



Pololetní zpráva společnosti

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
za období od 1. 1. 2020 do 30. 06. 2020
(„pololetní zpráva“)

Obsah

I. Základní údaje o emitentovi.....	5
II. Popis podnikatelské činnosti emitenta	7
III. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2020	8
IV. Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí.....	8
V. Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období	9
VI. Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával	9
VII. Prohlášení odpovědných oprávněných osob emitenta	9
VIII. Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka za období 1. 1. - 30. 6. 2020	10
Konsolidovaný výkaz finanční situace (neauditovaný)	10
Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)	11
Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný)	12
Konsolidovaný výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (neauditovaný).....	13
Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný).....	13
Komentáře k mezitímním konsolidovaným účetním výkazům (neauditované).....	14
1 Obecné informace	14
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky.....	14
3 Sezónnost	17
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech a dopad opravy chyb	17
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel.....	17
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	18
5 Provozní segmenty.....	19
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům.....	22
6.1 Investice do nemovitostí	22
6.2 Pozemky, budovy a zařízení.....	23
6.3 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu.....	23
6.4 Goodwill.....	24
6.5 Zásoby	24
6.6 Obchodní pohledávky.....	24
6.7 Cenné papíry k obchodování	25
6.8 Peníze a nepeněžní transakce.....	25
6.9 Vlastní kapitál	25
6.10 Obchodní a jiné závazky	26
6.11 Přijaté zálohy a ostatní závazky	26
6.12 Rezervy	27
6.13 Zápůjčky od akcionářů.....	27
6.14 Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií a čistá hodnota aktiv	28
6.15 Tržby	29
6.16 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek.....	29
6.17 Osobní náklady.....	29
6.18 Vedení podniku a poradenské služby	30
6.19 Finanční výnosy	30

6.20	Finanční náklady	30
6.21	Daně ze zisku.....	30
7	Transakce se spřízněnými stranami.....	31
7.1	Osoba ovládající.....	31
7.2	Dceřiné společnosti.....	32
7.3	Vlastní transakce se spřízněnými stranami.....	32
7.4	Odměny klíčového vedení	32
8	Řízení finančního rizika.....	32
8.1	Úvěrové (kreditní) riziko.....	33
8.2	Riziko likvidity	33
8.3	Měnové riziko	34
8.4	Úrokové riziko	35
9	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky.....	35
10	Události po rozvahovém dni.....	35
11	Schválení účetní závěrky	35

Tato pololetní zpráva emitenta je sestavená dle ustanovení § 119 zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“).

Mezitímní účetní závěrka, přiložená k pololetní zprávě, byla sestavena v souladu se standardem IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

Srovnávacím obdobím ve výkazu o finanční situaci je 31. 12. 2019 a ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je 30. 6. 2019.

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

Pololetní zpráva je konsolidovaná a nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

Protože je emitent současně fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu ZISIF, vyskytuje se dále v pololetní zprávě pod označením fond, nebo emitent.

V pololetní zprávě použité zkratky základních právních předpisů, kterými se emitent 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

I. Základní údaje o emitentovi

Název fondu:	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČO:	247 88 759
LEI	3157005UOZ4KOJ2CFL06
Sídlo:	Jiřího ze Vteln 1731/11, Horní Počernice, 193 00 Praha 9
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 16814
Vznik:	28. 12. 2010
Právní forma:	Akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Účetní období:	1. 1. 2020 – 30. 6. 2020
Samosprávnost:	Fond je samosprávným investičním fondem ve smyslu §8 odst. 1 ZISIF
Poznámka:	Povolení k činnosti samosprávného investičního fondu bylo uděleno rozhodnutím ČNB ze dne 2. 4. 2015, které nabylo právní moci dne 4. 4. 2015. Na základě tohoto povolení není Fond oprávněn přesáhnout rozhodný limit ve smyslu § 16 Zákona a není oprávněn provádět svou vlastní administraci.
Konsolidační celek:	Emitent je společností s povinností sestavovat konsolidovanou účetní závěrku
Administrátor:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČO:	275 90 241
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
Účetní období:	1. 1. 2020 – 30. 6. 2020

Fondový kapitál emitenta dle ZISIF

	Konsolidovaný	Individuální
Výše fondového kapitálu:	1 951 163 tis. Kč	1 949 225 tis. Kč
z toho neinvestiční:	579 tis. Kč	579 tis. Kč
z toho investiční:	1 950 584 tis. Kč	1 948 646 tis. Kč

Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie:

Počet akcií:	5 ks
Druh, forma, podoba:	zakladatelská akcie, na jméno, listinný cenný papír
Obchodovatelnost:	zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné převoditelnost zakladatelských akcií je omezená
Počet akcií na začátku období	5 ks
Počet emitovaných akcií	0 ks
Počet odkoupených akcií	0 ks
Počet akcií na konci období	5 ks

Práva a povinnosti spojené s druhem akcií:

Podíl na ostatním fondovém kapitálu, s hlasovacími právy, bez práva na odkup akcií na účet fondu.

Bližší informace k právům spojených s investiční akcií jsou uvedena v zákoně č. 240/2013 Sb. a dále ve stanovách a ve statutu vydaných fondem.

Prioritní investiční akcie (PIA):

Počet akcií:	36 729 797 ks
Druh, forma, podoba:	investiční akcie, na majitele, zaknihovaný cenný papír
ISIN:	CZ0008041837
Obchodovatelnost:	Prioritní investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a od 4. 1. 2016 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. pod názvem PRAGORENT PIA.
Počet akcií na začátku období	31 500 000 ks
Počet emitovaných akcií	5 229 797 ks
Počet odkoupených akcií	0 ks
Počet akcií na konci období	36 729 797 ks

Práva a povinnosti spojené s druhem akcií:

Podíl na investičním fondovém kapitálu emitenta, s plnými hlasovacími právy a s právem na odkup investičních akcií na účet fondu.

Bližší informace k právům spojených s investiční akcií jsou uvedena v zákoně č. 240/2013 Sb. a dále ve stanovách a ve statutu vydaných fondem.

Výkonnostní investiční akcie (VIA):

Počet akcií:	1 060 779 876 ks
Druh, forma, podoba:	investiční akcie, na majitele, zaknihovaný cenný papír
ISIN:	N/A
Obchodovatelnost:	Výkonnostní investiční akcie jsou plně splacené a jsou převoditelné po předchozím souhlasu představenstva fondu.
Počet akcií na začátku období	1 064 271 902 ks

Počet emitovaných akcií	0 ks
Počet odkoupených akcií	3 492 026 ks
Počet akcií na konci období	1 060 779 876 ks

Práva a povinnosti spojené s druhem akcií:

Podíl na investičním fondovém kapitálu emitenta, s plnými hlasovacími právy a s právem na odkup investičních akcií na účet fondu.

Bližší informace k právům spojených s investiční akcií jsou uvedena v zákoně č. 240/2013 Sb. a dále ve stanovách a ve statutu vydaných fondem.

II. Popis podnikatelské činnosti emitenta

Předmětem podnikatelské činnosti emitenta je vlastnictví a rozvoj komplexu nemovitostí na adrese Praha 9 - Horní Počernice, Jiřího ze Vtelna 1731 a dále Retail park Česká Lípa, PRAGORENT Hostivař, prodejní sklady v K. Varech, Plzni, Novosedlicích, Ústí nad Labem, Praha – Čakovice, Praha – Satalice. Jedná se o soubory nemovitostí, ve kterých se nachází sklady, obchody, výrobní prostory a logistická centra. Významní nájemci výše uvedených objektů jsou například BILLA, spol. s r.o., dm drogerie markt s.r.o., NYPRO hutní prodej, a.s., PEPSICO CZ s.r.o., TECHNIMAT s.r.o. Emitent eviduje významný převis poptávky o pronájem prostor v předmětných nemovitostech.

Další významnou investiční činností emitenta jsou investice do majetkových účastí ve společnostech:

- Obchodní firma TECHNIMAT s.r.o., IČO: 482 68 127, sídlo: Mrštíkova 2003, 415 01 Teplice

Společnost Technimat působí na trhu s hutním materiálem, mezi který patří profilová ocel, betonářská ocel, síť do betonu KARI, plechy, ocelové nosníky, trubky, jákly, druhovýrobky a svařovací materiály. Většina nabízeného zboží je skladována v halách vybavených mostovým jeřábem. Skladové prostory jsou pronajaty od vlastnický spřízněné společnosti. TECHNIMAT s.r.o. disponuje velkoobchodní sítí skladů v Teplicích, Ústí nad Labem, Plzni, Karlových Varech a Praze. Pět skladů je pronajato od vlastnický spřízněné společnosti PRAGORENT SICAV stejně jako administrativní prostory sídla společnosti v Teplicích. Přímými obchodními partnery dodavateli materiálů jsou například Celsa Group, AFV Acciaierie Beltrame S.p.A., Ferriere Nord S.p.A, ArcelorMittal, Elbe-Stahlwerke Feralpi GmbH, Železářny Annahütte Prostějov a další producenti z EU.

