní fondy ze zisku	22		
Rezervní fond na nové ocenění	23		
Kapitálové fondy	24	33 906	33 905
<b>Oceňovací rozdíly (Σ)</b>	25	-65 231	-84 054
Oceňovací rozdíly z majetku a závazků	26	-65 231	-84 054
Oceňovací rozdíly ze zajišťovacích derivátů	27		
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	28		
Ostatní oceňovací rozdíly	29		
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	30	1 059 673	1 072 673
Zisk nebo ztráta za účetní období	31	74 194	0
<b>Vlastní kapitál (Σ) (15+16+17+18+24+25+26+27+28+29+30)</b>		1 107 542	1 027 524

Sestaveno dne:	26.4.2016	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Jiřina Pidrmannová		






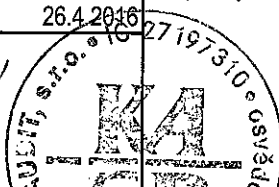
Subjekt: PRAGORENT IF s proměnným zákl. kapit., a.s.  
 Sídlo: Praha 9, Hor. Počernice, Jiřího ze Vřelna 1731, PSČ 193 00  
 Identifikační číslo: 24788759  
 Předmět podnikání: činnost podle ust. § 4 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb., o  
 kolektivním investování vykonávaná na základě rozhodnutí  
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2015  
 Rozhodné období: 10/2014 - 12/2015

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2015

údaje v tis. Kč

	č.ř.	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	1	175	
Výnosy z úroků z dluhových cenných papírů	2		
Výnosy z úroků z ostatních aktiv	3	175	
Náklady na úroky a podobné náklady	4	537	
Výnosy z akcií a podílů (Σ)	5		
Výnosy z akcií a podílů z účasti s podst. a rozhod. vlivem	6		
Ostatní výnosy z akcií a podílů	7		
Výnosy z poplatků a provizí	8		
Náklady na poplatky a provize	9	68	
Zisk nebo ztráta z finančních operací	10		
Ostatní provozní výnosy	11	213 780	
Ostatní provozní náklady	12	99 225	
Správní náklady (Σ)	13	5 727	
Náklady na pracovníky (Σ)	14	19	
Mzdy a platy pracovníků	15	19	
Sociální a zdravotní pojištění pracovníků	16	0	
Ostatní sociální náklady	17	0	
Ostatní správní náklady	18	5 708	
Rozpuštění rezerv a OP k DHNM	19		
Odpisy, tvorba a použití rezerv a OP k DHNM	20	86	
Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	21	6	
Rozpuštění OP a rez.k pohl.a zárukám, výnosy z dřívě od.pohledávek	22		
Odpisy, tvorba a použití OP a rezerv k pohl.a zárukám	23	966	
Rozpuštění OP k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	24		
Ztráty z přev.účasti s rozh.a podst.vlivem, tvorba a použ.OP	25		
Rozpuštění ostatních rezerv	26		
Tvorba a použití ostatních rezerv	27	-18 579	
Podíl na ziscích (ztrátách) účastí s rozh.nebo podst.vlivem	28		
Zisk nebo ztráta za úč.období z běžné činnosti před zdaněním	29	125 919	
Mimořádné výnosy	30		
Mimořádné náklady	31		
Zisk nebo ztráta za úč.období z mimoř.činnosti před zdaněním	32		
Daň z příjmu odložená		46 340	
Daň z příjmu splatná	33	5 385	
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	34	74 194	

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Jiřina Pidmannová	 

Subjekt: PRAGORENT IF s proměnným zákl.kapit., a.s.  
 Sídlo: Praha 9, Hor.Počernice,Jiřího ze Vtelna 1731,PSC 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

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2015  
 Rozhodné období - rok: 10/2014 - 12/2015

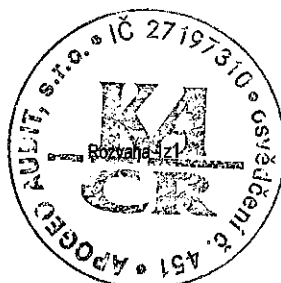
## SPECIFIKACE PODROZVAHOVÝCH AKTIV PASIV

ke dni: 31.12.2015

údaje v tis. Kč

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

Sestaveno dne: 26.4.2016	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p style="margin: 0;"><b>PRAGORENT</b>            investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.            Jiřího ze Vtelna 1731, 193 00 Praha 9            IČ: 247 88 759            tel: 284 093 382</p> </div>



Subjekt: PRAGORENT IF s proměnným zákl. kapit., a.s.

Sídlo: Praha 9 - Horní Počernice, Jířího ze Vtelna 1731, PSČ 193 00

Identifikační číslo: 24788759

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

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2015

Rozhodné období - rok: 10/2014 - 12/2015

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

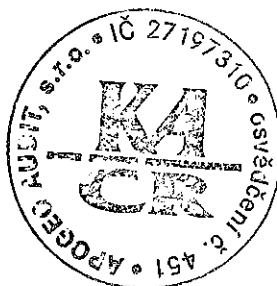
31.12.2015

údaje v tis. Kč

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.10.2014	5 000				33 905	-84 054	1 072 673	1 027 524
Změny účetních metod								0
Opravy zásadních chyb								0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV						18 823		18 823
Čistý zisk/ztráta za účetní období							74 194	74 194
Dividendy							-13 000	-13 000
Převody do fondů								0
Použití fondů								0
Emise akcií								0
Snížení základního kapitálu								0
Nákupy vlastních akcií								0
Ostatní změny								0
Zůstatek k 31.12.2015	5 000	0	0	0	33 905	-65 231	1 133 867	1 107 542

Sestaveno dne:	26.4.2016	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		

**PRAGORENT**  
investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
Jířího ze Vtelna 1731, 193 00 Praha 9  
IČ: 247 88 759  
tel: 264 093 382

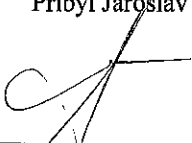




**PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**  
Účetní závěrka k 31.12.2015

**PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, 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 1.10.2014 do 31.12.2015**

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu (jméno, podpis)	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno, podpis)	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno, podpis)
26.4.2016	Příbyl Jaroslav 	Jiřina Pidrmanová 	Ing. Vladislava Sahulová 

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

## PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
k 31.12.2015

### OBECNÉ ÚDAJE

Předpokládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována jako k datu 31.12.2015 za účetní období 1.10.2014 až 31.12.2015. 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.

Vzhledem k tomu, že po provedené přeměně společnosti trvalo účetní období 15 měsíců (1.10.2014 – 31.12.2015) nejsou ve „Výkazu zisku a ztrát“ vyplňovány údaje za minulé období – údaje byl nebyly srovnatelné.

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, 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 investiční fond, s proměnným základním kapitálem, a.s.  
Sídlo společnosti: Praha 9, Horní Počernice, Jiřího ze Vteln 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 31.12.2015:

Statutární ředitel: Jaroslav Příbyl st. 12.5.1950  
Datum vzniku: 1.7.2015

Správní rada:  
Předseda správní rady: ing. Vladimír Mikeš nar.29.7.1966  
Datum vzniku 1.7.2015

Člen správní rady: Zdeněk Příbyl nar.21.9.1964  
Datum vzniku 1.7.2015

Jaroslav Příbyl ml. nar.17.11.1968  
Datum vzniku 1.7.2015

50 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě: zapsáno 1.7.2015

## 1.2. PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ ZAPSANÝ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU

Předmětem podnikání společnosti je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst.1 písm.a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF).

## 1.3. ZMĚNY A DODATKY PROVEDENÉ V ÚČETNÍM OBDOBÍ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU

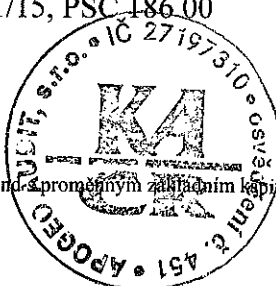
Představenstvo  
předseda představenstva: Jaroslav Příbyl st. vymazáno 1.7.2015  
místopředseda představenstva: Ing. Vladimír Mikeš vymazáno 1.7.2015

Dozorčí rada  
člen dozorčí rady: Zdeněk Příbyl ml. (od 16.3.2015 do 1.7.2015)  
Jiřina Pidrmanová (od 14.2.2011 do 16.3.2015)

Správní rada  
Předseda správní rady: Ing. Vladimír Mikeš, vznik členství 1.7.2015  
Člen správní rady: Zdeněk Příbyl, vznik členství 1.7.2015  
Jaroslav Příbyl, vznik členství 1.7.2015

Individuální statutární orgán – člen představenstva:

AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 27590241  
Praha 8, Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 186 00  
Den vzniku členství: 21.7.2014  
- Zastoupení právnické osoby:



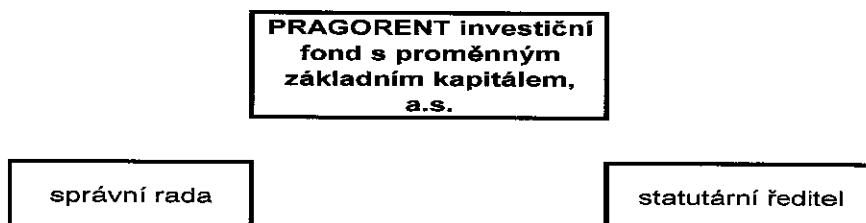
Mgr.Ing. Pavel Doležal, LL.M.,  
Pověřený zmocněnec statutárního orgánu

- zastoupení právnické osoby:  
Mgr.Ing. Zdeněk Hauzer  
Vymazáno 27.5.2015

V důsledku realizace fúze sloučením na společnost PRAGORENT uzavřený investiční fond a.s., IČ 24788759, se sídlem Praha 9 – Horní Počernice, Jiřího ze Vtelná 1731, PSČ 193 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu B, vložce 16814, jako nástupnickou společnost přešlo jmění zanikající společnosti TennisCentrum Radonice a.s., IČ 24846929, se sídlem Radonice, Pavlova 255, PSČ 250 73, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu B, vložce 17191, a nástupnická společnost PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s. tak vstoupila do právního postavení zanikající společnosti TennisCentrum Radonice a.s. – zapsáno 31.3.2015

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

V průběhu účetního období k 31.12.2015 společnost změnila svoji organizační strukturu. Od května je společnost samosprávný investiční fond. Organizační strukturu společnosti lze tedy naznačit následujícím způsobem:



#### 1.5. ÚDAJE ADMINISTRÁTOROVI A DEPOZITÁŘI

Administrátor:

**Avant investiční společnost, a.s.**

Praha 8, Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 186 00

IČ: 275 90 241

Na základě smlouvy o administraci ze dne 1.5.2015

Depozitářem společnosti je Česká spořitelna, a.s.



## 2. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY

Pro zpracování účetní závěrky k 31.12.2015 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 neeviduje k 31.12.2015 dlouhodobý nehmotný majetek.

Společnost evidovala v průběhu účetního období zřizovací výdaje jako majetek, který byl rovnoměrně odepsán.

### 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 zaúčtovaného 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 úplatu 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.

## 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.

## 2.7 BANKOVNÍ ÚVĚRY

Účetní jednotka má schválený kontokorentní úvěr ve výši 98 000 tis. Kč. Úvěr je k 31.12.2015 vyčerpán do výše 86 227 tis. Kč

## 2.8 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.

## 2.9 FINANČNÍ LEASING

Finanční leasing nebyl ve společnosti ve sledovaném období použit.



## 2.10 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.

## 2.11 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.

K 31.12.2015 společnost neúčtovala o odložené daňové pohledávce.

## 2.12 PODSTATNÉ ZMĚNY ZPŮSOBU OCEŇOVÁNÍ, POSTUPŮ ÚČTOVÁNÍ A ODEPISOVÁNÍ OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU

Žádné podstatné změny způsobu oceňování, postupů účtování a odepisování v účetním období k 31.12.2015 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 období od 1.10.2014 do 31.12.2015 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 od 1.10.2014 do 31.12.2015, 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 od 1.10.2014 do 31.12.2015, nebylo úrokové riziko 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 neměla rozhodující vliv v žádné společnosti.

### 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 k 31.12.2015 činí 74 194 tis. Kč

#### 6.2 ROZPIS DLOUHODOBÉHO NEHMOTNÉHO A HMOTNÉHO MAJETKU

##### 6.2.1 Dlouhodobý nehmotný majetek

Pořizovací cena

	Stav k 1.10.2014	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2015
Zřizovací výdaje	343	0	343	0
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
<b>Celkem</b>	<b>343</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Oprávký

	Stav k 1.10.2014	Odpis	Úbytky	Stav k 31.12.2015
Zřizovací výdaje	258	85	343	0
<b>Celkem</b>	<b>258</b>	<b>85</b>	<b>343</b>	<b>0</b>

## Zůstatková hodnota

	Stav k 1.10.2014	Stav k 31.12.2015
Zřizovací výdaje	85	0
<b>Celkem</b>	<b>85</b>	<b>0</b>

### 6.2.2. Dlouhodobý hmotný majetek

	Stav k 1.10.2014	Přecenění	Nákup	Prodej Převod	Stav k 31.12.2015
Budovy a stavby	394 166	- 81 871	206 729	21 785	497 239
Pozemky	582 760	100 695	219 928	25 108	878 275
Movité věci	5 923		178		6 101
Nedokončené investice	0	- 1	414 101	413 415	685
<b>Celkem</b>	<b>982 849</b>	<b>18 823</b>	<b>840 936</b>	<b>460 308</b>	<b>1 382 300</b>

## 6.3. ROZPIS POHLEDÁVEK

### 6.3.1 Časová struktura pohledávek z obchodního styku

	Stav k 1.10.2014	Stav k 31.12.2015
do splatnosti	4 009	33 604
po splatnosti 1 - 30	3 316	3 489
po splatnosti 31 - 90	1 326	851
po splatnosti 91 - 180	181	323
po splatnosti 181 - 360	157	101
po splatnosti 361 a více	838	1 715
<b>Celkem</b>	<b>9 827</b>	<b>41 621</b>

K pohledávkám z obchodního styku jsou tvořeny opravné položky:

	Stav k 1.10.2014 celkem	Stav k 31.12.2015 tvorba rozpuštění	celkem
zákoně opravné položky	838	20	858
z toho insolvence	838	20	858
ostatní opravné položky	0	946	946
z toho insolvence	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>838</b>	<b>966</b>	<b>1 804</b>



### 6.3.2 Přepoččet cizích měn na českou měnu

- Společnost k 31.12.2015 eviduje pohledávky v EUR vyplývající z faktur za nájemné a služby s ním spojené (OC PARÁDA Česká Lípa) v celkové hodnotě 33 058,19 EUR. K 31.12.2015 bylo přepočteno kurzem ČNB 27,025 Kč/EUR, který byl platný pro tento den.

## 6.4 ROZPIS ZÁVAZKŮ

### 6.4.1. Časová struktura závazků z obchodního styku

	Stav k 1.10.2014	Stav k 31.12.2015
do splatnosti	2 537	1 924
po splatnosti 1 - 30	38	9 652
po splatnosti 31 - 90	0	0
po splatnosti 91 - 180	0	0
po splatnosti 181 a více	0	0
<b>Celkem</b>	<b>2 575</b>	<b>11 576</b>

### 6.4.2 Přepoččet cizích měn na českou měnu

- Společnost k 31.12.2015 eviduje závazky v EUR vyplývající z přijatých kaucí od nájemníků OC PARÁDA Česká Lípa v celkové hodnotě 40 163,89 EUR. K 31.12.2015 bylo přepočteno kurzem ČNB 27,025 Kč/EUR, který byl platný pro tento den.
- Společnost k 31.12.2015 eviduje závazek v EUR vyplývající z přijaté dlouhodobé zálohy od nájemníka AHOD Czech Republic, a.s. v celkové hodnotě 1 269 518,63 EUR. K 31.12.2015 bylo přepočteno kurzem ČNB 27,025 Kč/EUR.

## 6.5 BANKOVNÍ ÚVĚRY

úvěry	č.úvěrové smlouvy	celkový limit	k 1.10.2014	k 31.12.2015
1. bankovní úvěry dlouhodobé:	celkem	0	0	0
2. bankovní úvěry krátkodobé:	celkem	98 000	0	86 227
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 zajišťovala 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. Zástavní smlouva je platná i pro budoucí pohledávky. Společnost má schválený úvěrový rámec KTK ve výši 98 mil. Kč. Ten však není čerpán.

## 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

### 6.9.1 Výnosy z běžné činnosti

Stav k 31.12.2015	
Výnosy z úroků a devizových operací	175
Výnosy z pronájmů	158 293
Ostatní výnosy	55 487
<b>Celkem</b>	<b>213 955</b>

### 6.9.2 Výnosy z mimořádné činnosti

Společnost nemá.

## 6.9 NÁKLADY

### 6.9.1 Náklady z běžné činnosti

Stav k 31.12.2015	
Úroky	537
Poplatky	68
Náklady z devizových operací a opcí	2 062
Odpisy hmotného majetku	6
ZC vyřazeného majetku	33 441
Mzdové náklady	19
Ostatní provozní náklady	63 117
- z toho: opravy	13 816
správa nemovitostí	9 600
spotřeba energií (plyn,voda,proud)	18 908
Správní náklady	5 701
- z toho: obhospodařování	579
depozitář	351
právní služby,audit,ocenění	230
daň z nemovitosti	2 922
daň z převodu nemovitostí	1 096
pojištění majetku	437
Odpis zřizovacích výdajů	86
Tvorba ostatních rezerv	- 18 579
Tvorba opravných položek k pohledávkám	966
Daň z příjmů	
- z toho: splatná	5 385
odložená	46 340
<b>Celkem</b>	<b>139 761</b>

### 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 řídicích 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



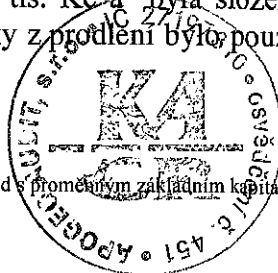
společnosti, které by ke konci období nebyly splaceny. Zároveň za tyto osoby nebyly společností vydány žádné záruky.

## 6.11 OSTATNÍ AKTIVA A PASIVA

a) ostatní aktiva ke dni 1.10.2014 činí	30 651 tis.Kč
pohledávky z obchodních vztahů	9 827 tis.Kč
poskytnuté provozní zálohy	1 361 tis.Kč
dohadné účty aktivní	15 013 tis. Kč
odložená daňová pohledávka	2 958 tis. Kč
daň z příjmu-daňová pohledávka	0 tis. Kč
opravná položka k pohledávkám	- 838 tis. Kč
ostatní	2 330 tis. Kč
ostatní aktiva ke dni 31.12.2015 činí	48 691 tis.Kč
pohledávky z obchodních vztahů	41 621 tis.Kč
poskytnuté provozní zálohy	2 414 tis.Kč
dohadné účty aktivní	5 211 tis. Kč
daň z příjmu-daňová pohledávka	1 249 tis. Kč
opravná položka k pohledávkám	- 1 804 tis. Kč
b) ostatní pasiva ke dni 1.10.2014 činí	31 564 tis.Kč
závazky z obchodních vztahů	2 575 tis.Kč
ostatní závazky	293 tis. Kč
přijaté zálohy	20 778 tis. Kč
DPH	1 567 tis. Kč
dohadné účty pasivní	2 224 tis. Kč
daň z příjmu-daňový závazek	1 525 tis. Kč
ostatní	1 434 tis. Kč
ostatní pasiva ke dni 31.12.2015 činí	130 311 tis.Kč
závazky z obchodních vztahů	11 576 tis.Kč
ostatní závazky	571 tis.Kč
přijaté zálohy	61 494 tis.Kč
DPH	7 696 tis.Kč
dohadné účty pasivní	4 891 tis.Kč
odložený daňový závazek	43 383 tis.Kč
závazky k zaměstnancům	2 tis.Kč
daň z převodu nemovitostí	697 tis.Kč

## 6.12 REZERVY

Společnost rozpustila účetní rezervu na soudní spor se společností Vojenské stavby CZ a.s., která představovala možné plnění při prohře v tomto soudním sporu. Celková částka činila 18 579 tis. Kč a byla složená z nároku žalobce a úroků z prodlení. Na nároky žalobce a úroky z prodlení bylo použito 11 646 tis. Kč, 6 933 tis. Kč bylo rozpuštěno.





## 6.14 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇ

Daň z příjmu k 31.12.2015 činí celkem 5 385 tis.Kč (2014 3 251 tis. Kč), po zúčtování záloh tak vznikla daňová pohledávka ve výši 1 249 tis. Kč.

Odložený daňový závazek k 31.12.2015 činí 46 340 tis. Kč (rok 2014 odložená daňová pohledávka ve výši 4 483 tis. Kč).

## 6.15 POSKYTNUTÉ ÚVĚRY

Společnost k 31.12.2015 neeviduje žádnou pohledávku vyplývající z poskytnutého úvěru.

## 7. VÝVOJ VLASTNÍHO KAPITÁLU

Vývoj vlastního kapitálu za období od 1.10.2014 do 31.12.2015				
	Stav k 1.10.2014	zvýšení	snížení	Stav k 31.12.2015
Základní kapitál	5 000	0	0	5 000
Rezervní fond	0	0	0	0
Kapitálový fond	33 905	0	0	33 905
Oceňovací rozdíly	- 84 054	18 823	0	-65 231
Nerozdělený zisk	1 072 673	0	13 000	1 059 673
Neuhrazená ztráta	0	0	0	0
Hospodářský výsledek		74 194	0	74 194
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>1 027 524</b>	<b>93 017</b>	<b>13 000</b>	<b>1 107 542</b>

Oceňovací rozdíly jsou složeny z přecenění majetku na reálnou hodnotu a oceňovacího rozdílu z přeměny společnosti .

## 8. NÁVRH NA ROZDĚLENÍ ZISKU

Účetní jednotka navrhuje valné hromadě zisk, který vykázala, zaúčtovat na účet Nerozdělený zisk z minulých let (úč. 571 001) .

## 9. VZTAHY S PROPOJENÝMI (SPŘÍZNĚNÝMI) OSOBAMI

Viz Zpráva o vztazích k 31.12.2015.

## 10. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem.

## 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.

