

Výroční zpráva fondu

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

za účetní období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016

Obsah

Výroční zpráva fondu	1
1) Základní údaje o fondu a účetním období.....	5
2) Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK)	6
3) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	6
Fond ke dni 1.1.2017 změnil systém vnitřní struktury z monistické na dualistickou a přijal nové stanovy.	6
4) Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ).....	6
5) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF).....	7
6) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF).....	7
7) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF)	7
a) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem	7
b) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.	7
8) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)	7
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)	7
10) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)	8
11) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)	8
12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP).....	8
13) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	8
14) Vývoj hodnoty akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)	8
15) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku fondu (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)	8
16) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku připadajících na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)	9
17) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP)	9
18) Identifikační údaje členů správních, řídících a dozorčích orgánů a vrcholového vedení fondu v účetním období, informace o pracovních či jiných smlouvách těchto osob uzavřených s fondem	

nebo jeho dceřinými společnostmi, informace o jejich manažerských odborných znalostech a zkušenostech, informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby v předešlých pěti letech členy správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo jejich společníkem, prohlášení těchto osob k možným střetům zájmů, případně informace o odsouzeních za podvodné trestné činy za předešlých pět let, údaje o veškerých konkurzních řízeních, správách a likvidacích, se kterými byly tyto osoby v předešlých pěti letech spojeny a dále údaje o jakémkoliv úředním veřejném obvinění nebo sankcích proti takové osobě ze strany statutárních nebo regulačních orgánů....	9
a) Pověření zmocněnci ve fondu v průběhu účetního období	9
b) Členové správní rady či dozorčí rady fondu v průběhu účetního období	9
19) Informace dle § 118 odst. 4 a 5 ZPKT, Nařízení 809/2004 a Nařízení 231/2013	10
20) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)	14
21) Prohlášení oprávněných osob fondu	15
Příloha č. 1 – Zpráva auditora.....	16
Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)	16
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK).....	16
Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	16
Příloha č. 5 – Čestná prohlášení současných členů správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu a členů jeho vrcholového vedení + informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech + stejné informace o bývalých členech správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období.	16
Příloha č. 1 – Zpráva auditora.....	17
Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)	22
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK).....	45
1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)	
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)	
3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)	
4) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)	
5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)	
Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	48
Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byly členové správních, řídicích a dozorčích orgánů fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období	49

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

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

Tato výroční zpráva fondu je sestavená dle ustanovení § 118 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“). Číselné údaje a informace dle § 118 odst. 4 Zákona jsou předloženy ve formě standardních účetních výkazů dle 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, ve znění pozdějších předpisů. Důvodem je skutečnost, že fond v souladu s § 19a odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů rozhodl o použití mezinárodních účetních standardů od počátku účetního období následujícího po účetním období, v němž byly cenné papíry k přijatý k obchodování na evropském regulovaném trhu, tj. od 4. 1. 2016.

Tato výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

1) Základní údaje o fondu a účetním období

Název fondu:	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále „společnost“, „fond“, emitent“)
IČO:	247 88 759
LEI:	3157005UOZ4KOJ2CFL06
Sídlo:	Jiřího ze Vtelná 1731, Praha 9 - Horní Počernice, PSČ 19300
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 16814
Vznik:	28. prosince 2010
Právní forma:	Akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Země sídla:	Česká republika
Telefonní číslo:	+420 284 093 407
Účetní období:	1. 1. 2016 – 31. 12. 2016
Samosprávnost:	Od 1. 5. 2015 se Fond na základě povolení obhospodařuje samostatně
Administrátor:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČ:	27590241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 11040
Poznámka:	Administrátor vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

Fondový kapitál emitenta

Výše fondového kapitálu: 1 274 514 207,- Kč

Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie:

Počet akcií: 50 ks
Druh, forma, podoba: zakladatelská akcie, na jméno, cenný papír
Obchodovatelnost: zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné,
Převoditelnost zakladatelských akcií je omezená.

Investiční akcie:

Počet akcií: 10.950 ks

Druh, forma, podoba: investiční akcie, na majitele, zaknihovaný cenný papír

ISIN: CZ0008041837

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

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

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

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

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

V průběhu období, za něž je vypracována tato zpráva, fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Výnosy plynoucí z aktiv fondu byly použity k financování běžných nákladových položek a k investiční činnosti a v rámci celkové koncepce do zkvalitňování a zlepšování poskytovaných služeb v nemovitostních areálech.

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

K 31. 12. 2016 měl fond celková aktiva ve výši 1 466 887 729 Kč. Vlastní kapitál fondu činil ke dni 31. 12. 2016 částku 1 274 514 207 Kč. Hospodářský výsledek za účetní období byl uzavřen ziskem ve výši 139 487 191 Kč. Hodnota jedné akcie fondu k 31. 12. 2016 činí 115 864,93 Kč. Ve vztahu ke konci předchozího účetního období se jedná o růst hodnoty akcií o 15,08 %.

Valná hromada společnosti ze dne 19. 12. 2016 rozhodla o snížení základního zapisovaného kapitálu společnosti na 500.000,- Kč. Důvodem snížení je, aby základní zapisovaný kapitál společnosti ve výši 500.000,- Kč tvořil ostatní jmění společnosti (neinvestiční část majetku Fondu).

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

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

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

V průběhu roku 2017 bude fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu. V roce 2017 fond počítá s další rekonstrukcí nájemních prostor za účelem zvýšení budoucího výnosu. Vzhledem k dostatečné hotovosti a předpokládaných budoucích příjmů zatím budou investice hrazeny z vlastních zdrojů.

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

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

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

V průběhu účetního období došlo k aktualizaci statutu za účelem přizpůsobení novým potřebám fondu. Tyto změny však neměly dopad na práva a povinnosti akcionářů fondu, ani nedošlo k podstatné změně investiční strategie fondu.

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

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

Pevná složka odměn: 0 Kč

Pohyblivá složka odměn: 0 Kč

Počet příjemců: 0

Odměny za zhodnocení kapitálu: 0 Kč

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

Odměny vedoucích osob: 30 tis. Kč

Počet příjemců: 1

Odměny ostatních zaměstnanců: 0 Kč

Počet příjemců: 0

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

Fond žádné takové osoby v účetním období neměl.

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

Jméno a příjmení: Jaroslav Přibyl

Další identifikační údaje: narozen 12. 05. 1950, RČ: 500512/274, bytem Žižkova 305/22a, Bystřice, 417 02 Dubí

Výkon činnosti portfolio manažera pro fond: 1. 5. 2015 – 31. 12. 2016

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera:

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

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

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

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

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

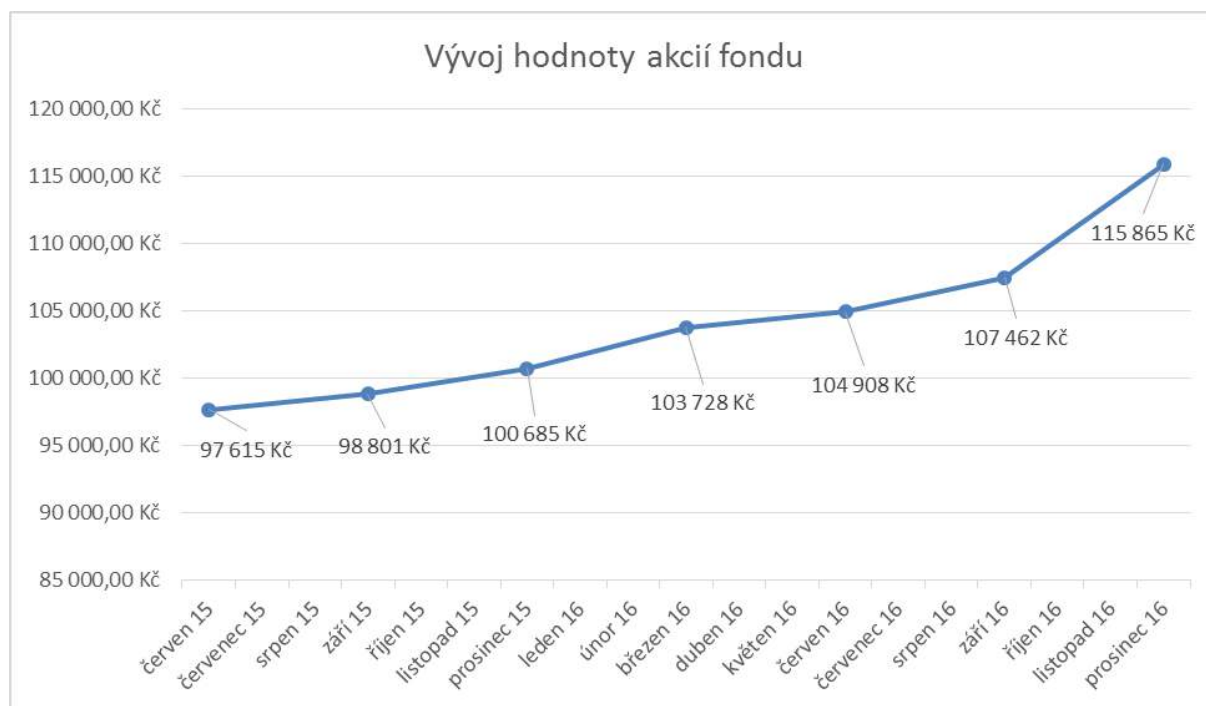
12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)

V účetním období nevyužíval fond služeb hlavního podpůrce.

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

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

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



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

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

V účetním období fond nebyl účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů, které by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku fondu v účetním období.

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

V účetním období fond provedl výplatu podílu na zisku ve výši 13 mil. Kč.

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

Za celé účetní období zaplatil fond společnosti AVANT investiční společnost, a.s. za administraci fondu částku 576 000 Kč, společnosti APOGEO Audit, s.r.o. za výkon činnosti auditora částku 56 000 Kč, společnosti ATLAS AUDIT s.r.o. za výkon činností auditora částku 30 000 Kč a společnosti Česká spořitelna, a.s. za výkon činností depozitáře částku 276 000 Kč.

Fond v účetním období nevyužíval činností hlavního podpůrce.

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

a) Pověření zmocněnci ve fondu v průběhu účetního období

Jméno, příjmení, funkce:	Jaroslav Příbyl, statutární ředitel
Další identifikační údaje:	nar. 12 května 1950, bytem Žižkova 305/22a, Bystřice, 417 02 Dubí
Období výkonu funkce:	3. 7. 2015 – 31. 12. 2016

Znalosti a zkušenosti:

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

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

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

Jméno, příjmení, funkce:	Ing. Vladimír Mikeš, předseda správní rady
Další identifikační údaje:	nar. 29. 7. 1966, bytem Potěminova 1082/1, 415 01 Teplice
Období výkonu funkce:	22. 6. 2015 – 31. 12. 2016

Znalosti a zkušenosti:

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

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

Jméno, příjmení, funkce: **Zdeněk Příbyl, člen správní rady**

Další identifikační údaje: nar. 21. 9. 1964, bytem Borská 215/7, 362 63 Dalovice

Období výkonu funkce: 1. 7. 2015 – 31. 12. 2016

Znalosti a zkušenosti:

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

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

Jméno, příjmení, funkce: **Jaroslav Příbyl, člen správní rady**

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

Období výkonu funkce: 1. 7. 2015 – 31. 12. 2016

Znalosti a zkušenosti:

Absolvent středního odborného učiliště strojírenského v Roudnici nad Labem – obor mechanik seřizovač pro obráběcí stroje a linky. Od roku 2005 sbíral zkušenosti s obecnou problematikou rizik při řízení společnosti včetně metod a způsobů jejich mapování, moderace a ideálně eliminace. Od 14. 2. 2011 vykonával funkci člena dozorčí rady společnosti PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s.

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

19) Informace dle § 118 odst. 4 a 5 ZPKT, Nařízení 809/2004 a Nařízení 231/2013

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

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

V současné době platí, že řídicí orgány fondu pevně nezavázaly fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování.

V průběhu účetního období fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby.

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

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

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

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

Účetnictví fondu je vedeno v souladu se ZoÚ. Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované ve fondu jsou stanoveny při plném respektování obecně platných účetních předpisů a platných účetních standardů v rámci interních směrnic investiční společnosti, která je administrátorem fondu. Tyto standardy jsou dále doplněny soustavou nižších metodických materiálů, zaměřujících se podrobněji na konkrétní části a oblasti účetní problematiky. Fond účtuje o veškerých účetních případech pouze na základě schválených podkladů. Rozsah podpisových oprávnění jednotlivých schvalovatelů je stanoven v organizačním řádu administrátora fondu a vychází též z jeho aktuálně platného složení statutárního orgánu. Účetnictví je v rámci organizačního řádu administrátora fondu odděleno od správy majetku fondu a dceřiných společností fondu včetně správy bankovního spojení a od provádění úhrad plateb z běžných a z dalších účtů fondu v souladu s výše uvedenými interními směrnicemi a organizačním řádem. Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem fondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob a schvalovatelů transakcí. Osoby oprávněné uzavřít obchod na účet fondu jsou odděleny od osob oprávněných potvrdit realizaci obchodu na účet fondu včetně realizace takového obchodu. Do účetního systému mají přístup pouze uživatelé s příslušnými oprávněními a dle jejich funkce je jim přiřazen příslušný stupeň uživatelských práv. Oprávnění k přístupu do účetního systému je realizováno po schválení nadřazeným vedoucím a vlastníkem procesu účetnictví. Oprávnění pro aktivní vstup (účtování) do účetního systému mají pouze zaměstnanci oddělení účetnictví. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat. Výkon vnitřní kontroly je zajišťován interním auditorem administrátora fondu a zaměstnancem administrátora fondu pověřeným výkonem compliance jejichž činnosti, povinnosti a pravomoci jsou popsány v organizačním řádu administrátora fondu a v jeho platných a aktualizovaných interních směrnicích. Oddělení vnitřní kontroly pravidelně kontroluje a vyhodnocuje dodržování obecně závazných právních předpisů a vnitřních řádů, příkazů, pokynů, směrnic a limitů, kontroluje schvalování a autorizaci transakcí nad stanovené limity, kontroluje průběh činností a transakcí, ověřuje výstupy používaných systémů, jejich rizikovost a metody řízení rizik. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření. Nedílnou součástí kontrolního systému v procesu účetnictví je inventarizace majetku a závazků fondu, v jejímž průběhu se ověřuje, zda jsou do účetnictví promítnuta veškerá předvídatelná rizika a možné ztráty související s inventarizovaným majetkem, zda je zajištěna jeho řádná ochrana a údržba a zda účetní zápisy o majetku a závazcích odrážejí jejich reálnou hodnotu. Účetnictví fondu je pravidelně podrobováno kontrole též v rámci činností interního auditu, který zjišťuje soulad

užívaných postupů s platnou legislativou a příslušnými řídicími dokumenty administrátora fondu. Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována průběžně v rámci účetního oddělení a dále pravidelně externím auditorem schvalovaným valnou hromadou fondu, který provádí ověření účetní závěrky zpracované k rozvahovému dni, tj. k 31. 12. nebo k jinému dni v souladu se ZoÚ. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření, která zajistí uvedení skutečného stavu a účetního stavu do vzájemného souladu.

Statutárním orgánem fondu je statutární ředitel, kterým je pan Jaroslav Příbyl, který je oprávněn obhospodařovat fond jako investiční fond v souladu se ZISIF.

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

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

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

Fond zřizuje investiční výbor, který se skládá ze tří členů a plní funkci poradního orgánu fondu. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává obhospodařovatel jako statutární ředitel fondu, a to dva členy na návrh většiny akcionářů fondu a jednoho člena na návrh statutárního ředitele. Investiční výbor o svém stanovisku rozhoduje prostou většinou svých hlasů.

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

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

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

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

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

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

Základní kapitál fondu byl na konci účetního období rozdělen na 50 kusů zakladatelských akcií a 10 950 kusů investičních akcií (ISIN CZ0008041837).

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

Akcie fondu může smluvně nabývat osoba nejméně ve výši ekvivalentu částky 125 tis. EUR nebo osoba uvedené v ustanovení § 272 ZISIF.

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet fondu zřízený pro tento účel depozitářem fondu. Za peněžní částku došlou na účet fondu je upisovateli upsán nejbližší nižší celý počet investičních akcií fondu vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky a hodnoty investiční akcie fondu platné k rozhodnému dni.

Investiční akcie jsou převoditelné bez omezení. Převod zakladatelských akcií je omezen způsobem stanoveným ve stanovách fondu a to tak, že hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím po dobu šesti měsíců ode dne, kdy jim tuto skutečnost oznámil, předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovu zakladatelských akcií.

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

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

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

O změně stanov fondu rozhoduje valná hromada fondu v souladu se stanovami a ZOK. Stanovy nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich schválení valnou hromadou s výjimkou případů, kdy z rozhodnutí valné hromady vyplývá, že stanovy nabývají platnosti a účinnosti pozdějším dnem. Ty části stanov, kde zápis do obchodního rejstříku má konstitutivní charakter, nabývají účinnosti dnem zápisu do obchodního rejstříku. Statutární ředitel rozhodne o změně stanov tehdy, přijme-li valná hromada rozhodnutí, jehož důsledkem je změna obsahu stanov a z rozhodnutí valné hromady neplyne, zda popř. jakým způsobem se stanovy mění.

Statutární ředitel nemá zvláštní působnost dle ZOK. Správní rada nemá zvláštní působnost dle ZOK kromě oprávnění volit a odvolávat statutárního ředitele s výjimkou volby prvního statutárního ředitele.

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

V průběhu účetního období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je fond zavázán, k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

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

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

Ke konci účetního období neměl fond žádné zaměstnance.

Valná hromada fondu může rozhodnout o tom, že akcionářům bude vyplacen podíl na zisku. Podílem na zisku akcionářů společnosti je dividenda určená poměrem akcionářova podílu k základnímu kapitálu fondu k datu výplaty dividendy určenému k takovému účelu valnou hromadou fondu. Souhrn vyplacených dividend za příslušné účetní období nesmí být vyšší než je hospodářský výsledek za příslušné účetní období po odečtení prostředků povinně převáděných do kapitálových fondů fondu, jsou-li zřízeny, a neuhrazených ztrát minulých let a po přičtení nerozděleného zisku minulých let a fondů vytvořených ze zisku, které fond může použít dle svého volného uvážení. Společnost nesmí vyplátit zisk nebo prostředky z jiných vlastních zdrojů, ani na ně vyplácet zálohy, pokud by si tím přivodil úpadek. V účetním období fond vyplatil akcionářům dividendy ve výši 13 mil. Kč.

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

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

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

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

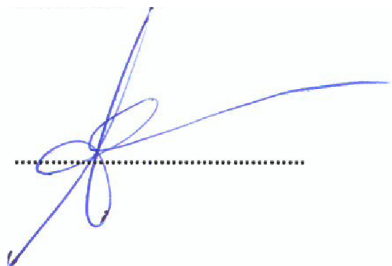
Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

21) Prohlášení oprávněných osob fondu

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

Zpracoval: Jaroslav Příbyl
Funkce: předseda představenstva
Dne: 31. 3. 2017

Podpis:



Přílohy:

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

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

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

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

Příloha č. 5 – Čestná prohlášení současných členů správních, řídících, dozorčích orgánů fondu a členů jeho vrcholového vedení + informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby členy správních, řídících a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech + stejné informace o bývalých členech správních, řídících, dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období.

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

ATLAS AUDIT s.r.o.

K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
za období od 01. 01. 2016 do 31. 12. 2016

Akcionáři společnosti

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

Sídlo: Praha 9 – Horní Počernice, Jiřího ze Vteln 1731, PSČ 19300

IČO: 247 88 759

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** (dále jen „Společnost“), která se skládá z výkazu rozvaha k 31. 12. 2016, z výkazu zisku a ztráty, výkazu změn vlastního kapitálu a z výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2016 a z přílohy účetní závěrky, včetně přehledu významných účetních pravidel.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka ve všech významných (materiálních) ohledech věrně zobrazuje finanční situaci Společnosti k 31. 12. 2016 a její finanční výkonnost a peněžní toky za rok končící 31. 12. 2016 v souladu s Českými účetními standardy

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu s mezinárodními auditorskými standardy (ISA). Naše odpovědnost stanovená těmito standardy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu s etickými požadavky platnými pro audit účetních závěrek v České republice jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z těchto požadavků. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

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

Auditor upozorňuje příjemce zprávy, že povinnost auditora informovat o hlavních záležitostech auditu, vzniká až pro účetní období začínající od 17. 6. 2016, tudíž tato zpráva nebyla pro období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 sestavena.

Jiné záležitosti

Účetní závěrku Společnosti za účetní období od 1. 10. 2014 do 31. 12. 2015 ověřoval jiný auditor (AUDIT BOHEMICA, s.r.o., se sídlem Praha 4 Chodov, Holušícká 2221/3, číslo oprávnění 526, odpovědný auditor Ing. František Novák, číslo auditora 1043), který ve své zprávě ze dne 17. 06. 2016 vydal k této závěrce výrok bez výhrad.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace nebyly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost představenstva, výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Českými účetními standardy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada a výbor pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

Při provádění auditu v souladu se standardy KA ČR je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky představenstvem, a zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. Jestliže

dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v trvání budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a rozsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka představuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit a představenstvu prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

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

[Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy](#)

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 19. 12. 2016 určila mimořádná valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme od roku 2016.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

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

Auditor upozorňuje příjemce zprávy, že povinnost auditora sestavit dodatečnou zprávu pro výbor pro audit Společnosti, vzniká až pro účetní období začínající od 17. 6. 2016, tudíž tato zpráva nebyla pro období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 sestavena.

Poskytování neauditorských služeb

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

Prohlášení o nezávislosti

Prohlašujeme tímto, že jsme na Společnosti nezávislí a nikdo z auditorského týmu v minulosti ani za kontrolované období nebyl v pracovněprávním, obchodním ani žádném jiném vztahu, který by zakládal jakoukoliv závislost nebo vliv na účetní závěrku.

Obchodní jméno a číslo oprávnění auditora

ATLAS AUDIT s.r.o.
K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice
Číslo auditorského oprávnění 300

Ing. Tomáš Bartoš
Číslo auditorského oprávnění 1122

V Čelákovících, dne 20. 04. 2017



**Ing. Tomáš
Bartoš**

Digitalně podepsal Ing. Tomáš Bartoš
DN: c=CZ, l=K Bílého vrchu 1717,250
88 Čelákovice, ou=P453833, cn=Ing.
Tomáš Bartoš,
serialNumber=P453833
Datum: 2017.04.27 13:14:52 +02'00'

Rozdělovník:

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

Výtisk č. 1 – elektronická verze, Výtisk č. 2 – tištěná verze
Výtisk č. 1 – elektronická verze, Výtisk č. 2 – tištěná verze

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

Subjekt: PRAGORENT IF s proměnným zákl. kapit., a.s.
Sídlo: Praha 9, Hor. Počernice, Jiřího ze Vřetina 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
Okazik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2016
Rozhodné období - rok: 2016

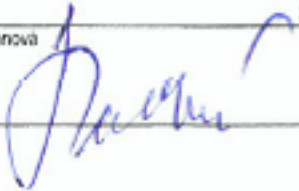
ROZVAHA

ke dni: 31.12.2016

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	1 468 730	-1 842	1 466 888	1 434 346
Pokladni hotovost	2	5		5	177
Pohledávky za bankami (Σ)	3	1 363		1 363	1 412
Pohledávky za bankami splatné na požádání	4	1 363		1 363	1 412
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	0			0
Dlouhodobý nehmotný majetek (Σ)	17				
Zřizovací výdaje	18	0	0		0
Goodwill	19				
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	20				
Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)	21	1 440 800		1 440 800	1 382 300
Pozemky a budovy	22	1 434 692		1 434 692	1 376 199
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	23	6 108	0	6 108	6 101
Ostatní aktiva	24	24 091	-1 842	22 249	48 691
Pohledávky za upsaný základní kapitál	25	0			0
Náklady a příjmy příštích období	26	2 471		2 471	1 766

PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Pasiva celkem (Σ)	1	1 466 888	1 434 346
Závazky vůči bankám (Σ)	2	45 650	86 227
Závazky vůči bankám splatné na požádání	3		
Závazky vůči bankám jiné než splatné na požádání	4	45 650	86 227
Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	5	31 313	108 309
Závazky vůči nebank. subjektům splatné na požádání	6		
Závazky vůči nebank. subjektům jiné než splatné na požádání	7	31 313	108 309
Ostatní pasiva	8	108 106	130 311
Výnosy a výdaje příštích období	9	4 688	1 957
Rezervy (Σ)	10	2 616	0
Rezervy na důchody a podobné závazky	11		
Rezervy na daně	12		
Ostatní rezervy	13	2 616	0
Podřízené závazky	14		
Základní kapitál (Σ)	15	5 000	5 000
Splacený základní kapitál	16	5 000	5 000
Vlastní akcie	17		
Emisní ažio	18		
Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku (Σ)	19		0
Povinné rezervní fondy a rizikové fondy	20	0	0
Ostatní rezervní fondy	21		0
Ostatní fondy ze zisku	22		0
Rezervní fond na nové ocenění	23		0
Kapitálové fondy	24	33 906	33 906
Oceňovací rozdíly (Σ)	25	-24 745	-65 231
Oceňovací rozdíly z majetku a závazků	26	-24 745	-65 231
Oceňovací rozdíly ze zajišťovacích derivátů	27		
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	28		
Ostatní oceňovací rozdíly	29	0	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	30	1 120 867	1 059 673
Zisk nebo ztráta za účetní období	31	139 487	74 194
Vlastní kapitál (15+16+17+18+23+24+25+30+31)		1 274 515	1 107 542

Sestaveno dne:	24.3.2017	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Jiřina Podmaninová		

Subjekt: PRAGORENT IF s proměnným základním kapitálem, a.s.
 Sídlo: Praha 9, Hor. Počernice, Jiřího ze Vítěna 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 2016
 Rozhodné období: 2016

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2016

jednotky 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	0	175
Náklady na úroky a podobné náklady	4	1 857	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	0	0
Náklady na poplatky a provize	9	39	68
Zisk nebo ztráta z finančních operací	10		
Ostatní provozní výnosy	11	203 567	213 780
Ostatní provozní náklady	12	64 457	99 225
Správní náklady (Σ)	13	4 175	5 727
Náklady na pracovníky (Σ)	14	30	19
Mzdy a platy pracovníků	15	30	19
Sociální a zdravotní pojištění pracovníků	16	0	0
Ostatní sociální náklady	17	0	0
Ostatní správní náklady	18	4 145	5 708
Rozpuštění rezerv a OP k DHNM	19		0
Odpisy, tvorba a použití rezerv a OP k DHNM	20	0	86
Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	21	0	6
Rozpuštění OP a rez.k.pohl.a zárukám, výnosy z dříve od.pohledávek	22		0
Odpisy, tvorba a použití OP a rezerv k pohl.a zárukám	23	38	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		0
Tvorba a použití ostatních rezerv	27	2 616	-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	130 385	125 919
Mimořádné výnosy	30		
Mimořádné náklady	31		
Zisk nebo ztráta za úč.období z mimoř.činnosti před zdaněním	32		
Daň z příjmu odložená		-14 086	46 340
Daň z příjmu splatná	33	4 984	5 385
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	34	139 487	74 194

Sestaveno dne:	24.3.2017	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Jitka Podmanínská		

Výkaz v tis. Kč

Výkaz zisku a ztráty T21

SOUHRN VÝF0535

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

Účetní závěrka k 31.12.2016

**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 1.1.2016 do 31.12.2016

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu (jméno, podpis)	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno, podpis)	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno, podpis)
----------------	--	---	---

24.3.2017

ing. Vladimír Mikeš

Jiřina Pidrmannová

Jiřina Pidrmannová

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

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

k 31.12.2016

OBECNÉ ÚDAJE

Účetní závěrka společnosti byla zpracována k datu 31.12.2016 za účetní období 1.1.2016 do 31.12.2016. 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 nařízením vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování a vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech

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 minulé účetní období 15 měsíců (1.10.2014 – 31.12.2015) nejsou ve „Výkazu zisku a ztrát“ vyplňovány údaje za minulé období – údaje by 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.
právní forma na SICAV byla změněna dne 1.7.2015

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 31.12.2016:

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

Akcie:

50 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě jedné akcie 100 000,00 Kč.

10 950 ks kusových investičních akcií veřejně obchodovatelných (ISINCZ0008041837) na jméno v zaknihované podobě bez nominální hodnoty.

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

Valná hromada společnosti rozhodla dne 19.12.2016 o snížení základního kapitálu společnosti z dosavadní hodnoty 5 000 000,00 Kč o částku 4 500 000,00 Kč na novou hodnotu zapisovaného základního kapitálu ve výši 500 000,00 Kč.

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

V účetním období roku 2016 nedošlo ke změnám organizační struktury účetní jednotky.

1.5. ÚDAJE O 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.

AVANT investiční společnost, a.s. byla obhospodařovatelem fondu do 30.4.2015

2. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY

Pro zpracování účetní závěrky k 31.12.2016 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 31.12.2016 dlouhodobý nehmotný majetek.

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 nařízení vlády č. 243/2013 Sb., a vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Společnost může na základě principů kolektivního investování investovat zejména do následujících aktiv, která jsou držena za účelem kapitálového zhodnocení nebo za účelem pronájmu, přičemž 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 nařízením vlády č. 243/2013 Sb. a vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, 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. 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 nařízení vlády č. 243/2013 Sb., a vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech 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 odpisován 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 30 měsíců	100%
Pohledávky po splatnosti 18 až 30 měsíců	50%
Pohledávky přihlášené do insolvence	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.

K 31.12.2016 společnost vytvořila účetní rezervu ve výši 2 616 tis. Kč na žalobu o zaplacení částky ve výši 2 485 532,- Kč s příslušenstvím žalobce TEDL Properties s.r.o. (neoprávněné užívání pozemků).

2.8 BANKOVNÍ ÚVĚRY

Účetní jednotka má schválený kontokorentní úvěr ve výši 98 000 tis. Kč. Úvěr je k 31.12.2016 vyčerpan do výše 45 650 tis. Kč

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 nezúčtované (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. Přechodné 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 31.12.2016 společnost neúčtovala o odložené daňové pohledávce.

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

Žádné podstatné změny způsobu oceňování, postupů účtování a odepisování v účetním období k 31.12.2016 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 1.1.2016 do 31.12.2016 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 1.1.2016 do 31.12.2016, 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 1.1.2016 do 31.12.2016, nebylo úrokové riziko vyhodnoceno jako závažné a nebyla tudíž přijata žádná mimořádná opatření.

3.3 MĚNOVÉ RIZIKO

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

4. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

Společnost ve sledovaném období neměla rozhodující vliv v žádné společnosti.

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

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. Činnost fondu nemá negativní vliv na ekologii.

6. VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

6.1 HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK

Zisk po zdanění účetní jednotky k 31.12.2016 činí 139 487 tis. Kč

6.2 ROZPIS DLOUHODOBÉHO NEHMOTNÉHO A HMOTNÉHO MAJETKU

6.2.2. Dlouhodobý hmotný majetek

	stav k 1.1.2016	přecenění	nákup	prodej převod	stav k 31.12.2016
budovy a stavby	497 239	-15	10 403	0	507 627
pozemky	878 275	40 572	8 170	0	927 017
movité věci	6 101	0	69	62	6 108
nedokončené investice	685	-72	18 095	18 660	48
celkem	1 382 300	40 485	36 737	18 722	1 440 800

6.3. ROZPIS POHLEDÁVEK

6.3.1 Časová struktura pohledávek z obchodního styku

	stav k 31.12.2015	stav k 31.12.2016
do splatnosti	35 142	6 949
po splatnosti 1 - 30	3 489	3 109
po splatnosti 31 - 90	851	661
po splatnosti 91 - 180	323	14
po splatnosti 181 - 360	101	55
po splatnosti 361 a více	1 715	1 848
celkem	41 621	12 636

K pohledávkám z obchodního styku jsou tvořeny opravné položky:

	stav k 31.12.2015 celkem	tvorba	rozpuštění	stav k 31.12.2016 celkem
zákonné opravné položky	858	619	0	1 477
- z toho insolvence	858	0	0	858
ostatní opravné položky	946	0	581	365
- z toho insolvence	0	0	0	0
celkem	1 804	619	581	1 842

6.3.2 Přepočet cizích měn na českou měnu

- Společnost k 31.12.2016 eviduje pohledávky v EUR vyplývající z faktur za nájemné a služby s ním spojené (OC PARÁDA Česká Lípa) v celkové hodnotě 19 712,73 EUR. K 31.12.2016 bylo přepočteno kurzem ČNB 27,020 Kč/EUR, který byl platný pro tento den.

6.4 ROZPIS ZÁVAZKŮ

6.4.1. Časová struktura závazků z obchodního styku

	stav k 31.12.2015	stav k 31.12.2016
do splatnosti	1 924	5 117
po splatnosti 1 - 30	9 652	75
po splatnosti 31 - 90	0	0
po splatnosti 91 - 180	0	0
po splatnosti 181 a více	0	8
celkem	11 576	5 200

6.4.2 Přepočet cizích měn na českou měnu

- Společnost k 31.12.2016 eviduje závazky v EUR vyplývající z přijatých kaucí od nájemníků OC PARÁDA Česká Lípa v celkové hodnotě 40 163,89 EUR. K 31.12.2016 bylo přepočteno kurzem ČNB 27,020 Kč/EUR, který byl platný pro tento den.
- Společnost k 31.12.2016 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 31.12.2016 bylo přepočteno kurzem ČNB 27,020 Kč/EUR.

6.5 BANKOVNÍ ÚVĚRY A VÝPOMOCI

úvěry	č.úvěr.sml.	celkový limit	k 31.12.2015	k 31.12.2016
bankovní úvěry dlouhodobé		0	0	0
bankovní úvěry krátkodobé	376/12/LCD	98 000	86 227	45 650
finanční výpomoci	TECHNIMAT s.r.o.	0	93 409	22 813
	PRAGORENT s.r.o.	0	9000	8500

6.6. ZÁVAZKY KRYTÉ ZÁSTAVNÍM PRÁVEM

Společnost má uzavřenu zástavní smlouvu č. ZN/376/12/LCD s ČS a.s, která zajišťuje poskytnutý KTK úvěr. Jedná se o zástavu nemovitostí v Praze 9 Horních Počernicích, LV 5906; nemovitostí v k.ú. Dolní Měcholupy, LV 613 a nemovitostí v k.u. Hostivař, LV 6949. Zástavní smlouva je platná i pro budoucí pohledávky. Společnost má schválený úvěrový rámec KTK ve výši 98 mil. Kč.

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 31.12.2016
výnosy z úroků a devizových operací	0
výnosy z pronájmů	162 077
ostatní výnosy	41 490
celkem	203 567

6.9.2 Výnosy z mimořádné činnosti

Společnost nemá.

6.9 NÁKLADY

6.9.1 Náklady z běžné činnosti

stav k 31.12.2016

úroky	1 857
poplatky	39
odpisy hmotného majetku	0
ostatní provozní náklady	64 457
- z toho	
opravy	22 211
správa nemovitostí	8 320
spotřeba energií (plyn, voda, el.energie)	21 249
náklady z devizových operací a opcí	1 063
ZC vyřazeného majetku	62
správní náklady	4 175
- z toho	
mzdové náklady	30
obhospodařování	576
depozitář	296
právní služby, audit, ocenění	252
daň z nemovitostí	2 512
daň z převodu nemovitostí	0
pojištění majetku	480
odpis zřizovacích výdajů	0
tvorba ostatních rezerv	2 616
tvorba opravných položek k pohledávkám	38
daň z příjmu splatná	4 984
daň z příjmu odložená	-14 086
celkem	64 080

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 peněžité 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 společnostmi vydány žádné záruky.

6.11 OSTATNÍ AKTIVA A PASIVA

	stav k 31.12.2015	stav k 31.12.2016
	v tis. Kč	v tis. Kč
OSTATNÍ AKTIVA	48691	22249
z toho		
pohledávky o obchodních vztahů	41621	12637
poskytnuté provozní zálohy	2414	1208
dohadné účty aktivní	5211	9816
odložená daňová pohledávka	1249	0
opravná položka k pohledávkám	-1804	-1842
daň z příjmu - daňová pohledávka	0	403
ostatní	0	27
OSTATNÍ PASIVA	130310	108106
z toho		
závazky z obchodních vztahů	11576	5200
ostatní závazky	571	1272
přijaté zálohy	61494	65427
DPH	7696	5975
dohadné účty pasivní	4891	934
odložený daňový závazek	43383	29296
závazky k zaměstnancům	2	2
daň z převodu nemovitostí	697	0
daň z příjmu - daňový závazek	0	0

6.12 REZERVY

Společnost v roce 2016 vytvořila účetní rezervu na soudní spor se společností TEDL Properties s.r.o., která představuje možné plnění při prohře v tomto soudním sporu. Výše rezervy činí celkem 2 616 307,00 Kč a skládá se z jistiny (nájemné za užívání pozemků) ve výši 2 482 532,00 Kč a zákonného úroku z prodlení ve výši 8,05%, což k 31.12.2016 činí v Kč 133 775,00

6.14 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇ

Daň z příjmu k 31.12.2016 činí celkem 4 984 tis.Kč (2015 5 385 tis. Kč), po zúčtování záloh tak vznikla daňová pohledávka ve výši 403 tis. Kč.

Odložený daňový závazek k 31.12.2016 činí 29 296 tis. Kč (rok 2014 43 383 tis. Kč)

6.15 POSKYTNUTÉ ÚVĚRY

Společnost k 31.12.2016 neeviduje žádnou pohledávku vyplývající z poskytnutého úvěru.

7. VÝVOJ VLASTNÍHO KAPITÁLU

Vývoj vlastního kapitálu za období od 1.1.2016 do 31.12.2016				
	stav k 31.12.2015	zvýšení	snížení	stav k 31.12.2016
základní kapitál	5 000	0	0	5 000
rezervní fond	0	0	0	0
kapitálový fond	33 906	0	0	33 906
oceňovací rozdíly	-65 231	40 486	0	-24 745
nerozdělený zisk	1 059 673	74 194	13 000	1 120 867
neuhrazená ztráta	0	0	0	0
hospodářský výsledek	74 194	139 487	74 194	139 487
vlastní kapitál celkem	1 107 542	254 167	87 194	1 274 515

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 vykážala, zaúčtovat na účet Nerozdělený zisk z minulých let (úč. 571 001).

9. VZTAHY S PROPOJENÝMI (SPŘÍZNĚNÝMI) OSOBAMI

Viz Zpráva o vztazích k 31.12.2016.

10. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Po datu účetní závěrky došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Dne 1. ledna 2017 bylo vymazáno:

- Statutární ředitel
Jaroslav Příbyl, dat. nar. 12. května 1950
Žižkova 305/22a, Bystřice, 417 02 Dubí

- Způsob jednání
Statutární ředitel je statutárním orgánem společnosti, jenž řídí činnost společnosti a jedná za společnost.
- Správní rada
předseda správní rady
ing. Vladimír Mikeš, dat. nar. 29. července 1966
Potěminova 1082/1, 41501 Teplice
člen správní rady
Zdeněk Příbyl, dat.nar.21.září 1964
Borská 215/7, 362 63 Dalovice
člen správní rady
Jaroslav Příbyl, dat.nar.17.listopadu 1968
Žižkova 334/22b, Bystřice, 417 02 Dubí

Dne 1. ledna 2017 bylo zapsáno:

- Statutární orgán – představenstvo:
předseda představenstva:
Jaroslav Příbyl, dat.nar.12.května 1950
Žižkova 305/22a, Bystřice, 417 02 Dubí

místopředseda představenstva:
ing. Vladimír Mikeš, dat.nar.29.července 1966
Potěminova 1082/1, 41501 Teplice
- Způsob jednání:
Za společnost jsou oprávněni jednat samostatně předseda představenstva anebo místopředseda představenstva
- Dozorní rada:
předseda dozorní rady
Zdeněk Příbyl, dat.nar.21.září 1964
Borská 215/7, 362 63 Dalovice
člen dozorní rady
Zdeněk Příbyl, dat.nar.31.ledna 1988
Křely 72, 363 01 Ostrov
člen dozorní rady
Jaroslav Příbyl, dat.nar.17.listopadu 1968
Žižkova 334/22b, Bystřice, 417 02 Dubí

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.

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VK dle 65/2002 Sb. se zveřejňuje z:

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
PRAGORENT investiční fond s proměnným z:
a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
 a místo podnikání, jestliže se od bydliště:
Jiřího ze Vtelna 1731
Praha 9
193 00

K..... 3 1 . 1 2 . 2 0 1 6

od 1.1.2016 do 31.12.2016

V tisících Kč

IC 2 4 7 8 8 7 5 9

Období pro účtování:

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	Číslo řádku	základní kapitál	vlastní akcie	emise akcie	rezervní fondy	kapitálové fondy	oceňovací rozdíly	zisk (ztráta)	celkem
Zůstatek k 1.1. minulého roku	001	+5 000				+33 906	-84 054	+1 072 673	+1 027 525
Změny účetních metod	002								
Opravy zásadních chyb	003								
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	004								
Čistý zisk/ztráta za účetní období	005							+74 194	+74 194
Podíl na zisku	006							-13 000	-13 000
Převody do fondů	007								
Použití fondů	008								
Emise akcií	009								
Snižování základního kapitálu	010								
Nákupy vlastních akcií	011								
Ostatní změny	012						+18 823		+18 823
Zůstatek k 31. 12. minulého roku	013	+5 000				+33 906	-65 231	+1 133 867	+1 107 542
Zůstatek k 1.1. běžného roku	014	+5 000				+33 906	-65 231	+1 133 867	+1 107 542
Změny účetních metod	015								
Opravy zásadních chyb	016								
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	017								
Čistý zisk/ztráta za účetní období	018							+139 487	+139 487
Podíl na zisku	019							-13 000	-13 000
Převody do fondů	020								
Použití fondů	021								
Emise akcií	022								
Snižování základního kapitálu	023								
Nákupy vlastních akcií	024								
Ostatní změny	025						+40 486		+40 486
Zůstatek k 31. 12. běžného roku	026	+5 000				+33 906	-24 745	+1 280 354	+1 274 515

Sestaveno dne: 7.4.2017

Právě firma, účetní jednotky:

Pročetit podpisem:

Členství fyzických, fondů a podobných finančních subjektů

Členství fyzických, fondů a podobných finančních subjektů

Podpis:

Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo vlastním orgánem účetní jednotky, prozatím

Ing. Vladimír Mikeš

Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (v celých tisících Kč)	Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
	ke dni <u>31.12.2016</u>	
	IČ 24788759	Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky J. ze Vtelna 1731 193 00 Praha 9 Horní Počernice

P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	1590
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	130385
A. 1	Úpravy o nepeněžní operace	4511
A. 1 1	Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku	0
A. 1 2	Změna stavu opravných položek, rezerv	2654
A. 1 3	Zisk z prodeje stálých aktiv	
A. 1 4	Výnosy z dividend a podílů na zisku	
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou kapitalizovaných a vyúčtované výnosové úroky	1857
A. 1 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	
A. *	Čistý peněžní tok z prov. činnosti před zdaněním, změnami prac. kapitálu a mim.položkami	134896
A. 2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-34350
A. 2 1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	25700
A. 2 2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	-19473
A. 2 3	Změna stavu zásob	0
A. 2 4	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostř. a ekvivalentů	-40577
A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	100546
A. 3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných	-1857
A. 4	Přijaté úroky	0
A. 5	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	9102
A. 6	Příjmy a výdaje spojené s mimořádným hospodářským výsledkem včetně daně z příjmů	
A. 7	Přijaté dividendy a podíly na zisku	
A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	107791
Peněžní toky z investiční činnosti		
B. 1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-18079
B. 2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	62
B. 3	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-76996
B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-95013
Peněžní toky z finanční činnosti		
C. 1	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	
C. 2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	-13000
C. 2 1	Zvýšení peněžních prostředků z důvodů zvýšení základního kapitálu, emisního ážia atd.	
C. 2 2	Vyplacení podílů na vlastním jmění společníkům	
C. 2 3	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	
C. 2 4	Úhrada ztráty společnosti	
C. 2 5	Přímé platby na vrub fondů	
C. 2 6	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené daně	-13000
C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-13000
F.	Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	-222
P.	Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období	1368

Sestaveno dne: 24.3.2017

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: činn. pod. ust. § 4 odst. 1 zák. č. 189/2004 Sb., o kolekt. invest. vykon. na zákl. rozhodnutí

Podpisový záznam: _____

Sídlo: Praha 9, Hor.Počernice, Jiřího ze Vítelna 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 2016
 Rozhodné období - rok: 2016

SPECIFIKACE PODROZVAHOVÝCH AKTIV PASIV

ke dni: 31.12.2016

jednotky 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	81 871	0
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	81 871	0
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:	24.3.2017	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		
Podmanová Jitka		

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

Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016

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

Osoba ovládaná

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

IČ: **24788759**

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

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

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

Způsob a prostředky ovládání

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

Osoba ovládající

Osoba ovládající: **HOLDCO, a.s.**

IČ **28249372**

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

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

Osoby ovládané ovládanou osobou jsou:

Nejsou

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Osoba: **PRAGORENT s.r.o.**
IČ: **24705136**
Sídlo: **Jiřího ze Vtelna 1731, Praha 9 – Horní Počernice, PSČ 193 00**
Způsob ovládání: **přímo prostřednictvím 100% podílu na osobě**
Osoba: **HITOS s.r.o.**
IČ: **24705187**
Sídlo: **Jiřího ze Vtelna 1731, Praha 9 – Horní Počernice, PSČ 193 00**
Způsob ovládání: **přímo prostřednictvím 100% podílu na osobě**

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

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

- 2) *Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§82 odst. 2 písm. d) ZOK)*
- a. Smlouvy uzavřené dle běžných obchodních podmínek s osobou, která je ovládána osobou, jakož i s osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, jejichž předmětem je zajišťování chodu ovládané osoby.
- 3) *Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)*
- a. Smlouvy se společností TECHNIMAT s.r.o., poskytnuté půjčky ovládané osobě
b. Smlouva se společností PRAGORENT s.r.o., poskytnutá půjčka ovládané osobě
c. Smlouva 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

Statutární orgán společnosti tímto prohlašuje, že:

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

Zpracoval: Jaroslav Příbyl

Funkce: předseda představenstva

Dne: 31. 3. 2017

Podpis:



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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (tis. CZK)	Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. CZK)
LV č. 880, pro k.ú. Čakovice, obec Praha - podíl 1/1, LV č. 889 - podíl 1/30	7 463	24 500
LV č. 5906, pro k. ú. Horní Počernice, obec Praha - podíl 1/1, LV č. 4749 - podíl 7/48	412 691	709 600
LV č. 329, pro k.ú. Dalovice, obec Dalovice - podíl 1/1	5 643	14 600
LV č. 1725, pro k.ú. Litice u Plzně, obec Plzeň - podíl 1/1	25 585	31 500
LV č. 1179, pro k.ú. Novosedlice, obec Novosedlice - podíl 1/1	1 594	8 200
LV č. 3120, pro k.ú. Teplice, obec Teplice - podíl 1/1	6 099	8 000
LV č. 106, pro k.ú. Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem - podíl 1/1	5 216	7 300
LV č. 1069, pro k.ú. Trmice, obec Trmice - podíl 1/1	9 980	30 300
LV č. 613, pro k.ú. Dolní Měcholupy - podíl 1/1, LV č. 6949, pro k.ú. Hostivař - podíl 1/1	425 437	424 000
LV č. 11289, pro k.ú. Česká Lípa, obec Česká Lípa - podíl 1/1	198 763	182 800
Ostatní aktiva	22 249	22 249

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

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

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

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

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