- Obchodní firma PRAGORENT s.r.o., IČO: 247 05 136, sídlo: Jiřího ze Vtelna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice

Společnost PRAGORENT s.r.o. poskytuje služby správy a pronájmu nemovitého majetku, vedení účetnictví a administrativy, a to zejména společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

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

V průběhu období, za něž je vypracována tato zpráva, emitent vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Výnosy plynoucí z aktiv fondu byly použity k financování běžných nákladových položek a k investiční činnosti a v rámci celkové koncepce do zkvalitňování a zlepšování poskytovaných služeb v nemovitostních areálech. V průběhu dalšího účetního období bude fond pokračovat ve správě současného nemovitostního portfolia a disponibilní výnosy budou dále reinvestovány. Fond neplánuje výplatu podílu na zisku.

V průběhu prvního pololetí roku 2020 nedošlo k žádným změnám ve struktuře emitenta.

Od 30. 6. 2020 do sestavení této pololetní zprávy nenastaly žádné významné či neobvyklé transakce, které by mohly zásadně ovlivnit pohled na finanční a majetkovou situaci emitenta.

III. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2020

V prvním pololetí 2020 byl vývoj tuzemské a zahraniční ekonomiky výrazně ovlivněn epidemií nemoci COVID-19, souvisejícími opatřeními a s tím spojeným vysokým stupněm nejistoty ohledem budoucího vývoje ekonomiky na národní a mezinárodní úrovni. Fond k datu sestavení pololetní zprávy vyhodnotil, že tyto skutečnosti neměli výrazný negativní dopad na podnikatelskou činnost, výsledky hospodaření ani finanční situaci emitenta.

Zdrojem příjmů byly především příjmy z pronájmu nemovitostí.

Konsolidované výsledky

K 30. 6. 2020 měl fond celková aktiva ve výši 2 248 446 tis. Kč (k 31. 12. 2019 ve výši 2 183 320 tis. Kč). Vlastní kapitál fondu podle ZISIF činil ke dni 30. 6. 2020 částku 1 951 163 tis. Kč (k 31. 12. 2019 ve výši 1 875 006 tis. Kč). Z toho kapitál z investiční činnosti přiřaditelný na vyplatitelné investiční akcie činí 1 950 584 tis. Kč (k 31. 12. 2019 ve výši 1 874 427 tis. Kč) a 579 tis. Kč je přiřaditelných k zakladatelským akciím (k 31. 12. 2019 ve výši 579 tis. Kč). Hospodářský výsledek ke dni 30. 6. 2020 činil zisk 74 157 tis. Kč.

Detailní výsledky hospodaření poskytuje Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka sestavená za pololetí končící 30. června 2020, která je součástí pololetní zprávy v bodě VIII.

Individuální výsledky

K 30. 6. 2020 měl fond celková aktiva ve výši 2 171 785 tis. Kč (k 31. 12. 2019 ve výši 2 133 110 tis. Kč). Vlastní kapitál fondu podle ZISIF činil ke dni 30. 6. 2020 částku 1 949 225 tis. Kč (k 31. 12. 2019 ve výši 1 876 901 tis. Kč). Z toho kapitál z investiční činnosti přiřaditelný na vyplatitelné investiční akcie činí 1 948 646 tis. Kč (k 31. 12. 2019 ve výši 1 876 322 tis. Kč) a 579 tis. Kč je přiřaditelných k zakladatelským akciím (k 31. 12. 2019 ve výši 579 tis. Kč). Hospodářský výsledek ke dni 30. 6. 2020 činil zisk 70 160 tis. Kč (k 30. 6. 2019 ve výši 77 938 tis. Kč).

Hodnota prioritní investiční akcie činila k 30. 6. 2020 částku 1,5544 Kč (k 31. 12. 2019 ve výši 1,5130 Kč). Hodnota výkonnostní investiční akcie činila k 30. 6. 2020 částku 1,7831 Kč (k 31. 12. 2019 ve výši 1,7182 Kč).

IV. Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí

V průběhu roku 2020 bude fond realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu fondu. Fond bude dále pokračovat ve vyhledávání investičních příležitostí pro rozšíření nemovitostního portfolia společnosti na trhu s maximálním možným ziskem pro akcionáře.

Významným rizikovým faktorem bude v roce 2020 dopad mimořádných opatření spojených s rozšíření viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19. Fond tak bude čelit zejména riziku poklesu hodnoty nemovitostí v portfoliu a dále pak riziku výpadku příjmů z pronájmu nemovitostí. Ke dni sestavení pololetní zprávy fond nezaznamenal významný výpadek příjmů z pronájmu nemovitostí. Ke snížení výnosů z pronájmu došlo pouze u obchodního centra Paráda shopping v České Lípě, u kterého je predikován pokles o 20 %. Nicméně, vzhledem k nevýznamnému podílu těchto příjmů na celkových příjmech fondu tento pokles neohrožuje podnikatelskou činnost emitenta a nemá vliv na strategii a cíl

společnosti. Fond neočekává negativní vývoj finanční výkonnosti ani peněžních toků v souvislosti s přijatými opatřeními.

Fond ve sledovaném období nevyužíval úlev, podpůrných opatření ani čerpání z různých programů souvisejícími s epidemií COVID-19 a také nežádal o veřejnou podporu ani dotaci.

Fond rovněž zhodnotil, že aktuální situace nemá významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání fondu.

V. Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období

V průběhu sledovaného období nedošlo k žádné změně stanov. V sledovaném období došlo ke změně statutu v oblasti informací o poplatcích, nákladech a celkové nákladovosti fondu.

VI. Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával

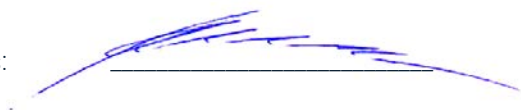
Název:	Česká spořitelna, a.s.
IČO:	452 44 782
Sídlo:	Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000
Výkon činnosti depozitáře pro fond:	celé účetní období

VII. Prohlášení odpovědných oprávněných osob emitenta

Podle našeho nejlepšího vědomí podává pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Jméno: Ing. Vladimír Mikeš
 Funkce: místopředseda představenstva
 Dne: 25. 9. 2020

Podpis:



VIII. Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka za období 1. 1. - 30. 6. 2020

Konsolidovaný výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2020

(v tisících Kč)

	Poznámka	30/6/2020	31/12/2019
AKTIVA			
Investice do nemovitostí	6.1	1 750 733	1 731 206
Pozemky, budovy a zařízení	6.2	111 215	117 009
Práva k užívání aktiv	6.3	1 393	1 475
Goodwill	6.4	4 182	4 182
Dlouhodobá aktiva celkem		1 867 523	1 853 872
Zásoby	6.5	74 666	58 272
Obchodní pohledávky	6.6	102 934	94 156
Pohledávky z titulu daně z příjmu		-	492
Cenné papíry k obchodování	6.7	4 967	-
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva		8 763	26 018
Peněžní prostředky	6.8	189 593	150 510
Krátkodobá aktiva celkem		380 923	329 448
AKTIVA celkem		2 248 446	2 183 320
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál		500	500
Nerozdělené výsledky		79	79
Vlastní kapitál celkem	6.9	579	579
Zápůjčky od akcionářů	6.13	98 283	111 530
Závazky z leasingu	6.3	1 300	1 372
Odložený daňový závazek	6.21	44 442	44 034
Dlouhodobé závazky celkem		144 025	156 936
Obchodní a jiné závazky	6.10	89 162	74 002
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		2 978	2 209
Zápůjčky od akcionářů	6.13	10 619	10 134
Závazky z leasingu	6.3	140	137
Rezervy	6.12	2 617	-
Přijaté zálohy a ostatní závazky	6.11	47 742	64 896
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	6.14	1 950 584	1 874 427
Krátkodobé závazky celkem		2 103 842	2 025 805
Závazky celkem		2 247 867	2 182 741
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		2 248 446	2 183 320

Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2020

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30/6/2020	Pololetí končící 30/6/2019
Tržby ze smluv se zákazníky	6.15	276 144	-
Tržby z pronájmu	6.15	101 625	97 776
Ostatní výnosy		880	1 112
Prodané zboží		-228 126	-
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	6.16	-33 329	-14 097
Osobní náklady	6.17	-20 789	-
Odpisy	6.2 / 6.3	-6 374	-82
Vedení podniku a poradenské služby	6.18	-1 633	-993
Daně a poplatky		-2 707	-1 344
Ztráty ze snížení hodnoty pohledávek	6.6	-2 221	279
Ostatní náklady		-5 037	-
Finanční výnosy	6.19	4 749	136
Finanční náklady	6.20	-4 117	-721
Výsledek před zdaněním		79 065	82 066
Daň ze zisku	6.21	-4 908	-4 128
Výsledek po zdanění za období (Zvýšení závazku vůči držitelům vyplacitelných investičních akcií)		74 157	77 938
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový úplný výsledek za období (Zvýšení závazku vůči držitelům vyplacitelných investičních akcií)		74 157	77 938

Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2020

(v tisících Kč)

Poznámky	Pololetí končící 30/6/2020	Pololetí končící 30/6/2019
Peněžní toky z provozních činností		
Výsledek za období po zdanění	74 157	77 938
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>		
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.21 4 908	4 128
Úrokové výnosy	6.19 -705	-136
Úrokové náklady	6.20 2 274	431
Odpisy	6.2 / 6.3 6 374	82
	87 008	82 443
Zvýšení hodnoty zásob	-16 394	-
Snížení hodnoty obchodních a jiných pohledávek	8 477	16 706
Zvýšení (snížení) hodnoty obchodních a jiných závazků	13 277	-178 663
Snížení hodnoty přijatých záloh a ostatních závazků	-17 154	-1 609
	75 214	-81 123
Přijaté úroky	705	136
Placené daně ze zisku	-2 277	-4 838
Čisté peníze z (použité při) provozní činnosti	73 642	-85 825
Peněžní toky z financování		
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí a pozemků, budov a zařízení	6.1 / 6.2 -20 025	-2 678
Výdaje spojené s nákupem finančních investic	6.7 -4 967	-
Příjem z prodeje finančních investic	-	90
Čisté peníze použité při investiční činnosti	-24 992	-2 588
Peněžní toky z financování		
Příjem v souvislosti s emisí investičních akcií	6.14 12 500	-
Výdaj spojený s odkupem investičních akcií	6.14 -6 000	-
Příjem ze zápůjček od akcionářů	6.13 -	150 000
Splátky zápůjček od akcionářů	6.13 -15 000	-19 061
Platby závazků z leasingu	6.13 -69	-65
Placené úroky	6.13 -36	-295
Čisté peníze použité při (plynoucí z) financování	-8 605	130 579
Čisté zvýšení peněz	40 045	42 166
Peněžní prostředky na počátku období	6.8 150 510	9 668
Dopad změny měnového kurzu na peněžní prostředky	-962	-2
Peněžní prostředky na konci období	6.8 189 593	51 832

Pozn.: Skupina nedrží žádné peněžní ekvivalenty, pouze peněžní prostředky na bankovních účtech a část v pokladně.

Konsolidovaný výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2020

(v tisících Kč)

	Pololetí končící 30/6/2020	Pololetí končící 30/6/2019
Zůstatek k 1. lednu	1 874 427	991 744
Odkoupení vyplatitelných investičních akcií (pozn. 6.14)	-6 000	-
Emise investičních akcií (pozn. 6.14)	8 000	-
Dopad bezúročných zápůjček akcionářů	-	31 073
Restrukturalizace závazku za akcionáři	-	652 620
Přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	74 157	77 938
Zůstatek k 30. červnu 2020 / 31. prosinci 2019 (pozn. 6.14)	1 950 584	1 753 375
Počet investičních akcií – Prioritní investiční akcie (v ks)	36 729 797	31 500 000
Počet investičních akcií – Výkonnostní investiční akcie (v ks)	1 060 779 876	1 068 000 000

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2020

(v tisících Kč)

	2020	2019
Zůstatek k 1. lednu	579	579
Změny s dopadem na vlastní kapitál	-	-
Zůstatek k 30. červnu (pozn. 6.9)	579	579

Komentáře k mezitímním konsolidovaným účetním výkazům (neauditované)

1 Obecné informace

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za společnost PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. (dále jen „Fond“) se sídlem Jiřího ze Vtelnna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice, Česká republika a jeho plně ovládané dceřiné společnosti PRAGORENT s.r.o. se sídlem Jiřího ze Vtelnna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice, Česká republika, a TECHNIMAT s.r.o. se sídlem Mrštíkova 2003, 415 01 Teplice, Česká republika (dále též „Skupina“).

Fond vznikl zápisem do obchodního rejstříku ke dni 28. 12. 2010 a od zahájení své činnosti Fond nabízí kolektivní investování výhradně pro kvalifikované investory ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také „ZISIF“). Fond je oprávněn vyvíjet svou činnost na základě rozhodnutí České národní banky o zápisu Fondu do seznamu investičních fondů s právní osobností.

Od svého vzniku Fond vyvíjí činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů, spočívající ve shromažďování peněžních prostředků ve Fondu oproti cenným papírům kvalifikovaných investorů, za účelem společného investování shromážděných prostředků. V tomto kontextu je Fond akciovou společností s proměnným základním kapitálem, která vydává akcie dvojího druhu (zakladatelské a investiční – prioritní a výkonnostní). Prioritní investiční akcie jsou obchodovány na Burze cenných papírů Praha a z tohoto důvodu je Fond povinen sestavovat svoji účetní závěrku v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) přijatými Evropskou unií. S investičními akciemi je spojeno právo investora na zpětný odkup Fondem, není s nimi spojeno hlasovací právo kromě případů upravených výslovně zákonem. Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Fond je samosprávným fondem, jehož obhospodařování zajišťuje předseda představenstva. Administrátorem Fondu je společnost AVANT investiční společnost, a.s. se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8 – Karlín. Depozitářem Fondu je Česká spořitelna, a.s., se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4.

Fond byl do konce roku 2019 v kontextu úpravy IFRS tzv. investiční jednotkou, která prostřednictvím investičních akcií získává peněžní prostředky, které investuje v souladu se svojí strategií, a to zejména do nemovitostních investic a majetkových účastí v ovládaných společnostech, které nebyly konsolidovány. Ke konci roku 2019 došlo k přehodnocení strategie držení majetkových účastí v dceřiných společnostech – PRAGORENT s.r.o. a TECHNIMAT s.r.o. Dceřiná společnost PRAGORENT s.r.o. zajišťuje správu nemovitostí, a to včetně nemovitostí držených Fondem a je tak ve své aktivitě z části servisní dceřinou společností. Dceřiná společnost TECHNIMAT s.r.o. zajišťuje velkoobchod hutního materiálu a je zájmem Fondu tuto společnost po bližší neurčenou dobu vlastnit a ovládat. Z vyhodnocení těchto skutečností bylo rozhodnuto, že Fond přestal k 31. 12. 2019 naplňovat podmínky pro osvobození z konsolidace dceřiných společností, a proto k 31. 12. 2019 sestavil konsolidovanou účetní závěrku v souladu s IFRS. V tomto ohledu je sestavena i mezitímní pololetní účetní závěrka jako konsolidovaná.

2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena v souladu s IAS 34 *Mezitímní účetní výkaznictví* a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC), (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

Mezitímní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel aplikovaných v poslední roční účetní závěrce, v níž jsou bližší popsána. V průběhu mezitímního účetního období nedošlo k žádné podstatné změně v aplikovaných účetních pravidlech. Mezitímní účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena na bázi historického ocenění s výjimkou ocenění investic do nemovitostí a finančních nástrojů, při jejichž oceňování je uvážena reálná hodnota.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uvážil při sestavování této konsolidované mezitímní účetní závěrky všechny novelizace IFRS s účinností od 1. 1. 2020, přičemž žádná z Fondem přijatých novelizací neměla významný vliv na zůstatky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou sestavenou za rok 2019:

- Nový *Koncepční rámec účetního výkaznictví* založeného na IFRS. Účinnost pro účetní jednotky nastává k 1. 1. 2020 a důvody novelizace spočívají v doplnění úpravy dosud neupravených oblastí (úprava prezentace a zveřejňování informací, vymezení vykazující jednotky, oceňování a oduznutí), v aktualizace definic aktiv a závazků a ve vyjasnění současné úpravy (např. pojetí nejistoty při oceňování). Novelizace nemají dopad na účetní závěrku Fondu.
- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* upravuje definici podniku. Novelizace se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zdali taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění, např. přecenění nabývaných čistých aktiv, identifikace a ocenění goodwillu aj. Novelizace odstraňuje z definice podniku podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována výstupy kupovaného podniku (zboží, služby poskytované zákazníkům). Novelizace nově zavádí tzv. test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena (koncentrována) reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Fondu.
- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* a IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* upravují definici významnosti. Dle nové definice významnosti (materiality) se účetní jednotka musí vyvarovat tzv. zastření informace (např. vágně formulovat informace o významných položkách a událostech, nevhodně agregovat, resp. disagregovat, umísťovat informace na různé pozice v účetní závěrce a poskytovat výrazně více informací a tím skrývat informace podstatné). Při posuzování významnosti musí být zřetel na primární uživatele, nikoliv celou škálu možných uživatelů. V neposlední řadě informace musí být posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na rozhodování uživatelů, nikoliv zdali jej ovlivní. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Fondu.
- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje*, IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování* nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform* je první reakcí IASB na potenciální změny, které může přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví. IBOR sazby, tj. EURIBOR, PRIBOR apod. jsou uvažovány jako referenční úrokové sazby (používají se např. jako základna při určování variabilního úročení) a vyjadřují náklady na získání úvěrového financování. Vzhledem k tomu, že se objevila otázka ohledně jejich dlouhodobého používání, zveřejněná novelizace IFRS upravuje postup při nahrazení existujících úrokových sazeb jinými alternativními sazbami a vypořádává dopady na zajišťovací účetnictví. Novelizace se dotýká i zveřejnění a přináší dodatečné požadavky na informace ohledně nejistoty vyplývající z reformy úrokových sazeb. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Fondu.

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

Do data schválení této konsolidované účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Fond je nepoužil při sestavování této konsolidované účetní závěrky:

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Fond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Fondu neovlivní.
- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2022 a později s retrospektivní účinností), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci

závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití). Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Fond neočekává významný dopad této novelizace.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouvy ztrátová. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2020 byl vydán *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10% testu). Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatelé později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 *Zemědělství* odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Fond neočekává žádný významný dopad z nově vydaných novelizací.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky Fondu.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 16 *Leasingy – Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19* s účinností od 1. června 2020. Novelizace reaguje praktickým zjednodušením na nová ujednání, která se v nájemních vztazích objevila v důsledku šíření covid-19. Novelizace se dotýká pouze nájemců a umožňuje úlevy vzniklé jako přímý důsledek pandemie covid-19 nevykazovat jako modifikaci leasingu, a tedy přecenění finančního závazku, ale jako úlevu z nájemného s přímým dopadem do výsledku hospodaření. Fond není v postavení nájemce a neočekává dopad do své účetní závěrky z titulu této novelizace.
- V červnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy*, která posouvá účinnost z roku 2021 na rok 2023 a též posouvá povinnou účinnost IFRS 9 *Finanční nástroje* pro účetní jednotky, které budou aplikovat IFRS 17. Novelizace nebude žádný dopad na výkaznictví Fondu.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijaté EU

K datu schválení této mezitímní konsolidované účetní závěrky nebyly dosud následující standardy a novelizace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017)
- Novelizace IAS 1 *Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých* (vydaná v lednu 2020)
- Novelizace vyplývající z Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2018-2020 (vydané v květnu 2020)
- Novelizace IFRS 16 *Leasingy – Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19* (vydaná v květnu 2020)
- Novelizace IFRS 17, která odkládá účinnost na rok 2023 (vydaná v červnu 2020)

3 Sezónnost

Činnost Skupiny není významně ovlivněna sezónními výkyvy. Obchodní aktivity Skupiny – pronájem nemovitostí a prodej zboží – a též výsledky z ní plynoucí jsou rozloženy do celého účetního období.

4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech a dopad opravy chyb

4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

Při uplatňování účetních pravidel se od vedení vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby účetní závěra poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování. Oproti úsudkům uskutečněným v poslední roční účetní závěrce je vhodné zdůraznit:

Srovnatelné údaje – srovnatelnost s prezentací za běžné období

S ohledem na odůvodnění popsané v části 1 Fond přestal naplňovat k 31. 12. 2019 podmínky investiční jednotky a započal konsolidovat své dceřiné společnosti s datem akvizice k 31. 12. 2019. Proto hodnoty výnosů a nákladů a peněžních toků prezentované ve výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku a výkazu peněžních toků za srovnatelné období, tj. první pololetí roku 2019, jsou na nekonsolidované bázi, tj. pouze za Fond a srovnatelnost výsledků a peněžních toků za běžné vs. srovnatelné období je touto skutečností omezena. Srovnatelné údaje prezentované ve výkazu finanční situace k 31. 12. 2019 jsou na konsolidovaném základě a výkaz finanční situace plně zobrazuje změny aktiv a závazků Skupiny za mezitímní období.

Oprava chyb v prezentaci výsledků za srovnatelného období končící 30. 6. 2019

Při zpracování této mezitímní účetní závěrky byly zjištěny chyby v hodnotách výnosů a nákladů prezentovaných v mezitímní účetní závěrce za období končící 30. 6. 2019 a bylo přistoupeno k jejich opravení, aby byla zajištěna srovnatelnost výsledků. Jedná se zejména o tyto opravy:

- Tržby a související náklady na spotřebu materiálu a nakoupených dodávek byly vzájemně sníženy o 20 482 tis. Kč představující náklady na energii a správu nemovitostí, které jsou přenášeny na nájemce a Fond je v postavení agenta.
- Ve struktuře nákladů došlo k většímu rozpadu a specifikaci hodnoty, která byla v minulém roce prezentována v rámci souhrnné položky „Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek“.
- Úrokové náklady byly navýšeny o úroky vyplývající ze zápůjček od akcionářů a ze závazků z leasingu v celkové výši 378 tis. Kč, které snížily dodatečně výsledek hospodaření za mezitímní období roku 2019.
- Došlo k odhadu splatné daně za období prvního pololetí 2019 ve výši 4 122 tis. Kč, který snížil dodatečně výsledek hospodaření za mezitímní období roku 2019, neboť v minulém roce v mezitímní účetní závěrce nebyl zohledněn.

V kontextu oprav prezentace výsledku hospodaření byla opravena i prezentace peněžních toků ve výkazu cash flow za srovnatelné období.

Oprava chyb v prezentaci hodnoty čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií k 30. 6. 2019

V mezitímní účetní závěrce za období končící 30. 6. 2019 nebyl prezentován výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií, přičemž hodnota, která byla prezentována činila 1 726 802 tis. Kč. Tato hodnota je opravena o nové položky ovlivňující výsledek hospodaření za první pololetí roku 2019 (viz předcházející bod výše) a o dopad rozdílu mezi prvotním oceněním a nominální hodnotou bezúročných půjček poskytnutých ovládajícími akcionáři ve výši 31 073 tis. Kč. V důsledku těchto úprav dosahuje k 30. 6. 2019 výše čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií hodnoty 1 753 375 tis. Kč. Bližší informace a vývoj poskytuje výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

COVID-19 a mimořádná opatření vyhlášena v souvislosti s pandemií koronaviru

Dne 12. 3. 2020 byla Vládou ČR vyhlášena mimořádná opatření v souvislosti se šířením koronaviru, která s různou intencí dopadla na podnikatelské subjekty včetně Fondu a jeho dceřiných společností a byla spojena s nejistotou ohledně délky trvání. Fond je dlouhodobě ve vynikající finanční situaci, nečerpá bankovní úvěry a k financování své činnosti využívá zejména vlastní zdroje, resp. zápůjčky od akcionářů. Obchodní činnost Fondu spočívá v pronájmu nemovitostí, a to zejména komerčních areálů, které po celé mezitímní období nebyly pozastaveny. Dceřiná společnost Technimat s.r.o. se zabývá velkoobchodem s hutním materiálem a tento prodej nebyl během nouzového stavu pozastaven. Skupina přijala relevantní hygienická i bezpečnostní opatření, aby nedošlo k proniknutí a šíření koronaviru mezi jejími zaměstnanci a aby byla zabezpečena pokračující obchodní činnost.

Nejvíce tak byl zasažen pronájem nemovitosti obchodního centra Paráda Shopping v České Lípě, kde byla pozastavena obchodní aktivita nájemců a výpadek jejich příjmů byl přenášen i na příjmy Fondu z pronájmu. Pokles příjmů z pronájmu této nemovitosti je odhadován maximálně o 20 %, přičemž na celkových příjmech Fondu se nemovitost obchodního centra podílí cca 10 %.

Vedení Fondu tak považuje výpadek příjmů z pronajímaných nemovitostí za nevýznamný, což jednak potvrzuje naplnění předpokladu trvání podniku, na jehož základě byla tato mezitímní konsolidovaná účetní závěrka zpracována, ale též ocenění nemovitostí, které je pro účely této mezitímní pololetní účetní závěrky ponecháno na úrovni reálného ocenění zpracovaného k 31. 12. 2019 pro účely poslední roční účetní závěrky. Vedení Fondu nepřistoupilo k zásadnímu přehodnocení finančních plánů a očekávaných peněžních toků a případné disproporce vůči stavu ke konci roku 2019 považuje za nevýznamné, a proto je uváženo reálné ocenění nemovitostí stanovené k 31. 12. 2019 za vhodnou aproximaci reálného ocenění nemovitostí k 30. 6. 2020.

4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Sestavení mezitímní konsolidované účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Fondu uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty aktiv a závazků, výnosů a nákladů, jež jsou vykazovány v účetních výkazech a souvisejících komentářích. V budoucnu dosažená skutečnost se přitom může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů. Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významnější riziko, že bude nutné přistoupit v příštím účetním období k zásadním změnám v účetních hodnotách prezentovaných aktiv a závazků, jsou zmíněny níže:

Reálná hodnota

Fond oceňuje investice do nemovitostí s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá k 31. 12. 2019 činila 1 731 206 tis. Kč a k 30. 6. 2020 je navýšena pouze o pořízení nových majetků v rámci investic do nemovitostí (zůstatek 1 750 733 tis. Kč). Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku aktiv, která ovlivňuje hodnotu závazku k držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 31. 6. 2020 představují investice do nemovitostí přibližně 78 % celkové hodnoty aktiv). Reálné hodnoty investic byly k 31. 12. 2019 stanovovány externím znalcem, přičemž vycházely z posouzení ekonomické situace na trhu nemovitostí k rozvahovému dni, vývoje cen nemovitostí a z očekávaného výnosu plynoucího z pronájmu nemovitostí. K 30. 6. 2020 došlo k internímu přehodnocení a posouzení dopadu pandemie COVID-19 a souvisejících opatření a bylo vedením Fondu rozhodnuto o ponechání ocenění z konce roku 2019 (zdůvodnění je obsaženo v části 4.1). V budoucnu může dojít k novým skutečnostem a změnám, které mohou vést k růstu i ke snížení aktuálně prezentovaných reálných hodnot.

Bližší informace k reálným hodnotám a jejich určení jsou poskytnuty v konsolidované účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2019, resp. za rok končící 31. 12. 2019.

Očekávané úvěrové ztráty u obchodních pohledávek

Fond oceňuje obchodní k pohledávky v zůstatkové hodnotě snížené o očekávané úvěrové ztráty (102 934 tis. Kč), které k 30. 6. 2020 činí 5 193 tis. Kč a jsou oproti stavu k 31. 12. 2019 (3 084 tis. Kč) vyšší, což je způsobeno vyšším nesplaceným zůstatkem obchodních pohledávek (pozn. 6.6).

I přes tvorbu očekávané úvěrové ztráty je úvěrové riziko považováno za velmi nízké, neboť klienti – nájemci jsou důsledně prověřováni, hradí kauce a zálohy. Skutečný dopad úvěrového rizika v budoucnu se tak může lišit od odhadu, který ovlivňuje výsledky prezentované v této účetní závěrce.

Daně ze zisku

Fond, jakožto emitent cenných papírů splňující podmínky zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (je tzv. základním investičním fondem), podléhá daňové legislativě, která umožňuje kalkulovat daňovou povinnost ze zdanitelného zisku pomocí daňové sazby 5 %. Dceřiné společnosti podléhají sazbě dani z příjmu ve výši 19 %.

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy, která může být v budoucnu bez vlivu Fondu pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být tedy v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Fondu. Příkladem může být zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů a zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 19 %. Pokud by taková změna legislativy byla přijata, způsobilo by to přepočtení odloženého daňového závazku v účetní závěrce o 124 290 tis. Kč.

5 Provozní segmenty

Vykazovatelné provozní segmenty

V rámci Skupiny byly identifikovány dva vykazovatelné provozní segmenty:

- (i) pronájem nemovitostí třetím stranám. Jedná se o obchodní činnost Fondu, který vlastní a spravuje několik nemovitostí – komerční areál, skladové haly, administrativní budovy a obchodní centrum, a tyto nemovitosti pronajímá.
- (ii) velkoobchod s hutním materiálem ve vlastních nemovitých objektech (haly a sklady). Jedná se o obchodní aktivitu společnosti TECHNIMAT s.r.o. se sídlem v Teplicích, která od roku 1993 působí na trhu s hutními materiály. V severních, západních a středních Čechách má vybudovanou moderní velkoobchodní síť tvořenou pěti prodejními sklady. Příkými obchodními partnery společnosti jsou např. Celsa Group, AFV Acciaierie Beltrame S.p.A., Ferriere Nord S.p.A, ArcelorMittal, Elbe-Stahlwerke Feralpi GmbH, Železárny Annahütte Prostějov a další producenti z EU.

Vykazovatelné segmenty byly identifikovány k 31. 12. 2019 jako důsledek počátku konsolidace, proto výnosy a náklady dle segmentů jsou níže poskytnuty pouze za první pololetí roku 2020 a nikoliv za srovnatelné období. Do konce roku 2019 činnost Fondu spočívala v působnosti investičního fondu kvalifikovaných investorů, jehož hlavní činností bylo investování peněžních prostředků do nemovitostí na území ČR a do majetkových účastí.

Výnosy a náklady dle segmentů

Za pololetí 2020 lze výnosy, náklady a výsledek hospodaření rozdělit dle segmentů takto:

V tis. Kč	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
Tržby			
Tržby ze smluv se zákazníky	6 410	269 734	276 144
Tržby z pronájmu	106 291	-	106 291
Vnitroskupinové tržby	-4 666	-	-4 666
Tržby celkem od externích zákazníků	108 035	269 734	377 769
Odpisy	-632	-5 742	-6 374
Ostatní provozní výnosy a náklady	-38 113	-254 849	-292 962
Výsledek hospodaření před zdaněním a úroky	69 290	9 143	78 433
Finanční výnosy	-	-	4 749
Finanční náklady	-	-	-4 117
Výsledek hospodaření před zdaněním	-	-	79 065

Aktiva a závazky dle segmentů

K 30. 6. 2020 Skupina vykazuje následující aktiva a závazky v rozlišení na vykazované provozní segmenty:

V tis. Kč	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
Aktiva dle segmentu			
Investice do nemovitostí	1 750 733	-	1 750 733
Pozemky, budovy a zařízení	3 174	108 041	111 215
Práva k užívání aktiv	1 393	-	1 393
Goodwill	1 440	2 742	4 182
Zásoby	-	74 666	74 666
Obchodní a jiné pohledávky	21 820	81 114	102 934
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	8 077	686	8 763
Peněžní prostředky	137 359	52 234	189 593
Aktiva dle segmentů celkem	1 923 996	319 483	2 243 479
Nealokovaná aktiva			
Ostatní finanční aktiva	-	-	4 967
Aktiva celkem	-	-	2 248 446

V tis. Kč	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
Zápůjčky od akcionářů	108 902	-	108 902
Závazky z leasingu	1 440	-	1 440
Obchodní a jiné závazky	23 176	73 986	97 162
Rezervy	2 617	-	2 617
Závazek ze splatné daně	2 162	816	2 978
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	47 597	146	47 742
Závazky dle segmentu celkem	185 894	74 947	260 841
Nealokované závazky			
Odložený daňový závazek	-	-	44 442
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	-	1 942 584
Závazky celkem	-	-	2 247 867

K 31. 12. 2019 Skupina vykazuje následující aktiva a závazky v rozlišení na vykazované provozní segmenty:

V tis. Kč	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
Aktiva dle segmentu			
Investice do nemovitostí	1 731 206	-	1 731 206
Pozemky, budovy a zařízení	3 685	113 324	117 009
Práva k užívání aktiv	1 475	-	1 475
Goodwill	1 440	2 742	4 182
Zásoby	-	58 272	58 272
Obchodní a jiné pohledávky	27 245	66 911	94 156
Pohledávka z titulu daně z příjmu	-	492	492
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	25 211	807	26 018
Peněžní prostředky	94 556	55 954	150 510
Aktiva dle segmentů celkem	1 884 818	298 502	2 183 320

V tis. Kč	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
Úvěry a zápůjčky	121 664	-	121 664
Závazky z leasingu	1 509	-	1 509
Obchodní a jiné závazky	22 592	51 410	74 002
Závazek ze splatné daně	2 209	-	2 209
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	64 896	-	64 896
Závazky dle segmentu celkem	212 870	51 410	264 280
Nealokované závazky			
Odložený daňový závazek	-	-	44 034
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	-	1 874 427
Závazky celkem	-	-	2 182 741

6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

6.1 Investice do nemovitostí

Fond vlastní nemovitosti, které v minulosti pořídil a v rámci své investiční činnosti vytváří nemovitostní portfolio za účelem pronájmu nemovitostí ve střednědobém horizontu s jejich případným prodejem v rozsahu zvolené investiční strategie. V portfoliu nemovitostí jsou pozemky i budovy umístěné zejména v Praze a v Ústeckém kraji. V průběhu mezitímního období došlo pouze k nárůstu hodnoty staveb o nově pořízené majetky:

v tis. Kč	Pozemky	Stavby	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 31. 12. 2019	1 164 090	567 116	1 731 206
přírůstky z titulu následných výdajů k existujícím nemovitostem	-	19 527	19 527
Reálná hodnota k 30. 6. 2020	1 164 090	586 643	1 750 733

K 30. 6. 2020 došlo k posouzení hodnoty nemovitostí a bylo vedením Fondu rozhodnuto o ponechání reálného ocenění stanoveného externím znalcem k 31. 12. 2019. Toto ocenění je považováno za vhodnou aproximaci reálného ocenění k 30. 6. 2020 (zdůvodnění je uvedeno v části 4.1).

V souvislosti s investicemi do nemovitostí jsou ve výsledku hospodaření Fondu uznány následující položky:

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	101 625	97 776
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-26 706	-13 719

6.2 Pozemky, budovy a zařízení

V tis. Kč	Pozemky	Stavby	Stroje a zařízení	Celkem
<i>Pořizovací náklady</i>				
Zůstatek k 31. 12. 2019	48 930	56 000	12 079	117 009
Pořízení	-	-	498	498
Zůstatek k 30. 6. 2020	48 930	56 000	12 577	117 507
<i>Oprávký</i>				
Zůstatek k 31. 12. 2019	-	-	-	-
odpisy	-	-3 890	-2 402	-6 292
Zůstatek k 30. 6. 2020	-	-3 890	-2 402	-6 292
<i>Zůstatková hodnota</i>				
K 31. 12. 2019	48 930	56 000	12 079	117 009
K 30. 6. 2020	48 930	52 110	10 175	111 215

Třída „Stroje a zařízení“ zahrnuje jednak vozový park (osobní a nákladní auta) a dále vysokozdvížné vozíky, jeřáby, pásové pily a obdobná zařízení využívaná ve skladových halách.

6.3 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu

Fond si najímá nemovitostní prostory, u nichž je uvážena doba trvání leasingu v délce 10 let. Závazky Fondu vyplývající z leasingových smluv jsou zajištěné aktivy, které jsou předmětem leasingu.

Práva k užívání aktiv

v tis. Kč	Nemovitostní prostory
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2019	1 475
odpisy	-82
Zůstatková hodnota k 30. 6. 2020	1 393

Částky uznané ve výsledku hospodaření

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Odpisy práv k užívání aktiv	82	82
Úrokové náklady k závazkům z leasingu	36	39
Nájemné vyplývající z krátkodobých leasingů	196	-
Celkem	314	121

Společnost uhradila v souvislosti s leasingy v průběhu prvního pololetí roku 2020 celkem 299 tis. Kč.

Analýza splatnosti

Budoucí minimální leasingové platby související se závazky z leasingu činí:

v tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Splatné do jednoho roku	207	207
Splatné v období mezi jedním a pěti roky	829	829
Splatné v období delším jak pět let	726	829
Celkem budoucí minimální leasingové platby	1 762	1 865

Společnost není vystavena významnému riziku likvidity v souvislosti se závazky z leasingu. Společnost jejich výši a objem průběžně sleduje a vyhodnocuje v rámci řízení finančních rizik.

6.4 Goodwill

K 31. 12. 2019 byly metodou akvizice zahrnuty do konsolidované účetní závěrky dceřiné společnosti TECHNIMAT s.r.o. a PRAGORENT s.r.o., přičemž vznikl rozdíl mezi reálným oceněním nabyvaných čistých aktiv dceřiných společností a reálným oceněním majetkových účastí držených Fondem. Důsledkem byl odlišný přístup k reálnému ocenění majetkových účastí ve Fondu před akvizicí, které bylo postaveno na výnosové metodě vyjadřuje budoucí očekávání, zatímco reálné ocenění čistých aktiv bylo dáno oceněním jednotlivých aktiv a závazků uvnitř dceřiných společností.

Goodwill byl k datu akvizice oceněn ve výši 4 182 tis. Kč a tato hodnota je uvážena i k 30. 6. 2020. S ohledem na výsledky prvního pololetí, i přes dopad určitých opatření přijatých v souvislosti s pandemií koronaviru, vedení Fondu neočekává zásadní zhoršení výsledků, a proto nebylo přistoupeno k detailnímu posouzení hodnoty goodwillu.

Test znehodnocení goodwillu bude zpracován ve druhém pololetí roku 2020 s výhledem zpracování roční konsolidované účetní závěrky za rok 2020.

6.5 Zásoby

K 30. 6. 2020 Fond vykazuje v rámci zásob zboží v celkové hodnotě 74 666 tis. Kč, které eviduje na svých skladech dceřiná společnost TECHNIMAT s.r.o. U žádného zboží nebyla snížena hodnota a čistá realizovatelná cena je i s ohledem na události v souvislosti s pandemií koronaviru odhadována vyšší, než je evidovaná účetní hodnota.

6.6 Obchodní pohledávky

Obchodní pohledávky jsou oceňovány zůstatkovou hodnotou s uvážením snížení hodnoty o očekávané úvěrové ztráty:

v tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Obchodní pohledávky, brutto	108 127	97 240
Odhad očekávaných úvěrových ztrát	-5 193	-3 084
Obchodní pohledávky, netto	102 934	94 156

K 30. 6. 2020 došlo k navýšení odhadu očekávaných úvěrových ztrát v důsledku růstu zůstatku nesplacených obchodních pohledávek. I přes tento fakt jsou obchodní pohledávky, zejména Fondu za klienty – nájemci – spojeny s malým úvěrovým rizikem s ohledem na nástroje kaucí a záloh. Zákazníky dceřiné společnosti TECHNIMAT s.r.o. jsou významné ocelářské společnosti působící v regionu EU a k odpisu pohledávek dochází výjimečně.

Pravděpodobnost úvěrového selhání byla odhadnuta 2 % a tato výše byla použita k výpočtu odhadované úvěrové ztráty. Výsledné ocenění lze považovat též za aproximaci reálná hodnoty obchodních pohledávek. Vývoj očekávané úvěrové ztráty k obchodním pohledávkám za mezitímní období zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2020	Rok končící 31/12/2019
Počáteční zůstatek	-3 083	-1 713
odpis pohledávek	113	59
zúčtování nevyužitých opravných položek	51	-
tvorba nových opravných položek uznaná ve výsledku hospodaření	-2 272	-1 430
Konečný zůstatek	-5 193	-3 084

6.7 Cenné papíry k obchodování

V červnu Fond nakoupil minoritní podíl akcií ve společnosti Unibail-Rodamco-Westfield SE, která je největší evropskou developerskou a investiční realitní společností obchodovanou na burze. Vzhledem k okamžiku nákupu Fond nepřistoupil k přecenění s dopadem do výsledku hospodaření za první pololetí roku 2020 a ocenění k 30. 6. 2020 odpovídá tržnímu ocenění držených akcií (úroveň 1).

6.8 Peníze a nepeněžní transakce

Peněžní prostředky

Fond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a všechny peněžní prostředky jsou drženy převážně na bankovních účtech, přičemž celkový zůstatek peněz s ohledem na volnost užití prostředků Fondem je následující:

v tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	189 014	149 931
Peněžní prostředky omezené ve využití Fondem	579	579
Peněžní prostředky celkem	189 593	150 510

Fond nevyužívá bankovní přečerpání, které by bylo zahrnuto mezi „Peněžní prostředky“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

Nepeněžní transakce

V průběhu prvního pololetí roku 2020 nedošlo k významným nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojevíly se ve výkazu peněžních toků.

6.9 Vlastní kapitál

v tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Základní kapitál	500	500
Nerozdělené výsledky	79	79
Vlastní kapitál celkem	579	579

Vlastní kapitál společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. je tvořen základním kapitálem, který je dán hodnotou 5 ks zakladatelských akcií a nerozdělenými zisky vytvořenými

v minulosti. Nominální hodnota zakladatelských akcií k 30. 6. 2020 i 31. 12. 2019 činí 100 tis. Kč a celková výše základního kapitálu je tak 500 tis. Kč.

Základní kapitál je plně splacen a s každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a současně i právo na výplatu dividend. Zakladatelské akcie nemají hodnotu závislou na činnosti fondu a jsou podloženy pouze výší zapisovaného základního kapitálu. Ovládající osoby jsou přiblíženy v části 7.1.

Fond má zřízen bankovní účet, na němž jsou deponovány peněžní prostředky vztahující se k zakladatelským akciím (579 tis. Kč). Tento účet byl vytvořen v souladu s regulačními požadavky zřetelně oddělit majetek Fondu, který patří akcionářům – držitelům zakladatelských akcií. Tyto prostředky nejsou součástí čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií a nejsou zahrnuty výše do členění celkových peněžních prostředků.

6.10 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Obchodní závazky	71 218	61 775
Závazky vůči státu	10 324	8 843
Zaměstnanci	2 176	1 791
Závazky vůči drobným akcionářům	4 500	-
Ostatní závazky	944	1 593
Obchodní a jiné závazky celkem	89 162	74 002
z toho finanční závazky	76 662	63 368
z toho nefinanční závazky	12 500	10 634

Účetní hodnota závazků, které představují finanční závazky, se významně neliší od jejich reálné hodnoty s ohledem na splatnost většiny závazků v krátkém období. Vedení Fondu posoudilo riziko likvidity spojené s vypořádáním existujících závazků za nízké.

K 30. 6. 2020 došlo k úhradě 4 500 tis. Kč v souvislosti s plánovanou emisí investičních akcií. Vlastní emise nebyla do konce prvního pololetí uskutečněna, a proto je vykazován závazek vůči budoucím držitelům investičních akcií.

6.11 Přijaté zálohy a ostatní závazky

V souvislosti s pronájmem nemovitostí Fond eviduje nájemné hrazené předem, zálohy přijaté na služby dodávané společně s nájmem a vybrané kauce zajišťují úhradu nájmu:

v tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Kauce	42 407	45 998
Přijaté zálohy	5 316	7 784
Výnosy příštích období	19	11 113
Přijaté zálohy a ostatní závazky	47 742	64 896

Závazky z titulu přijatých kaurcí jsou dlouhodobějšího charakteru, neboť se váží k existujícím nájemním kontraktům. Vzhledem k tomu, že nájemní smlouvy jsou většinou na dobu neurčitou s výpovědní dobou kratší než 12 měsíců, mohou být kauce předmětem vyrovnání / vrácení v krátkém období.

6.12 Rezervy

v tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Rezervy na právní spory	2 617	-

Fond je již od roku 2016 v právním sporu, jehož předmětem je neoprávněné užívání pozemků od roku 2015 do roku 2016 a s tím související bezdůvodné obohacení. V minulosti byla na očekávané plnění vytvořena rezerva, která byla v roce 2019 zrušena s ohledem na průběh sporu a zhodnocení očekávaného plnění za spíše nepravděpodobné. K 30. 6. 2020 bylo opětovně přistoupeno k uznání rezervy.

6.13 Zápůjčky od akcionářů

v tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Zápůjčky od akcionářů – dlouhodobě splatná část	98 283	111 530
Zápůjčky od akcionářů – krátkodobě splatná část	10 619	10 134
Zápůjčky od akcionářů celkem	108 902	121 664

K 30. 6. 2020 Fond vykazuje tyto následující zápůjčky od akcionářů Fondu:

Věřitel	Nominální výše úvěru (v tis. Kč)	Efektivní úroková sazba p.a.	Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku (v tis. Kč)	Splatnost
(i) Ing. Vladimír Mikeš	60 000	4 %	43 561	31. 12. 2029
(ii) Jaroslav Příbyl	60 000	4 %	43 561	31. 12. 2029
(iii) Zdeněk Příbyl	30 000	4 %	21 780	31. 12. 2029
Zápůjčky od akcionářů celkem	150 000	x	108 902	x
z tohoto: krátkodobě splatná část celkem			10 619	
dlouhodobě splatná část celkem			98 283	

K 31. 12. 2019 Fond vykazuje tyto zápůjčky čerpané v červnu 2019 od akcionářů Fondu:

Věřitel	Nominální výše úvěru (v tis. Kč)	Efektivní úroková sazba p.a.	Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku (v tis. Kč)	Splatnost
(i) Ing. Vladimír Mikeš	60 000	4 %	48 666	31. 12. 2029
(ii) Jaroslav Příbyl	60 000	4 %	48 666	31. 12. 2029
(iii) Zdeněk Příbyl	30 000	4 %	24 332	31. 12. 2029
Zápůjčky od akcionářů celkem	150 000	x	121 664	x
z tohoto: krátkodobě splatná část celkem			10 134	
dlouhodobě splatná část celkem			111 530	

Zápůjčky od akcionářů jsou smluvně dojednány jako bezúročné. Fond závazky z nich plynoucí zachytil v reálné hodnotě stanovené jako současná hodnota budoucího plnění s uvážením úrokové sazby ve výši

4 % p.a. Za mezitímní období roku 2020 Fond uznal v souvislosti se zápůjčkami ve výsledku hospodaření úrokové náklady v celkové výši 2 238 tis. Kč.

Rozlišení krátkodobě a dlouhodobě splatné části je odhadnuto dle stavu k rozvahovému dni, ale s ohledem na vývoj investic a jejich realizaci může dojít k dřívějšímu nebo pozdějšímu splácení půjček.

Vývoj dluhů z financování

Fond v rámci svých závazků vykazuje několik finančních závazků, jejichž peněžní úhrada by byla prezentována ve výkazu peněžních toků v rámci peněžních toků z financování. Následující tabulka poskytuje sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku takových závazků:

v tis. Kč	Zápůjčky od akcionářů	Závazky z leasingu	Celkem
Konečný zůstatek k 31. 12. 2019	121 664	1 509	123 173
peněžní tok – splátky	-15 000	-69	-15 069
peněžní tok – placené úroky	-	-36	-36
naběhlé úrokové náklady	2 238	36	2 274
Konečný zůstatek k 30. 6. 2020	108 902	1 440	110 342
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	98 283	1 300	99 583
z toho krátkodobě splatný zůstatek	10 619	140	10 759

6.14 Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií a čistá hodnota aktiv

Vydané investiční akcie s ohledem na právo držitele požádat Fond o odkup na účet Fondu, čímž investiční akcie zanikají, jsou klasifikovány a vykazovány jako finanční závazek. S investičními akciemi zároveň není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu. Hodnota investičních akcií je dána rozdílem mezi aktivy a závazky Fondu a průběžně se mění dle vývoje výkonnosti Fondu.

v kusech	30. 6. 2020	31. 12. 2019	30. 6. 2019
Počet vydaných prioritních investičních akcií	36 729 797	31 500 000	31 500 000
Počet vydaných výkonnostních investičních akcií	1 060 779 876	1 064 271 902	1 068 000 000

Vzhledem ke skutečnosti, že je společnost PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. investičním fondem, jehož působení podléhá regulaci ze strany České národní banky, musí naplňovat požadavky na zveřejnění vyplývající ze zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). Jedním z požadavků je zveřejnění tzv. čisté hodnoty aktiv na akcii, která však vychází z nekonsolidovaných zůstatků Fondu a je určována jednou ročně v rámci roční samostatné účetní závěrky Fondu.

V průběhu mezitímního období došlo jednak ke snížení počtu výkonnostních investičních akcií jejich odkupem v celkové výši 6 000 tis. Kč a zároveň k vydání nových prioritních investičních akcií drobným investorům, čímž se snížil podíl ovládajících akcionářů (viz pozn. 7.1).

Majoritu investičních akcií drží ovládající osoby Fondu, které jsou též vlastníky zakladatelských akcií (pozn. 7.1).

6.15 Tržby

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Tržby ze smluv se zákazníky		
Tržby z prodeje zboží	266 658	-
Tržby z poskytovaných služeb	9 486	-
Tržby ze smluv se zákazníky celkem	276 144	-
Tržby z pronájmu	101 625	97 776
Tržby celkem	377 769	97 776

Tržby z pronájmu jsou výnosem generovaným z přímých investic do nemovitostí, které drží Fond a pronajímá je. V souvislosti s pronájmem jsou poskytovány nájemcům služby, které navyšují celkový příjem z pronájmu. Všechny tržby jsou realizovány na území České republiky.

Pronájem nemovitostí je klasifikován jako operativní leasing, přičemž předmětem pronájmu jsou nemovitosti s dlouhou životností a nájemní smlouvy jsou uzavřeny na dobu krátkodobou v poměru k životnosti. Nemovitosti jsou aktiva, jejichž hodnota v čase spíše roste a riziko ztráty hodnoty v důsledku pronájmu je minimální.

6.16 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Spotřeba materiálu	3 389	-
Spotřeba energie, plynu a vody	380	-
Opravy a udržování	26 625	13 761
Poplatky a provize	248	-
Nájemné (viz 6.3)	196	-
Ostatní služby	2 491	336
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek celkem	33 329	14 097

6.17 Osobní náklady

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Mzdy a odměny	15 452	-
Sociální a zdravotní pojištění	4 980	-
Ostatní osobní náklady	357	-
Osobní náklady celkem	20 789	-

Osobní náklady spadají do kategorie krátkodobých zaměstnaneckých požitků, přičemž za první pololetí roku 2020 eviduje Skupina 92 zaměstnanců v rámci dceřiných společností Fondu.

6.18 Vedení podniku a poradenské služby

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	895	689
Správa a vedení (viz 7.4)	516	137
Poplatky depozitáři	222	167
Vedení podniku a poradenské služby celkem	1 633	993

6.19 Finanční výnosy

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Úrokové výnosy	705	136
Čistý kurzový zisk	4 044	-
Finanční výnosy celkem	4 749	136

6.20 Finanční náklady

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Úrokové náklady	2 274	431
Ostatní finanční náklady	1 843	290
Finanční náklady celkem	4 117	721

Ostatní finanční náklady za první pololetí roku 2020 zahrnují dopad přecenění derivátů ve výši 926 tis. Kč a náklady související s pojištěním pohledávek ve výši 646 tis. Kč.

6.21 Daně ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Splatný daňový náklad za běžné období	5 874	4 122
Úprava splatné daně související s předcházejícím obdobím	-1 374	-6
Splatný daňový náklad	4 500	4 116
Odložený daňový náklad (výnos) z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	408	12
Celkový daňový náklad	4 908	4 128

Sesouhlasení výsledku hospodaření před zdaněním na celkový daňový náklad poskytuje následující zveřejnění:

V tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
(Ztráta) Zisk před zdaněním za běžné období	79 065	82 444
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	3 953	4 122
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	949	12
Úprava daně minulých let	-1 374	-6
Dopad odlišné daňové sazby	1 379	-
Celkový daňový náklad	4 908	4 128
Efektivní daňová sazba	6,21 %	5,01 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

v tis. Kč	30. 6. 2020		31. 12. 2019	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě dlouhodobého majetku	-	44 708	-	44 108
Opravné položky k pohledávkám	266	-	74	-
Odložená daň celkem v brutto ocenění	266	44 708	74	44 108
Vzájemné započtení	-266	-266	-74	-74
Odložená daň celkem v netto ocenění	-	44 442	-	44 034

Sesouhlasení odložené daně

Zůstatek odložené daně v meziročním srovnání je ovlivněn pouze změnou přechodných rozdílů:

v tis. Kč	Odložený daňový závazek
Zůstatek k 31. 12. 2019	44 034
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	408
Zůstatek k 30. 6. 2020	44 442

7 Transakce se spřízněnými stranami

7.1 Osoba ovládající

Vlastníky Fond jsou následující akcionáři:

Akcionáři Fondu a jejich podíl na základním kapitálu Fondu	30 6. 2020	31. 12. 2019
Ing. Vladimír Mikeš	40 %	40 %
Jaroslav Příbyl	40 %	40 %
Zdeněk Příbyl	20 %	20 %
	100,00 %	100,00 %

Podíl na základním kapitálu je shodný s podílem na hlasovacích právech a ovládajícími osobami jsou pánové Ing. Vladimír Mikeš a Jaroslav Příbyl. Pánové Vladimír Mikeš a Jaroslav Příbyl jsou též hlavními

investory Fondu, kdy k 30. 6. 2020 drží 80,54 % výkonnostních investičních akcií a 58,81 % prioritních investičních akcií (k 31. 12. 2019: 80,28 % výkonnostních investičních akcií a 68,57 % prioritních investičních akcií).

7.2 Dceřiné společnosti

Následující dceřiné společnosti jsou k 30. 6. 2020 zahrnuty do této konsolidované účetní závěrky, přičemž mají své sídlo i obchodní aktivity na území ČR:

Název dceřiné společnosti	Předmět činnosti
TECHNIMAT s.r.o.	velkoobchod s hutním materiálem
PRAGORENT s.r.o.	správa nemovitostí, administrativní činnost

K 31. 12. 2019 byla součástí konsolidace ještě nepřímá dceřiná společnost HITOS s.r.o., která byla s rozhodným dnem 1. 1. 2020 sloučena se společností PRAGORENT s.r.o. Obsahově nedošlo tedy k pozbytí čistých aktiv společnosti HITOS s.r.o., pouze k restrukturalizaci a jejich převodu na společnost PRAGORENT s.r.o.

7.3 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Zůstatky nesplacené k rozvahovému dni nejsou nijak zajištěny a jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby. Zůstatky a dopad transakcí uskutečněných mezi Fondem a jeho dceřinými společnostmi PRAGORENT s.r.o. a TECHNIMAT s.r.o. byly při přípravě této konsolidované účetní závěrky eliminovány.

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

v tis. Kč	Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Zápůjčky od akcionářů (pozn. 6.12)	108 902	121 664

V souvislosti se zápůjčkami Fond uznal za mezitímní období roku 2020 ve výsledku hospodaření úrokové náklady ve výši 2 238 tis. Kč.

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

Skupina neevduje žádné další významné obchodní transakce za mezitímní období roku 2020 a nevypořádané zůstatky obchodních pohledávek nebo závazků k 30. 6. 2020 vůči spřízněným stranám.

7.4 Odměny klíčového vedení

Fond je řízen a obhospodařován představenstvem, přičemž za prezentovaná období nebyla členům představenstva ani dozorčí rady vyplacena jakákoliv odměna.

Administrátorem Fondu je společnost AVANT investiční společnost a.s. Za mezitímní období roku 2020 byla Fondu vyúčtována odměna ve výši 414 tis. Kč (2019: 689 tis. Kč).

8 Řízení finančního rizika

Finanční rizika, kterým je Fond vystaven zahrnují:

- úvěrové riziko (viz 8.1),
- riziko likvidity (viz 8.2) a

- tržní rizika zahrnující měnové (8.3), úrokové (8.4) a cenové riziko.

Finanční rizika, která ovlivňují finanční situaci a výkonnost Fondu vyplývají z následujících finančních nástrojů:

V tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	4 967	-
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	292 527	244 666
z toho: <i>Obchodní pohledávky</i>	102 934	94 156
<i>Peněžní prostředky</i>	189 593	150 510
Finanční aktiva celkem	297 494	244 666
Finanční závazky		
Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	195 004	197 175
z toho: <i>Zápůjčky od akcionářů</i>	108 902	121 664
<i>Závazky z leasingu</i>	1 440	1 509
<i>Obchodní a jiné závazky</i>	84 662	74 002

Finanční aktiva a finanční závazky oceňované v zůstatkové hodnotě se ve své prezentované hodnotě významně neodchylují od hodnoty reálné a zůstatkovou hodnotu lze považovat za vhodnou aproximaci.

8.1 Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Fondu tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko Fondu plyne výhradně z obchodních pohledávek a peněžních prostředků uložených u bank. Stav obchodních pohledávek je průběžně posuzován, úvěrové riziko snižováno prověřováním klientů a současně zálohovými platby, resp. u nájmu složenými kaucemi (viz pozn. 6.10). Úvěrové riziko Fondu je tak považováno za minimální, přesto je přístupováno k odhadu očekávané úvěrové ztráty (blíže k obchodním pohledávkám pozn. 6.6).

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u České spořitelny, a.s., která je depozitářem s dlouhodobě stabilním úvěrovým ratingem – rating „A“ s pozitivním výhledem od S&P. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné.

8.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům (obchodní závazky, splátky závazků z leasingu) a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Fond snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních ekvivalentů, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno úvěrovým rizikem, neboť společnost nemá dlouhodobé pohledávky.

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Fondu (v tis. Kč):

	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 30. 6. 2020					
Neúročené finanční závazky	x	84 662	-	-	84 662
Zápůjčky od akcionářů	4,0 %	15 000	45 000	75 000	135 000
Závazky z leasingu	5,0 %	207	829	726	1 763
Celkem	x	112 369	45 829	75 726	233 925

	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. 12. 2019					
Neúročené finanční závazky	x	74 002	-	-	74 002
Zápůjčky od akcionářů	4,0 %	15 000	60 000	75 000	150 000
Závazky z leasingu	5,0 %	207	829	829	1 865
Celkem	x	89 209	60 829	75 829	225 868

Tabulky likvidity jsou sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků evidovaných finančních závazků a uvažují nejbližší datum splatnosti, ke kterému může být po Fondu požadováno splacení závazků. V přehledu jsou zahrnuty jak splátky jistiny úvěrů, tak budoucí dosud nezachycené úrokové platby, které vyplývají z uzavřených úvěrových vztahů.

8.3 Měnové riziko

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Fondu je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření za mezitímní období roku 2020 ve výši 4 044 tis. Kč.

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 30. 6. 2020 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní pohledávky	98 101	4 833	102 934
Peněžní prostředky	175 621	13 972	189 593
Celkem	273 721	18 806	292 653

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2019 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní pohledávky	93 205	951	94 156
Peněžní prostředky	137 945	12 565	150 510
Celkem	231 150	13 516	244 666

V rámci závazků Fond vykazuje cizoměnové zůstatky u přijatých kaucí a to k 30. 6. 2020 ve výši 19 499 tis. Kč (2019: 21 980 tis. Kč) a obchodní závazky ve výši 7 742 tis. Kč (2019: 4 784 tis. Kč). Ostatní finanční závazky jsou denominovány v Kč.

Vedení Fondu průběžně analyzuje svou měnovou pozici a posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky evidované k 30. 6. 2020 v cizí měně a současně by došlo ke změně měnového kurzu CZK/EUR o 1 CZK/EUR (zhodnocení / znehodnocení CZK vůči EUR), výsledek hospodaření by byl o 284 tis. Kč nižší (při znehodnocení CZK vůči EUR by Fond uznal čistou kurzovou ztrátu) nebo vyšší (při zhodnocení CZK/EUR by Fond uznal čistý kurzový zisk).

8.4 Úrokové riziko

Úrokové riziko je riziko změny reálné hodnoty nebo budoucích peněžních toků finančních nástrojů v důsledku změn tržní úrokové míry. Fond nevykazuje žádné finanční nástroje úročené proměnlivou úrokovou sazbou a není tak vystaven úrokovému riziku výše budoucích peněžních toků. Úročené zápůjčky a závazky z leasingu jsou smluvně dojednána na bázi fixních úrokových sazeb a změna může nastat pouze v důsledku modifikace podmínek závazků.

Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s investicemi Fondu, které jsou oceňovány reálnou hodnotou v úrovni 3. Reálná hodnota je odhadována s využitím výnosové metody, při níž je uvážena také diskontní faktor, který vychází z tržní úrokové sazby. Změna tržní úrokové sazby tak může mít dopad na změnu reálné hodnoty držených investic.

Pohledávky Fondu jsou splatné v krátkém období a jejich účetní hodnota aproximuje reálnou hodnotu. Dopad případné změny úrokové sazby na výši reálné hodnoty pohledávek je zanedbatelný.

9 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Fond není v žádných sporech, z nichž by mohlo plynout nějaké plnění. Vedení Fondu si není vědomo ani jiných událostí uskutečněných během účetního období, které by vedly ke vzniku a evidenci tzv. podmíněných závazků či podmíněných aktiv a případných dalších podmíněných plnění ve prospěch Fondu.

10 Události po rozvahovém dni

Žádné významné události s dopadem na finanční situaci a výkonnost Fondu nenastaly v období po rozvahovém dni a do data schválení této účetní závěrky.

11 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 25. 9. 2020.

Jméno: Ing. Vladimír Mikeš
Funkce: místopředseda představenstva
Dne: 25. 9. 2020

Podpis:

