

## Pololetní zpráva společnosti

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

za období od 1.1.2019 do 30.6.2019

(„pololetní zpráva“)

Obsah

1) Základní údaje o emitentovi .....	5
2) Popis podnikatelské činnosti emitenta.....	6
3) Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2019 .....	6
4) Informace o předpokládaném vývoji emitenta .....	7
5) Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období .....	7
6) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával .....	7
7) Prohlášení odpovědných oprávněných osob emitenta .....	8
8) Výkaz finanční situace (neauditovaný) .....	10
9) Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný).....	12
10) Výkaz peněžních toků .....	13
11) Výkaz změn vlastního kapitálu.....	14
12) Komentáře k účetním výkazům (neauditované) .....	15
a) Obecné informace .....	15
b) Prohlášení o shodě s účetními pravidly .....	15
c) Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech .....	15
13) Sezónnost .....	15
14) Odhady .....	15
15) Dodatečné poznámky k účetním výkazům .....	16
d) Investice do nemovitostí .....	16
e) Zásoby.....	16
f) Obchodní a jiné pohledávky .....	16
g) Peníze .....	16
h) Obchodní a jiné závazky .....	17
i) Výnosy příštích období .....	17
j) Úvěry a výpůjčky.....	18
k) Vložený kapitál a nerozdělené výsledky .....	18
l) Tržby .....	19
m) Zisk/ztráta z prodeje finančních investic .....	20
n) Náklady na leasing.....	20
o) osobní náklady.....	20
p) Finanční náklady.....	21
q) Daně ze zisku .....	21
r) Náklady s uvážením klasifikace dle druhu .....	21
16) Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky .....	22

a) Osoba ovládající.....	22
b) Ovládané osoby .....	22
c) Transakce se spřízněnými osobami .....	22
d) Odměny klíčového vedení .....	23
17) Řízení rizik .....	23
a) Typy podstupovaných rizik .....	24
18) Podmíněná aktiva a podmíněné závazky.....	26
19) Události po rozvahovém dni .....	26
20) Schválení účetní závěrky .....	26

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, která je přiložena 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 zkráceném výkazu o finanční situaci je k 31. 12. 2018 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je k 30. 6. 2018.

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 zkrácené výkazy.

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

#### 1) Základní údaje o emitentovi

**Název emitenta:** PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
**IČ:** 247 88 759  
**Rejstříkový soud:** Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 16814  
**Sídlo:** Jiřího ze Vtelná 1731/11, Praha 9 - Horní Počernice, PSČ 193 00  
**Předmět podnikání:** Emitent je fondem kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech  
**Právní forma:** akciová společnost s proměnným základním kapitálem  
**Předseda představenstva:** Jaroslav Příbyl  
**Datum narození:** 12. května 1950  
**Bydliště:** Žižkova 305/22a, Bystřice, 417 02 Dubí

#### Fondový kapitál emitenta

Výše fondového kapitálu: 1 727 381 tisíc Kč - (k 30.6.2019)  
*1 726 802 tisíc Kč - investiční část fondového kapitálu*  
*579 tisíc Kč - neinvestiční část fondového kapitálu*

#### Údaje o cenných papírech

##### Zakladatelské akcie:

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

##### Investiční akcie prioritní (PIA):

Počet akcií: 31.500.000 ks  
Druh, forma, podoba: investiční akcie, 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. pod názvem PRAGORENT IPFZK. V současnosti je požádáno na burze o změnu názvu emise CP na PRAGORENT PIA.

## Pololetní zpráva společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Počet akcií na začátku období:	10.950 ks investičních akcií A – dne 29.4.2019 rozhodla valná hromada o změně názvu akcií a štěpení akcií na 31.500.000 ks akcií PIA
Počet emitovaných akcií v období:	0 ks
Počet odkoupených akcií v období:	0 ks
Počet akcií na konci období:	31.500.000 ks

### Investiční akcie výkonnostní (VIA):

Počet akcií:	1 068 000 000 ks
Druh, forma, podoba:	investiční akcie, zaknihovaný cenný papír
Obchodovatelnost:	Investiční akcie B jsou plně splacené a jsou převoditelné po předchozím souhlasu představenstva fondu.
Počet akcií na začátku období:	10.950 ks investičních akcií A - dne 29. 4. 2019 rozhodla valná hromada o změně názvu akcií a štěpení na 1.063.500.000 ks VIA; 45 ks investičních akcií B - dne 29. 4. 2019 rozhodla valná hromada o změně názvu akcií a štěpení na 4.500.000 ks VIA
Počet emitovaných akcií v období:	0 ks
Počet odkoupených akcií v období:	0 ks
Počet akcií na konci období:	1 068 000 000 ks

## 2) Popis podnikatelské činnosti emitenta

Předmětem podnikatelské činnosti emitenta je vlastnictví a rozvoj komplexu nemovitostí na adrese Praha 9 - Horní Počernice, Jiřího ze Vteln 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, 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.

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

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.

## 3) Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2019

Zdrojem příjmů byly především příjmy z pronájmu nemovitostí. K 30.6.2019 měl fond celková aktiva ve výši 1.983.458 tisíc Kč. Z toho 1.982.880 tisíc Kč jsou aktiva přidělitelná na vyplatitelné investiční akcie a 579 tisíc Kč jsou aktiva přidělitelná na zakladatelské akcie. Vlastní kapitál fondu činil ke dni 30.6.2019 částku 1.727.381 tisíc Kč. Z toho kapitál z investiční činnosti přiřaditelný na vyplatitelné investiční akcie činí 1.726.802 tisíc Kč a 579 tisíc Kč je přiřaditelných k zakladatelským akciím. Hodnota jedné prioritní

## Pololetní zpráva společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

investiční akcie činila k 30.6.2019 1,4722 Kč. Hodnota jedné výkonnostní investiční akcie činila k 30.6.2019 1,5734 Kč. Hospodářský výsledek ke dni 30.6.2019 činil zisk 82.438 tisíc Kč.

Detailní výsledky hospodaření poskytuje Meziúčetní účetní závěrka sestavená k a za pololetí končící 30. června 2019, která je přílohou č.1 pololetní zprávy.

### 4) Informace o předpokládaném vývoji emitenta

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

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

### 5) Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období

V průběhu sledovaného období došlo ke změně stanov dne 29. 4. 2019 s účinností ke dni 1. 5. 2019 a statutu společnosti a to kde dni 31. 5. 2019. Hlavní změnou ve stanovách a statutu je nové nastavení distribučního mechanismu rozdělení zisku a ztráty pro akcionáře držící Výkonnostní investiční akcie (VIA) a Prioritní investiční akcie (PIA):

Cílem Fondu je poskytnout investorům do PIA v rámci rozhodného období zvýhodněné postavení při výpočtu aktuální hodnoty investičních akcií tak, aby bylo dosaženo tohoto stavu:

- a) v případě růstu hodnoty portfolio fondu je veškerý výnos přednostně akumulován do růstu hodnoty PIA, a to až do výše odpovídající 5,4 % p.a.; následně je zbylý nárůst hodnoty portfolio (byl-li dosažen) sekundárně akumulován do růstu hodnoty VIA a to taktéž až do výše odpovídající 5,4 % p.a.; zbylý nárůst hodnoty portfolio (byl-li dosažen) je proporcionálně akumulován do hodnoty PIA i VIA, avšak pouze do růstu hodnoty PIA odpovídající 5,46 % p.a., po dosažení maximálního zhodnocení PIA veškerý nerozdělený nárůst hodnoty portfolio (byl-li dosažen) akumulován výlučně do hodnoty VIA;
- b) v případě poklesu hodnoty portfolio fondu nesou ztrátu přednostně investoři do VIA;
- c) růst hodnoty PIA bez ohledu na skutečnost, zda hodnota portfolio fondu vzrostla či poklesla, odpovídá výši alespoň 5,4% p.a., přičemž nedosahuje-li růst hodnoty portfolio dostatečné výše, bude zhodnocení zajištěno na úkor investorů do VIA, jejichž hodnota poklesne.

### 6) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával

**Název:** Česká spořitelna, a.s.  
**IČ:** 452 44 782

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

Sídlo: Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00

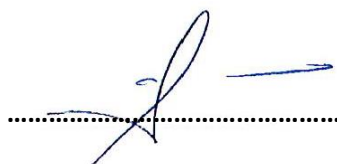
Výkon činnosti depozitáře pro fond: celé sledované období

7) 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.

**Zpracoval:** Jaroslav Příbyl  
**Funkce:** předseda představenstva společnosti  
**Dne:** 27. 9. 2019

**Podpis:**





**Mezitímní účetní závěrka  
sestavená k a za pololetí končící  
30. června 2019**

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

8) Výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2019

(v tisících Kč)

Pozn.	30/06/2019	31/12/2018
<b>AKTIVA</b>		
<b>Aktiva neinvestiční</b>		
Peníze	579	579
<b>Neinvestiční aktiva celkem</b>	<b>579</b>	<b>579</b>
<b>Dlouhodobá investiční aktiva</b>		
Investice do nemovitostí	1 755 713	1 753 035
Pozemky – leasing	1 790	-
Finanční investice	146 400	146 490
Odložená daňová pohledávka	20	32
<b>Dlouhodobá investiční aktiva celkem</b>	<b>1 903 923</b>	<b>1 899 557</b>
<b>Krátkodobá investiční aktiva</b>		
Zásoby	-	-
Obchodní a jiné pohledávky	24 879	44 449
Pohledávka z titulu daně z příjmu	2 822	-
Ostatní finanční aktiva	-	-
Náklady příštích období	1	2 243
Peníze	51 225	9 668
<b>Krátkodobá investiční aktiva celkem</b>	<b>78 957</b>	<b>56 360</b>
<b>Investiční aktiva celkem</b>	<b>1 982 880</b>	<b>1 955 917</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>		
	<b>1 983 458</b>	<b>1 956 496</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>		
<b>Vlastní kapitál neinvestiční</b>		
Vložený kapitál	500	500
Nerozdělené výsledky	79	79
<b>Neinvestiční vlastní kapitál celkem</b>	<b>579</b>	<b>579</b>
<b>Vlastní kapitál investiční</b>		
Kapitálový fond	-47 373	-699 993
Nerozdělené výsledky	1 774 175	1 691 737
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>1 726 802</b>	<b>991 744</b>
<b>Dlouhodobé závazky investiční</b>		
Odložený daňový závazek	40 165	40 165
Rezervy	2 616	2 616
Závazky z leasingu	1 827	-
Ostatní závazky	-	658 978
<b>Dlouhodobé investiční závazky celkem</b>	<b>44 608</b>	<b>701 759</b>

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

**Krátkodobé závazky investiční**

Obchodní a jiné závazky	61 389	234 517
Úvěry a půjčky	150 000	13 126
Závazky z titulu splatné daně	-	2 022
Výnosy příštích období	80	12 749

**Krátkodobé investiční závazky celkem** 211 469 262 413

**Investiční závazky celkem** **256 077** **964 173**

**Investiční vlastní kapitál a závazky celkem** 1 982 879 1 955 917

**VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM** 1 983 458 1 956 496

9) Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)

**za pololetí končící 30. června 2019\***

(v tisících Kč)

Pozn.	Pololetí končící 30/06/2019	Pololetí končící 30/06/2018
Tržby z poskytovaných služeb	118 258	116 942
Zisk z prodeje investic do nemovitostí	-	-
Úrokové výnosy	136	-
Ostatní výnosy	1 112	1 240
Náklady na prodané výrobky	-	-
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	- 36 904	-32 819
Osobní náklady na zaměstnance	-	-5
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv	279	-93
Tvorba rezerv	-	-
Finanční náklady	-437	-746
Ostatní náklady	-	-
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>82 444</b>	<b>84 519</b>
Daň ze zisku	-6	5
<b>Zisk po zdanění za rok</b>	<b>82 438</b>	<b>84 524</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>		
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Celkový úplný výsledek za rok</b>	<b>82 438</b>	<b>84 524</b>

\*) Veškeré výsledky hospodaření byly dosaženy pouze investiční činností.

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

10) Výkaz peněžních toků

za pololetí končící 30. června 2019\*

(v tisících Kč)

Pozn.	Pololetí končící 30/06/2019	Pololetí končící 30/06/2018
<b>Peněžní tok z provozních činností</b>		
Zisk za období	82 438	84 524
Úpravy o:		
Daňový náklad	6	-5
Odpisy	0	0
Tvorba opravných položek a rezerv	-279	93
Ztráta (zisk) z přecenění majetku	- 0	-40
Kurzové zisky nerealizované	-19	-34
Kurzové ztráty nerealizované	40	27
Úrokové výnosy	-136	0
Úrokové náklady	36	602
Vyřazení leasingu (bez OD)	37	0
Vyřazení investic do nemovitostí (účasti)	0	0
	<hr/> 82 123	<hr/> 85 167
(Zvýšení) snížení obchodních a jiných pohledávek	17 026	28 399
(Zvýšení) snížení zásob	0	0
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	-831 283	-34 776
Zvýšení (snížení) výnosů příštích období	-1 609	-7 485
	<hr/> -733 743	<hr/> 71 305
Přijaté úroky	136	0
Zaplacené úroky	-295	-602
Zaplacené daně ze zisku	-4 838	-962
<b>Čisté peníze z provozních činností</b>	<hr/> <b>-738 740</b>	<hr/> <b>69 741</b>
<b>Peněžní tok z investičních činností</b>	0	0
Výdaj spojený s nákupem investic do nemovitostí	-2 678	-1 952
Peníze získané akvizicí (změnou Skupiny)	0	0
Emise akcií, příplatky mimo ZK	652 620	0
Splacení poskytnutých půjček	0	0
Pořízení/prodej nekonsolidovaných dceřiných společností	90	0
<b>Čisté peníze použité v investičních činnostech</b>	<hr/> <b>650 032</b>	<hr/> <b>-1 952</b>
<b>Peněžní tok z financování</b>	0	0
Splátky úvěrů a výpůjček	-19 126	-558 538
Přijaté úvěry a půjčky	150 000	488 380
Výplata dividend	0	-82
Výplata příplatku do vlastního kapitálu	0	0
<b>Čisté peníze použité ve financování</b>	<hr/> <b>130 874</b>	<hr/> <b>-70 240</b>
<b>Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů</b>	<hr/> <b>42 166</b>	<hr/> <b>-2 451</b>
	0	0
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období</b>	9 668	3 306
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	51 834	855
Dopady kurzových rozdílů na peníze a peněžní ekvivalenty	-2	38
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<hr/> <b>51 832</b>	<hr/> <b>893</b>

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

11) Výkaz změn vlastního kapitálu

za pololetí končící 30. června 2019

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Výsledek hospodaření	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1. lednu 2018</b>	<b>500</b>	<b>3 406</b>	<b>1 235 608</b>	<b>230 618</b>	<b>1 470 132</b>
<b>vliv fúze</b>		<b>-703 399</b>			<b>-703 399</b>
<b>Zůstatek k 1. lednu 2018 po fúzi</b>	<b>500</b>	<b>-699 993</b>	<b>1 235 608</b>	<b>230 618</b>	<b>766 733</b>
<b>Změny v roce 2018</b>					
Emise investičních akcií					-
Příplatek do vlastního kapitálu					-
Rozdělení hospodářského výsledku			230 618	-230 618	-
Dividendy			-82		<b>-82</b>
Celkový úplný výsledek				84 524	<b>84 524</b>
<b>Zůstatek k 30. červnu 2018</b>	<b>500</b>	<b>-699 993</b>	<b>1 466 144</b>	<b>84 524</b>	<b>851 175</b>
<b>Zůstatek k 1. lednu 2019</b>	<b>500</b>	<b>-699 993</b>	<b>1 469 029</b>	<b>222 787</b>	<b>992 323</b>
<b>Změny v roce 2019</b>					
Emise investičních akcií					-
Příplatek do vlastního kapitálu		652 620			<b>652 620</b>
Rozdělení hospodářského výsledku			222 787	-222 787	-
Dividendy					-
Celkový úplný výsledek				82 438	<b>82 438</b>
<b>Zůstatek k 30. červnu 2019</b>	<b>500</b>	<b>-47 373</b>	<b>1 691 816</b>	<b>82 438</b>	<b>1 727 381</b>

