

Pololetní zpráva společnosti

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

za období od 1.1.2018 do 30.6.2018

(„pololetní zpráva“)

Obsah

Pololetní zpráva společnosti	1
1) Základní údaje o emitentovi	5
2) Popis podnikatelské činnosti emitenta.....	6
3) Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2018	6
4) Informace o předpokládaném vývoji emitenta	6
5) Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období	6
6) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával	7
7) Prohlášení odpovědných oprávněných osob emitenta	7
8) Výkaz finanční situace (neauditovaný)	9
9) Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)	10
10) Výkaz peněžních toků	11
11) Výkaz změn vlastního kapitálu.....	11
12) Komentáře k účetním výkazům (neauditované)	11
a) Obecné informace	11
b) Prohlášení o shodě s účetními pravidly	12
c) Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech	12
13) Sezónnost	12
14) Odhady	12
15) Dodatečné poznámky k účetním výkazům	12
a) Investice do nemovitostí	12
b) Zásoby	13
c) Obchodní a jiné pohledávky	13
d) Peníze.....	13
e) Obchodní a jiné závazky	13
f) Výnosy příštích období	14
g) Úvěry a výpůjčky	14
h) Vložený kapitál a nerozdělené výsledky	14
i) Tržby	15
j) Osobní náklady	15
k) Finanční náklady	15
l) Daně ze zisku	15
m) Náklady s uvážením klasifikace dle druhu	16
16) Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky	16
a) Osoba ovládající.....	16

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

b) Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou	16
c) Transakce se spřízněnými osobami	16
d) Odměny klíčového vedení	17
17) Hodnocení rizik	17
18) Podmíněná aktiva a podmíněné závazky.....	18
19) Události po rozvahovém dni.....	18
20) Schválení účetní závěrky.....	18

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“).

Pololetní zpráva 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. 2017 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.

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

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, Praha 9 - Horní Počernice, PSČ 19300
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
Statutární ředitel:	Jaroslav Příbyl
Datum narození:	12. května 1950
Bydliště:	Žižkova 305/22a, Bystřice, 417 02 Dubí

Fondový kapitál emitenta

Výše fondového kapitálu:	1 534 787 tisíc Kč - (k 30.6.2018)
	<i>1 534 208 tisíc Kč - investiční část fondového kapitálu</i>
	<i>579 tisíc Kč - neinvestiční část fondového kapitálu</i>

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

Investiční akcie A:

Počet akcií:	10.950 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

Investiční akcie B:

Počet akcií:	45 ks
Druh, forma, podoba:	investiční akcie, listinný cenný papír
Obchodovatelnost:	Investiční akcie B jsou plně splacené a jsou převoditelné po předchozím souhlasu představenstva fondu.

2) 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, 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 30.6.2018

Zdrojem příjmů byly především příjmy z pronájmu nemovitostí. K 30.6.2018 měl fond celková aktiva ve výši 1.723 989 tisíc Kč. Z toho 1.723.410 tisíc jsou aktiva přidělitelná na vyplatitelné investiční akcie a 579 tisíc jsou aktiva přidělitelná na zakladatelské akcie. Vlastní kapitál fondu činil ke dni 30.6.2018 částku 1.534.787 tisíc Kč. Z toho kapitál z investiční činnosti přiřaditelný na vyplatitelné investiční akcie činí 1.534.208 tisíc Kč a 579 tisíc Kč je přiřaditelných k zakladatelským akciím. Hodnota jedné investiční akcie činila k 30.6.2018 139.537 Kč. Hospodářský výsledek ke dni 30.6.2018 činil zisk 84.655 tisíc Kč.

Detailní výsledky hospodaření poskytuje Mezitímní účetní závěrka sestavená k a za pololetí končící 30. června 2018, která je přílohou č.1 pololetní zprávy.

4) Informace o předpokládaném vývoji emitenta

V průběhu druhé poloviny roku 2018 bude fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu. V roce 2018 fond počítá s další rekonstrukcí nájemních prostor za účelem zvýšení budoucího výnosu. Vzhledem k dostatečné hotovosti a předpokládaných budoucích příjmů zatím budou investice hrazeny z vlastních zdrojů.

Fond plánuje na druhou polovinu roku 2018 zveřejnit projekt přeměny ve formě fúze sloučením. Podstatou projektu bude sloučení společností HOLDCO, a.s., IČO: 28249372 a HIRNEOLA, a.s., IČO: 28962940 s fondem k rozhodnému dni 1.1.2018.