## 12) Komentáře k účetním výkazům (neauditované)

### a) Obecné informace

Mezitímní účetní závěrka je sestavena za společnost PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. (dále jen „Společnost“ nebo „Fond“) se sídlem Jiřího ze Vtelna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice. Předmět podnikání Fondu je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

### b) Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Mezitímní 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.

### c) Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel aplikovaných v poslední roční účetní závěrce, v níž jsou blíže popsána. V průběhu mezitímního účetního období nedošlo k žádné podstatné změně v aplikovaných účetních pravidlech, mimo aplikaci IFRS 16 - Leasingy. Standard platný s účinností od 1.1.2019 byl aplikován na dva dlouhodobě uzavřené pronájmy pozemků. V důsledku toho se zvýšila hodnota aktiv o 1 884 tis. Kč k 1.1.2019 a hodnota dlouhodobých závazků se zvýšila o stejnou částku diskontovanou dle IFRS 9 na současnou hodnotu. Hodnota aktiv z leasingu k 30.6.2019 je 1 790 tis. Kč a hodnota závazků z leasingu činí ke stejnému datu částku 1 827 tis. Kč. Jiné nové standardy a jejich úpravy nebyly aplikovány.

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 finančních nástrojů, jejichž pravidla oceňování jsou přiblížena dále.

Vzhledem ke skutečnosti, že mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované pro běžnou roční účetní závěrku, musí být analyzována společně a v návaznosti na poslední roční účetní závěrku sestavenou k 31. prosinci 2018 a která je veřejně publikována.

## 13) Sezónnost

Podnikatelské aktivity Společnosti nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

## 14) Odhady

Sestavení mezitímní účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Společnosti uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty aktiv a závazků, výnosů a nákladů, jež jsou vykazovány v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Při přípravě této mezitímní účetní závěrky byly

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

zásadní úsudky vedení Společnosti a klíčové zdroje nejistoty při odhadech shodné s těmi, které byly uváženy a blíže popsány v roční účetní závěrce sestavené k 31. prosinci 2018.

15) Dodatečné poznámky k účetním výkazům

d) Investice do nemovitostí

Investiční příležitosti pro Fond jsou především nemovitosti držené společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, oceňovací rozdíly jsou součástí výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

tis. Kč	Budovy, haly a stavby	Samostatné movité věci	Pozemky	Pozemky leasing	Nedokončené investice	Celkem
<b>K 31. prosinci 2018</b>	<b>525 642</b>	<b>6 108</b>	<b>1 220 150</b>	<b>0</b>	<b>1 135</b>	<b>1 753 035</b>
Přírůstky	-	-	-	1 884	2 678	4 562
Ocenění	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-94	-	-94
<b>K 30. červnu 2019</b>	<b>525 642</b>	<b>6 108</b>	<b>1 220 150</b>	<b>1 790</b>	<b>3 813</b>	<b>1 757 503</b>

V souvislosti s investicemi do nemovitostí uznala Společnost k 30. červnu 2019 ve výsledku hospodaření nájemné o ostatní související výnosy ve výši 116 942 tis. Kč, které je prezentováno jako součást tržeb ve výkazu výsledku hospodaření.

Společnost není nijak omezena ve svých právech na výnosy plynoucí z nájmu investic do nemovitostí. Neexistují žádné smluvní závazky Společnosti na další investice do těchto nemovitostí.

e) Zásoby

Společnost neeviduje zásoby

f) Obchodní a jiné pohledávky

tis. Kč	30.06.2019	31.12.2018
Obchodní pohledávky	26 313	45 526
Opravné položky	-1 434	-1 077
<b>Obchodní a jiné pohledávky celkem</b>	<b>24 879</b>	<b>44 449</b>

K výraznému snížení zůstatku obchodních pohledávek z konce roku 2018, došlo zejména úhradou nájmu za uplynulý rok společností Technimat s.r.o. v řádném termínu splatnosti v celkové výši 15 800 tis. Kč.

g) Peníze

Společnost neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina peněz je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Společností. Částka 579 tis. Kč na účtu u České spořitelny a. s. představuje Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií. Částky aktiv přiřaditelné držitelům vyplatitelných investičních akcií činí 51 255 tis. Kč.



h) Obchodní a jiné závazky

Krátkodobé

tis. Kč	30.06.2019	31.12.2018
Obchodní závazky	58 393	68 530
Závazky za akcionáři	-	159 100
Závazky vůči státu	2 996	6 887
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>61 389</b>	<b>234 517</b>

Dlouhodobé

tis. Kč	30.06.2019	31.12.2018
Závazky za akcionáři	0	657 880
Závazky leasing	1 827	0
Výdaje příštích období	0	1 098
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>1 827</b>	<b>658 978</b>

Obchodní závazky ve vykazovaných obdobích tvoří především Ahold Kompenzace ve výši 26 310 tis. Kč (k 31.12.2018 26 310 tis. Kč) a také přijaté kauce na nájem - k 30.06.2019 22 680 tis. Kč (k 31.12.2018 23 116 tis. Kč). Dále se jedná o přijaté zálohy za služby od nájemníků ve výši 6 474 tis. Kč k 30.06.2019 (k 31.12.2018 8 969 tis. Kč). Závazky vůči dodavatelům jsou k 30.6.2019 ve výši 2 619 tis. Kč (k 31.12.2018 6 225 tis. Kč).

Závazky vůči státu tvoří k 30.06.2019 zejména splatné DPH ve výši 2 996 tis. Kč (k 31.12.2018 6 887 tis. Kč).

Ke 30.06.2019 fond eviduje závazky za akcionáři. Jedná se o poskytnuté půjčky od Příbyla Zdeňka ve výši 30 000 tis. Kč, Příbyla Jaroslava ve výši 60 000 tis. Kč a Ing. Mikeše ve výši 60 000 tis. Kč. Tyto závazky jsou popsány v odst. j) Úvěry a půjčky na straně 18. Dlouhodobé závazky za akcionáři evidované k 31.12.2018 ve výši 822 120 tis. Kč plynoucí z převodu obchodních podílů, byly v průběhu sledovaného období buďto splaceny nebo započteny s příplatky mimo základní kapitál.

i) Výnosy příštích období

tis. Kč	30.06.2019	31.12.2018
Odložené výnosy	80	8 707
Výdaje příštích období krátkodobé		4 042
<b>Výnosy příštích období celkem</b>	<b>80</b>	<b>8 707</b>

Zůstatek výnosů příštích období je ve výši 80 tis. Kč. Jedná se o časově rozlišený nájem na rok 2. pololetí roku 2019. K 31.12.2018 byl stav 8 707 tis. Kč.

Ve výdajích příštích období byla evidována krátkodobá část závazků za akcionáři viz bod h) Obchodní a jiné závazky.

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

j) Úvěry a výpůjčky

tis. Kč	Pololetí končí 30.06.2019	Pololetí končí 30.06.2018
Krátkodobé bankovní úvěry	-	-
Půjčky a úvěry od spřízněných osob	150 000	13 126
<b>Úvěry celkem</b>	<b>150 000</b>	<b>13 126</b>

K 30.06.2019 společnost nečerpá kontokorent u České spořitelny a.s. Kontokorent byl v průběhu II. Pololetí 2018 zcela splacen.

Ve sledovaném období došlo k poskytnutí a k splacení úvěrů od společnosti Technimat s.r.o. ve výši 6 000 tis. Kč. Dále došlo ke splacení úvěru od společnosti PRAGORENT s.r.o. ve výši 12 000 tis. Kč, ke splacení úvěru od Příbyla Z. (fúze HIRNEOLA a.s.) ve výši 126 tis. Kč, splacení úvěru od Příbyla J. ve výši 500 tis. Kč (fúze HOLDCO a.s.) a ke splacení úvěru od Ing. Mikeše ve výši 500 tis. Kč (fúze HOLDCO a.s.) a uzavření nových smluv o zápůjčce v celkové výši 150 000 tis. Kč se splatností do 31.12.2029 (Příbyl Zdeněk 30 000 tis. Kč, Příbyl Jaroslav 60 000 tis. Kč a Ing. Mikeš 60 000 tis. Kč.

k) Vložený kapitál a nerozdělené výsledky

**Vložený kapitál**

K 30.6.2019 vykazuje Společnost registrovaný a splacený základní kapitál ve výši 500 tis. Kč, který je složen z 5 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě.

V souladu se svým statutem Společnost vydává investiční akcie na jméno v zaknihované podobě bez nominální hodnoty.

Společnost eviduje k 30.6.2019 kapitálové fondy ve výši - 47 373 tis. Kč (k 31.12.2019 - 699 993 tis. Kč). K zápornému zůstatku účtu kapitálových fondů došlo fúzí s mateřskými společnostmi HOLCO, a.s. a HIRNEOLA, a.s. V průběhu 1. pololetí roku 2019 byl účet částečně vyrovnán příplatky mimo základní kapitál.

**Nerozdělené výsledky**

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu finanční situace zahrnují nakumulované výsledky hospodaření uplynulých let, z toho 79 tis. Kč jsou nerozdělené výsledky dosažené neinvestiční činností a částka 1 691 737 tis. jsou nerozdělené výsledky dosažené investiční činností, a tedy přiřaditelné držitelům vyplatitelných investičních akcií.

**Akcie**

<i>V celých Kč</i>	6/2019	6/2018
Hodnota investiční akcie A	-	77 362
Hodnota investiční akcie B	-	77 362
Hodnota Prioritní investiční akcie	1,4722	-
Hodnota Výkonnostní investiční akcie	1,5734	-
Celkový zisk za účetní období	82 438 161	84 524 035
Zisk na investiční akcii A	-	7 687,4975
Zisk na investiční akcii B	-	7 687,4975
Zisk na Prioritní investiční akcii	0,4217	-

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

Zisk na Výkonnostní investiční akci	0,4507	-
Počet zakladatelských akcií na začátku období	5	5
Počet emitovaných zakladatelských akcií v období	0	0
Počet odkoupených zakladatelských akcií v období	0	0
Počet přeměněných zakladatelských akcií na investiční	0	0
Počet zakladatelských akcií na konci období	5	5
Počet investičních akcií A na začátku období	10 950	10 950
Počet emitovaných investičních akcií A v období	0	0
Počet odkoupených investičních akcií A v období	0	0
Počet přeměněných investičních akcií A v období	10 950	0
Počet investičních akcií A na konci období	-	10 950
Počet Prioritních investičních akcií	31 500 000	-
Počet investičních akcií B na začátku období	45	45
Počet emitovaných investičních akcií B v období	0	0
Počet odkoupených investičních akcií B v období	0	0
Počet přeměněných investičních akcií B v období	45	-
Počet investičních akcií B na konci období	-	45
Počet Výkonnostních investičních akcií	1 068 000 000	-

### Zisk na akci

V případě růstu hodnoty portfolia fondu je veškerý výnos přednostně akumulován do růstu hodnoty PIA, a to až do výše odpovídající 5,4 % p.a.; následně je zbylý nárůst hodnoty portfolia (byl-li dosažen) sekundárně akumulován do růstu hodnoty VIA a to taktéž až do výše odpovídající 5,4 % p.a.; zbylý nárůst hodnoty portfolia (byl-li dosažen) je proporcionálně akumulován do hodnoty PIA i VIA, avšak pouze do růstu hodnoty PIA odpovídající 5,46 % p.a., po dosažení maximálního zhodnocení PIA veškerý nerozdělený nárůst hodnoty portfolia (byl-li dosažen) akumulován výlučně do hodnoty VIA;

V případě poklesu hodnoty portfolia fondu nesou ztrátu přednostně investoři do VIA;

Růst hodnoty PIA bez ohledu na skutečnost, zda hodnota portfolia fondu vzrostla či poklesla, odpovídá výši alespoň 5,4% p.a., přičemž nedosahuje-li růst hodnoty portfolia dostatečné výše, bude zhodnocení zajištěno na úkor investorů do VIA, jejichž hodnota poklesne.

### l) Tržby

tis. Kč	Pololetí končí 30.06.2019	Pololetí končí 30.06.2018
Tržby z nájmu bytových a nebytových prostor	118 258	116 943
Úrokové výnosy	136	0
Ostatní výnosy	1 112	1 240
<b>Tržby celkem</b>	<b>119 506</b>	<b>118 183</b>

Všechny tržby jsou realizovány na území České republiky a nejsou nijak ovlivněny vývojem měnového rizika.

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

Ostatní výnosy tvoří zejména výnosy z forwardů 433 tis. Kč k 30.06.2019 (k 30.06.2018 508 tis. Kč), dále výnosy z pojistných plnění ve výši 402 tis. Kč (k 30.06.2018 426 tis. Kč), výnosy z devizových operací 185 tis. Kč (k 30.06.2018 157 tis. Kč).

m) Zisk/ztráta z prodeje finančních investic

tis. Kč	Pololetí končící 30.06.2019	Pololetí končící 30.06.2018
Tržby z prodeje podílů	90	0
Náklady na prodané podíly	-90	0
<b>Zisk/ztráta z prodeje finančních investic celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Dne 8.4.2019 byl zapsán převod podílu HITOS s.r.o. na dceřinou společnost PRAGORENT s.r.o. Ve sledovaném období byl společnosti PRAGORENT s.r.o. prodán podíl na společnosti HITOS s.r.o. za tržní cenu dle ocenění. Důvodem prodeje je uvažovaná fúze společností PRAGORENT s.r.o. a HITOS s.r.o. k 31.12.2019.

n) Náklady na leasing

tis. Kč	Pololetí končící 30.06.2019	Pololetí končící 30.06.2018
Náklady na leasing	-94	0
<b>Náklady na leasing celkem</b>	<b>-94</b>	<b>0</b>

Od roku 2019 fond aplikuje standard IFRS 16-Leasingy. Náklady na leasing se týkají dlouhodobého nájmu ze dvou nájemních smluv na pozemky. Smlouvy jsou uzavřeny na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 měsíce. Vzhledem k tomu, že pozemky jsou zásadní pro činnost fondu a není pravděpodobné, že by fond smlouvy vypověděl byla doba účinnosti smlouvy pro výpočet leasingu stanovena na dobu 10-ti let.

o) osobní náklady

tis. Kč	Pololetí končící 30.06.2019	Pololetí končící 30.06.2018
Osobní náklady	0	-5
<b>Náklady na odměny</b>	<b>0</b>	<b>-5</b>

Fond nemá žádné zaměstnance. Osobní náklady tvoří funkční požitky členů výboru pro audit. Za první polovinu roku 2019 nebyly vplaceny. K 30.6. 2018 činily tyto náklady 5 tis. Kč.

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

p) Finanční náklady

tis. Kč	Pololetí končí 30.06.2019	Pololetí končí 30.06.2018
Úrokové náklady	-53	-602
Ostatní finanční náklady	-290	-144
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>-343</b>	<b>-746</b>

Finanční náklady ve sledovaném období tvoří náklady na úroky z půjček od spřízněných osob 35 tis. Kč (k 30.06.2018 602 tis. Kč z toho od spřízněných osob 46 tis. Kč), dále ostatní finanční náklady tvořené náklady na poplatky z běžných účtů a náklady na devizové operace.

q) Daně ze zisku

Splatná daň je kalkulována z daňového zisku sazbou 5%

tis. Kč	Pololetí končí 30.06.2019	Pololetí končí 30.06.2018
Splatný daňový náklad	6	0
Odložený daňový náklad	-12	5
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>-6</b>	<b>5</b>

U položky splatný daňový náklad se jedná o rozpuštění nepotřebné části rezervy na daň z roku 2018. Odložená daň je počítaná z IFRS úprav na leasingy a úprav dle IFRS 9 snížení hodnoty pohledávek.

r) Náklady s uvážením klasifikace dle druhu

tis. Kč	Pololetí končí 30.06.2019	Pololetí končí 30.06.2018
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	-36 887	-32 820
Osobní náklady na zaměstnance	0	-5
Opravné položky k pohledávkám	279	-93
Tvorba/rozpuštění opravných rezerv	0	-650
Finanční náklady	-437	-746

Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek je ve sledovaném období tvořena především náklady na opravu nemovitostí vč. spotřebního materiálu 13 761 tis. Kč (k 30.06.2018 11 939 tis. Kč), spotřeba energií 11 133 tis. Kč (k 30.06.2018 10 868 tis. Kč), obstarání a správa nemovitostí a služby s tím spojené 9 349 tis. Kč (k 30.6.2018 7 424 tis. Kč), daň z nemovitosti 1 344 tis. Kč (k 30.06.2018 1 297P tis. Kč), náklady na administraci fondu 689 tis. Kč. (k 30.06.2018 414 tis. Kč), náklady na depozitář 167 tis. Kč (30.06.2018 137 tis. Kč), náklady na audit 137 tis. Kč (30.06.2028 144 tis. Kč) a ostatní náklady jako jsou například telefony, spotřeba rež. materiálu, poštovné a ostatní služby.

16) Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky

a) Osoba ovládající

- JAROSLAV PŘIBYL, Žižkova 305/22a, Bystřice, 417 02 Dubí
- Ing. VLADIMÍR MIKEŠ, Potěminova 1082/1, 415 01 Teplice
- ZDENĚK PŘIBYL, Borská 215/7, 36263 Dalovice

b) Ovládané osoby

- PRAGORENT s.r.o., se sídlem Jiřího ze Vtelna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice, IČ 24705136
- TECHNIMAT s.r.o., se sídlem Jiřího ze Vtelna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice, IČ 48268127
- HITOS s.r.o., se sídlem Jiřího ze Vtelna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice, IČ 24705187 do 7. 4. 2019

c) Transakce se spřízněnými osobami

Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a spřízněnými stranami:

- Smlouva se společností TECHNIMAT s.r.o., poskytnuté půjčky ovládané osobě
- Smlouva se společností PRAGORENT s.r.o., poskytnutá půjčka ovládané osobě
- Smlouva s Ing. Vladimírem Mikešem., poskytnutá zápůjčka ovládané osobě
- Smlouva s Jaroslavem Přibylem, poskytnutá zápůjčka ovládané osobě
- Smlouva se Zdeňkem Přibylem, poskytnutá zápůjčka ovládané osobě
- Smlouva se společností PRAGORENT s.r.o., obstarání správy nebytových prostor a výkonu dalších práv a povinností včetně vedení účetnictví pro ovládanou osobu
- Smlouva se společností PRAGORENT s.r.o., o dílo pro ovládanou osobu
- Smlouva o převodu podílu se společností PRAGORENT s.r.o., prodej podílu společnosti HITOS s.r.o.

Případně další smlouvy mezi výše uvedenými osobami, jejichž předmětem je zajišťování běžného chodu ovládané osoby

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu se spřízněnými osobami žádná újma.

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 9 odst. 1 ZISIF, kdy investiční společnost

jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti, kdy možnost ovládající osoby zasahovat do řízení ovládané osoby je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv, nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro

ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

d) Odměny klíčového vedení

Společnost nemá žádné kmenové zaměstnance a osobní náklady prezentované ve výkazu úplného výsledku jsou důsledkem pracovních vztahů uzavřených na základě dohod o provedení práce. V prezentovaném období nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů společnosti – představenstvu a dozorčí radě.

Úplata Administrátorovi za administraci Fondu činí

- a) 69.000,00 Kč měsíčně počínaje měsícem, od něhož bude Fond v souvislosti s přijetím investičních akcií Fondu k obchodování na evropském regulovaném trhu případně na jiném veřejném trhu povinen vést či vykazovat účetnictví dle mezinárodních účetních standardů IFRS,
- b) 0,4 % p.a. z hodnotu fondového kapitálu připadajícího na PIA, přičemž se úplata hradí dle aktuální hodnoty fondového kapitálu připadajícího na PIA určené k poslednímu dni kalendářního měsíce, který předchází měsíci, za které se úplata hradí,
- c) částku 7.000,00 Kč za každý započatý kalendářní měsíc počínaje kalendářním měsícem, ve kterém Fond vydal poprvé prioritní investiční akcie, přičemž odměna se hradí měsíčně na základě faktury vystavené Administrátorem,
- d) částku 2.000,00 Kč za každý úpis, anebo odkup investičních akcií, který proběhl v daném měsíci. Tato částka je splatná měsíčně na základě faktury vystavené Administrátorem a je placena z Majetku Fondu souvisejícího s investiční činností,
- e) 100% vstupního poplatku dle příslušných smluv o úpisu investičních akcií za nabízení investic do Fondu, pokud Investiční společnost zprostředkovala uzavření smlouvy o úpisu investičních akcií. Tato částka je splatná měsíčně na základě faktury vystavené Administrátorem a je placena z majetku Fondu souvisejícího s investiční činností,
- f) 0,5 % p.a. z původně investovaných částek akcionářů Fondu dle příslušných smluv o úpisu investičních akcií (po odečtení vstupních poplatků) za nabízení investic do Fondu, pokud Investiční společnost zprostředkovala uzavření smlouvy o úpisu investičních akcií. Tato částka je splatná ročně do 15. 1. kalendářního roku následujícího po roce, za který se hradí, a je placena z majetku Fondu souvisejícího s investiční činností. Nárok na tuto úplatu trvá do dne, kdy příslušný akcionář přestane být akcionářem Fondu,
- g) jednorázovou odměnu ve výši 215.000,00 Kč splatnou spolu s odměnou za administraci za měsíc květen 2019, přičemž odměna se hradí na základě faktury vystavené Investiční společností,
- h) jednorázovou odměnu ve výši 60.000,00 Kč splatnou spolu s odměnou za administraci za měsíc červen 2019, přičemž odměna se hradí na základě faktury vystavené Investiční společností.

17) Řízení rizik

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele samosprávného Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím řízení rizik nezávisle na řízení portfolia.

## Pololetní zpráva společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

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

### Expozice a koncentrace rizik

typ expozice	typ rizika	protistrana	hodnota	koncentrace
obchodní podíl	tržní	Podíl TECHNIMAT s.r.o.	130 300	6,57%
obchodní podíl	tržní	Podíl PRAGORENT s.r.o.	16 100	0,81%
nemovitosti	tržní		1 757 503	88,63%
termínový vklad	kreditní	Česká spořitelna	30 000	1,51%
běžný účet	kreditní	Česká spořitelna	21 243	1,07%
pokladna			12	0,00%
ostatní			27 722	1,40%
Celkem			1 982 879	100,00%

#### a) Typy podstupovaných rizik

##### Tržní riziko

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

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

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

Nejvýznamnější podstupované tržní riziko je riziko ceny nemovitostí, zejména skladovacích areálů. Riziko považujeme za střední.

##### Tržní riziko – analýza citlivosti v tis. Kč

	Hodnota*parametr	Zisk a ztráta	Vlastní kapitál
riziko ceny nemovitostí	1 757 503*15%	263 625	-
riziko obchodních podílů	146 400*15%	21 960	-



### **Kreditní riziko**

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

Kreditní riziko je vzhledem k nulovému objemu poskytnutých úvěrů v aktivech fondu zanedbatelné a vzhledem výši prostředků na běžných účtech nízké.

### **Kreditní riziko – kvalita portfolia v tis. Kč**

	<b>Úvěry</b>	<b>Pohledávky</b>	<b>Běžné účty</b>	<b>Celkem</b>
Standartní	30 000		21 243	51 243
Po splatnosti				
Přesmlouvané				
Ztrátové				
Celkem	30 000	0	21 243	51 243

### **Likviditní riziko**

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

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

### **Likviditní riziko - splatnost aktiv**

a) bez finančních derivátů v tis. Kč

	<b>&lt;1 Y</b>	<b>1 – 5 Y</b>	<b>&gt;5 Y</b>	<b>Celkem</b>
Pevný kupon	0	0	0	0
Plovoucí kupon	0	0	0	0

b) finanční deriváty v tis. Kč

	<b>&lt;1 Y</b>	<b>1 – 5 Y</b>	<b>&gt;5 Y</b>	<b>Celkem</b>
Pevný kupon	0	0	0	0
Plovoucí kupon	0	0	0	0

### **Operační, první a ostatní rizika**

Řízení operačních, právních a ostatních rizik je upraveno Statutem Fondu a vnitřními předpisy Fondu. Vzhledem k povaze podnikání, kterou je činnost kvalifikovaných investorů dle zákona č. 240/2013 Sb.,

o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, musí být veškeré investice Fondu realizovány v souladu s platným Statutem Fondu a podléhají kontrole ze strany depozitáře Fondu.

#### 18) Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Společnost nevede žádné právní spory, z nichž by pro ni plynuly podmíněné závazky, případně podmíněná aktiva. Nejsou evidovány ani další skutečnosti, které by naplňovaly podmínky pro zveřejnění podmíněných závazků.

#### 19) Události po rozvahovém dni

Fond plánuje na druhou polovinu roku 2019 dokončit změnu původního názvu akcii PRAGORENT IFPZK na PRAGORENT PIA a díky ztraktivnější distribučnímu mechanismu předpokládá úpis nových prioritních investičních akcií v předpokládaném objemu 30 mil. Kč.

#### 20) Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 27. září 2019.

Schválil: Jaroslav Příbyl  
Funkce: předseda představenstva společnosti  
Dne: 27. 9. 2019

Podpis:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'P' and 'R' followed by a horizontal line, written over a dotted line.