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

V průběhu sledovaného období nedošlo ke změně stanov a statutu společnosti.

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

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

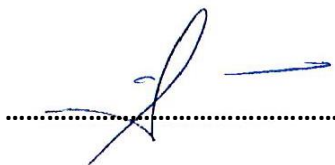
Název: Česká spořitelna, a.s.
IČ: 452 44 782
Sídlo: Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00
Výkon činnosti depozitáře pro fond: celé sledované období

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. 2018

Podpis:



**Mezitímní účetní závěrka
sestavená k a za pololetí končící
30. června 2018**

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

8) Výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2018

(v tisících Kč)

	Poznámka	30/6/2018	31/12/2017
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	15 a)	1 701 301	1 699 349
Dlouhodobá aktiva celkem		1 701 301	1 699 349
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	15 b)	-	-
Obchodní a jiné pohledávky	15 c)	18 664	49 753
Pohledávka z titulu daně z příjmu		2 547	-
Ostatní finanční aktiva		-	-
Náklady příštích období		141	2 770
Peníze	15 d)	1 336	1 815
<i>z toho: peníze a peněžní ekvivalenty investiční</i>		<i>757</i>	<i>1 236</i>
<i>peníze a peněžní ekvivalenty neinvestiční</i>		<i>579</i>	<i>579</i>
Krátkodobá aktiva celkem		22 688	54 338
<i>z toho: krátkodobá aktiva investiční</i>		<i>22 109</i>	<i>53 759</i>
<i>krátkodobá aktiva neinvestiční</i>		<i>579</i>	<i>579</i>
Aktiva celkem		1 723 989	1 753 687
<i>z toho: krátkodobá aktiva investiční</i>		<i>1 723 410</i>	<i>1 753 107</i>
<i>krátkodobá aktiva neinvestiční</i>		<i>579</i>	<i>579</i>
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Vložený kapitál	15 h)	500	500
Kapitálový fond	15 h)	3 406	3 406
Nerozdělené výsledky	15 h)	1 530 881	1 466 226
<i>z toho: nerozdělené výsledky investiční</i>	15 h)	<i>1 530 802</i>	<i>1 466 147</i>
<i>nerozdělené výsledky neinvestiční</i>	15 h)	<i>79</i>	<i>79</i>
Vlastní kapitál celkem		1 534 787	1 470 132
<i>z toho: vlastní kapitál investiční</i>		<i>1 534 287</i>	<i>1 469 532</i>
<i>vlastní kapitál neinvestiční</i>		<i>579</i>	<i>579</i>
Dlouhodobé závazky			
Odložený daňový závazek		35 966	35 966
Rezervy		2 616	2 616
Dlouhodobé závazky celkem		38 582	38 582
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	15 e)	69 870	84 008
Úvěry a výpůjčky	15 g)	80 726	148 885
Závazky z titulu splatné daně		-	933
Výnosy příštích období	15 f)	24	11 147
Krátkodobé závazky celkem		150 620	244 973
Závazky celkem		189 202	283 555
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 723 989	1 753 687

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

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

za pololetí končící 30. června 2018*

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30/6/2018	Pololetí končící 30/6/2017
Tržby z poskytovaných služeb	15 i)	116 942	104 128
Zisk z prodeje investic do nemovitostí		0	0
Úrokové výnosy		0	42
Ostatní výnosy		1 240	11 366
Náklady na prodané výrobky		0	0
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek		-32 778	-34 297
Osobní náklady na zaměstnance	15 j)	-5	0
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv		0	0
Tvorba rezerv		0	0
Finanční náklady	15 k)	-744	-465
Ostatní náklady		-	-10 574
Zisk před zdaněním		84 655	70 200
Daň ze zisku	15 l)	0	-157
Zisk po zdanění za rok		84 655	70 043
Ostatní úplný výsledek		-	-
Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok		0	0
Celkový úplný výsledek za rok		84 655	70 043

*) Veškeré výsledky hospodaření byly dosaženy pouze investiční činností.

10) Výkaz peněžních toků

za pololetí končící 30. června 2018*

(v tisících Kč)

11) Výkaz změn vlastního kapitálu

za pololetí končící 30. června 2018

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Výsledek hospodaření	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. lednu 2017	5 000	33 906	1 120 867	114 741	1 274 514
Změny v roce 2017					
Snížení základního kapitálu - emise investičních akcií	-4 500	4 500			0
Výplata přílatku do vlastního kapitálu		-35 000			-35 000
Rozdělení hospodářského výsledku			139 487	-139 487	0
Dividendy					0
Celkový úplný výsledek				70 043	70 043
Zůstatek k 30. červnu 2017	500	3 406	1 260 354	45 297	1 309 557
Zůstatek k 1. lednu 2018	500	3 406	1 260 354	205 872	1 470 132
Změny v roce 2018					
Snížení základního kapitálu - emise investičních akcií					0
Výplata přílatku do vlastního kapitálu					0
Rozdělení hospodářského výsledku			111 961	-111 961	0
Dividendy			-20 000		-20 000
Celkový úplný výsledek				84 655	84 655
Zůstatek k 30. červnu 2018	500	3 406	1 352 315	178 566	1 534 787

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.

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 2017 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 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 2017.

15) Dodatečné poznámky k účetním výkazům

a) Investice do nemovitostí

Investiční příležitost 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	Celkem
K 1. lednu 2018	1 699 349
Přírůstky	1 952
Přecenění	0
Úbytky	0
K 30. červnu 2018	1 701 301

V souvislosti s investicemi do nemovitostí uznala Společnost k 30. červnu 2018 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.

b) Zásoby

Společnost neeviduje zásoby

c) Obchodní a jiné pohledávky

v tis. Kč	30/6/2018	31/12/2017
Obchodní pohledávky	19 858	50 946
Opravné položky	-1 193	-1 193
Obchodní a jiné pohledávky celkem	18 665	49 753

K výraznému snížení zůstatku obchodních pohledávek z konce roku 2017, došlo zejména úhradou nájmu za uplynulý rok společností Technimat s.r.o. v řádném termínu splatnosti v celkové výši 25 199 tis. Kč.

d) 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. Aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií činí 756 tis. Kč.

e) Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	30/6/2018	31/12/2017
Obchodní závazky	67 108	76 934
Závazky vůči státu	2 758	8 006
Závazky vůči zaměstnancům	4	-
Obchodní a jiné závazky celkem	69 870	84 940

Obchodní závazky ve vykazovaných obdobích tvoří především Ahold Kompenzace ve výši 30 149 tis. Kč (k 31.12.2017 30 149 tis. Kč a také přijaté kaucy na nájem. K 30.06.2018 21 336 tis. Kč (k 31.12.2017 21 304 tis. Kč). Dále se jedná o přijaté zálohy za služby od nájemníků ve výši 9 952 tis. Kč k 30.06.2018 (k 31.12.2017 14 011 tis. Kč).

Závazky vůči státu tvoří k 30.06.2018 zejména splatné DPH ve výši 2 757 tis. Kč (k 31.12.2017 6 909 tis. Kč a daň z nabytí nemovitosti 165 tis. Kč).

Závazky vůči zaměstnancům tvoří funkční požitky členů výboru pro audit ve výši 4 tis. Kč. K 31.12.2017 takový závazek nebyl evidován.

f) Výnosy příštích období

<i>v tis. Kč</i>	30/6/2018	31/12/2017
Odložené výnosy	24	11 147
Odložené výnosy celkem	24	11 147

Zůstatek výnosů příštích období je ve výši 24 tis. Kč. Jedná se o časově rozlišený nájem na rok 2019. K 31.12.2017 byl stav 11 147 tis. Kč.

g) Úvěry a zápůjčky

<i>v tis. Kč</i>	30/6/2018	31/12/2017
Krátkodobé bankovní úvěry	30 226	79 885
Půjčky a úvěry od spřízněných osob	50 500	69 000
Celkem	80 726	148 885

K 30.06.2018 došlo ke snížení kontokorentu u České spořitelny a.s. z 79 885 tis. Kč k 31.12.2017 na stav 30 226 tis. Kč na konci vykazovaného období.

Ve sledovaném období došlo ke splacení úvěrů od společnosti Technimat s.r.o. ve výši 47 000 tis. Kč a uzavření nových úvěrových smluv ve výši 17 000 tis. Kč se splatností 31.12.2018. Dále došlo ke splacení půjček od Ing. Mikeše ve výši 12 000 tis. Kč a uzavření nových smluv ve výši 9 000 tis. Kč.

h) Vložený kapitál a nerozdělené výsledky

Vložený kapitál

K 30.6.2018 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 kapitálové fondy ve výši 3 406 tis. Kč

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 1 470 893 tis. jsou nerozdělené výsledky dosažené investiční činností a tedy přiřaditelné držitelům vyplatitelných investičních akcií.

i) Tržby

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30/6/2018	Pololetí končící 30/6/2017
Tržby z nájmu bytových a nebytových prostor a za spojené služby	116 942	104 128
Úrokové výnosy	-	42
Ostatní výnosy	1 240	11 366
Tržby celkem	118 182	115 536

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

Ostatní výnosy tvoří zejména výnosy z forwardů 508 tis. Kč k 30.06.2018 (k 30.06.2017 nebyly evidovány), dále výnosy z pojistných plnění ve výši 426 tis. Kč (k 30.06.2017 101 tis. Kč), výnosy z devizových operací 157 tis. Kč (k 30.06.2017 11 026 tis. Kč).

j) Osobní náklady

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30/6/2018	Pololetí končící 30/6/2017
Osobní náklady na zaměstnance	5	0
Osobní náklady na zaměstnance	5	0

Osobní náklady na zaměstnance tvoří funkční požitky členů výboru pro audit.

k) Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30/6/2018	Pololetí končící 30/6/2017
Ostatní finanční náklady	744	465
Finanční náklady celkem	744	465

Finanční náklady ve sledovaném období tvoří náklady na úroky z půjček u bank 602 tis. Kč, z toho 46 tis. Kč úroky z půjček od spřízněných osob (k 30.06.2017 379 tis. Kč a od spřízněných osob 121 tis. Kč), dále ostatní finanční náklady tvořené náklady na poplatky z běžných účtů a náklady na devizové operace.

l) Daně ze zisku

Splatná daň je kalkulována z daňového zisku sazbou 5%

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30/6/2018	Pololetí končící 30/6/2017
Splatný daňový náklad	0	157

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

m) Náklady s uvážením klasifikace dle druhu

v tis. Kč	Pololetí končí 30/6/2018	Pololetí končí 30/6/2017
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	32 778	34 297
Osobní náklady na zaměstnance	5	-
Opravné položky k pohledávkám	-	-
Finanční náklady	744	465
Ostatní náklady	-	10 574

Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek je ve sledovaném období tvořena především náklady na opravu nemovitostí vč. spotřebního materiálu 12 154 tis. Kč (k 30.06.2017 15 644 tis. Kč), spotřeba energií 10 868 tis. Kč (k 30.06.2017 8 943 tis. Kč), obstarání a správa nemovitostí a služby s tím spojené 6 802 tis. Kč (k 30.6.2017 6 739 tis. Kč), náklady na správu fondu 788 tis. Kč. (k 30.06.2017 630 tis. Kč), daň z nemovitosti 1 297 tis. Kč (k 30.06.2017 1 261 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

- HOLDCO, a.s., se sídlem Jiřího ze Vtelna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice, IČ 28249372
- HIRNEOLA, a.s., se sídlem Jiřího ze Vtelna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice, IČ 28962940

b) Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

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

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 půjčka ovládané osobě
- Smlouva s Jaroslavem Příbylem, poskytnutá půjčka 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

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.

17) Hodnocení rizik

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. 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. Soustava limitů je navržena tak, aby zajistila splnění nejméně požadavků kladených na diverzifikaci aktiv fondu v souladu s Nařízením vlády č. 243/2013 v aktuálním znění a dále všech limitů jak jsou uvedeny ve Statutu Fondu. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika roztržena tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika nejméně v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace podniku mají z uvedených kategorií největší význam tržní rizika. Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Fond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Fondu, na specifickou oblast investic a tedy dochází i k zvýšení rizika koncentrace. Za této situace mohou selhat tradiční modely moderního řízení tržního rizika portfolia směřující k maximalizaci výnosu při minimalizaci rizika. Tyto modely předpokládají minimalizaci rizika zejména diverzifikací portfolia, jejíž míra je však v portfoliu Fondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší. I když ve sledovaném období nedošlo k významným dopadům expozice fondu vůči tržnímu riziku do jeho finanční situace je, s ohledem na uvedené, nutno zdůraznit, že historická výkonnost není zárukou a dostatečným měřítkem výkonnosti budoucí.

Riziko nedostatečné likvidity je řízeno prostřednictvím sledování vzájemné vyváženosti objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Fond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky.

Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanismy zajišťujícími bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech.

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 2018 zveřejnit projekt přeměny ve formě fúze sloučením. Podstatou projektu bude sloučení společností HOLDCO, a.s., IČO: 28249372 a HIRNEOLA, a.s., IČO: 28962940 s fondem k rozhodnému dni 1.1.2018.

20) Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 27. září 2018.

Schválil: Jaroslav Příbyl
Funkce: předseda představenstva společnosti
Dne: 27. 9. 2018

Podpis:

