



## Pololetní zpráva společnosti

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
za období od 1. 1. 2021 do 30. 06. 2021  
(„pololetní zpráva“)

I. Základní údaje o emitentovi.....	5
II. Popis podnikatelské činnosti emitenta .....	7
III. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2021, resp. za pololetí končící 30. 6. 2021 .....	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. 2021 .....	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 .....	16
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 .....	17
5 Provozní segmenty.....	18
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům.....	21
6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií .....	21
6.2 Investice do nemovitostí .....	21
6.3 Pozemky, budovy a zařízení.....	22
6.4 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu.....	22
6.5 Goodwill.....	23
6.6 Zásoby .....	23
6.7 Obchodní pohledávky.....	23
6.8 Peníze a nepeněžní transakce.....	23
6.9 Obchodní a jiné závazky .....	24
6.10 Přijaté zálohy a ostatní závazky .....	24
6.11 Rezervy .....	24
6.12 Zápůjčky od akcionářů.....	25
6.13 Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií a čistá hodnota aktiv .....	25
6.14 Vývoj dluhů z financování.....	26
6.15 Tržby .....	27
6.16 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek.....	27
6.17 Osobní náklady.....	27
6.18 Vedení podniku a poradenské služby .....	27
6.19 Finanční výnosy .....	28
6.20 Finanční náklady .....	28
6.21 Daně ze zisku.....	28

7	Transakce se spřízněnými stranami .....	29
7.1	Osoba ovládající .....	29
7.2	Dceřiné společnosti .....	29
7.3	Vlastní transakce se spřízněnými stranami .....	29
7.4	Odměny klíčového vedení .....	30
8	Řízení finančního rizika .....	30
8.1	Úvěrové (kreditní) riziko .....	31
8.2	Riziko likvidity .....	31
8.3	Měnové riziko .....	31
8.4	Úrokové riziko .....	32
9	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky .....	32
10	Události po rozvahovém dni .....	32

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 stav k 31. 12. 2020 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 pololetí končící 30. 6. 2020.

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)
ČNB	Česká národní banka
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (blíže viz <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcz.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcz.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei</a> )
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
Pololetní zpráva	Tato pololetní zpráva
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 Vtelná 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
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. 2021 – 30. 6. 2021

### Fondový kapitál emitenta dle ZISIF

	Konsolidovaný	Individuální
Výše fondového kapitálu:	2 309 120 tis. Kč	2 294 542 tis. Kč
z toho neinvestiční:	579 tis. Kč	579 tis. Kč
z toho investiční:	2 308 541 tis. Kč	2 293 963 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:	42 841 369 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	41 580 675 ks
Počet emitovaných akcií	1 260 694 ks
Počet odkoupených akcií	0 ks
Počet akcií na konci období (k 30.6.2021)	42 841 369 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	1 060 779 876 ks
Počet emitovaných akcií	0 ks
Počet odkoupených akcií	0 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, Praha - 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 Pelmi Logistic Services s.r.o., BILLA, spol. s r.o., dm drogerie markt s.r.o., NYPRO hutní prodej, a.s., KMV BEV 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, sítě 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.

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 2021 nedošlo k žádným změnám ve struktuře emitenta.

Od 30. 6. 2021 do schválení 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. 2021, resp. za pololetí končící 30. 6. 2021

V prvním pololetí 2021 tak jako ve stejném období předcházejícího roku byl vývoj tuzemské a zahraniční ekonomiky 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 neměly 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. 2021 měl fond celková aktiva ve výši 2 683 951 tis. Kč. K 31. 12. 2020 ve výši 2 489 778 tis. Kč. Vlastní kapitál fondu podle ZISIF činil ke dni 30. 6. 2021 částku 2 309 120 tis. Kč (k 31. 12. 2020 ve výši 2 180 312 tis. Kč). Z toho kapitál z investiční činnosti přiřaditelný na vyplatitelné investiční akcie činí 2 308 541 tis. Kč (k 31. 12. 2019 ve výši 2 179 733 tis. Kč) a 579 tis. Kč je přiřaditelných k zakladatelským akciím (k 31. 12. 2019 ve výši 579 tis. Kč). Hospodářský výsledek za pololetí končící 30. 6. 2021 činil zisk 126 809 tis. Kč (za pololetí končící 30. 6. 2020 ve výši 74 157 tis. Kč).

Detailní výsledky hospodaření poskytuje Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka sestavená za pololetí končící 30. června 2021, která je součástí pololetní zprávy v bodě VIII.

#### Individuální výsledky

K 30. 6. 2021 měl fond celková aktiva ve výši 2 516 277 tis. Kč (k 31. 12. 2020 ve výši 2 447 488 tis. Kč). Vlastní kapitál fondu podle ZISIF činil ke dni 30. 6. 2021 částku 2 294 542 tis. Kč (k 31. 12. 2020 ve výši 2 194 926 tis. Kč). Z toho kapitál z investiční činnosti přiřaditelný na vyplatitelné investiční akcie činí 2 293 963 tis. Kč (k 31. 12. 2020 ve výši 2 194 347 tis. Kč) a 579 tis. Kč je přiřaditelných k zakladatelským akciím (k 31. 12. 2020 ve výši 579 tis. Kč). Hospodářský výsledek za pololetí končící 30. 6. 2021 činil zisk 97 615 tis. Kč (za pololetí končící 30. 6. 2020 ve výši 70 160 tis. Kč).

Hodnota prioritní investiční akcie činila k 30. 6. 2021 částku 1,6409 Kč (k 31. 12. 2020 ve výši 1,5973 Kč). Hodnota výkonnostní investiční akcie činila k 30. 6. 2021 částku 2,0962 Kč (k 31. 12. 2020 ve výši 2,0060 Kč).

### IV. Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí

V průběhu roku 2021 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.

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 souvisejících 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.

K 31.12.2020 nabyl účinnost nový statut Fondu.

Byla změněna část 4 Statutu „Údaje o osobě auditora“. Novým auditorem je obchodní firma NEXIA AP a.s., se sídlem Sokolovská 5/49, 186 00, Praha 8 Karlín, IČ: 48117013, Auditor je společností zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14203, číslo osvědčení Auditora: 096.

## 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: Jaroslav Příbyl  
 Funkce: předseda představenstva  
 PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Dne: 24. 9. 2021

Podpis:



## VIII. Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka za období 1. 1. - 30. 6. 2021

## Konsolidovaný výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2021

(v tisících Kč)

	Poznámka	30/6/2021	31/12/2020
<b>AKTIVA</b>			
Investice do nemovitostí	6.2	1 913 362	1 911 221
Pozemky, budovy a zařízení	6.3	104 608	108 961
Práva k užívání aktiv	6.4	1 229	1 311
Goodwill	6.5	1 709	1 709
Odložená daňová pohledávka		-	32
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>2 020 908</b>	<b>2 023 234</b>
Zásoby	6.6	129 065	85 625
Obchodní pohledávky	6.7	189 965	82 907
Pohledávky z titulu daně z příjmu		-	531
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva		15 693	10 096
Peněžní prostředky	6.8	328 320	287 385
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>663 043</b>	<b>466 544</b>
<b>AKTIVA celkem</b>		<b>2 683 951</b>	<b>2 489 778</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	6.1	500	500
Nerozdělené výsledky	6.1	79	79
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>579</b>	<b>579</b>
Zápůjčky od akcionářů	6.12	98 742	96 405
Závazky z leasingu	6.4 / 6.14	1 169	1 228
Odložený daňový závazek	6.21	54 063	53 045
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>153 974</b>	<b>150 678</b>
Obchodní a jiné závazky	6.9	149 276	73 765
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		8 178	1 687
Zápůjčky od akcionářů	6.12 / 6.14	-	14 706
Závazky z leasingu	6.4 / 6.14	147	144
Rezervy	6.11	2 617	2 617
Přijaté zálohy a ostatní závazky	6.10	60 639	65 869
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	6.13	2 308 541	2 179 733
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>2 529 398</b>	<b>2 338 521</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>2 683 372</b>	<b>2 489 199</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem</b>		<b>2 683 951</b>	<b>2 489 778</b>

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2021

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30/6/2021	Pololetí končící 30/6/2020
Tržby	6.15	526 944	377 769
Ostatní výnosy		1 118	880
Prodané zboží		-328 909	-228 126
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	6.16	-17 465	-33 329
Osobní náklady	6.17	-23 119	-20 789
Odpisy	6.3 / 6.4	-5 950	-6 374
Vedení podniku a poradenské služby	6.18	-2 089	-1 633
Daně a poplatky		-2 658	-2 707
Ztráty ze snížení hodnoty pohledávek	6.7	-2 248	-2 221
Ostatní náklady		-1 695	-5 037
Finanční výnosy	6.19	2 293	4 749
Finanční náklady	6.20	-5 207	-4 117
<b>Výsledek před zdaněním</b>		<b>141 015</b>	<b>79 065</b>
Daň ze zisku	6.21	-14 206	-4 908
<b>Výsledek po zdanění za období (Zvýšení závazku vůči držitelům vyplacitelných investičních akcií)</b>	<b>6.13</b>	<b>126 809</b>	<b>74 157</b>
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
<b>Celkový úplný výsledek za období (Zvýšení závazku vůči držitelům vyplacitelných investičních akcií)</b>	<b>6.13</b>	<b>126 809</b>	<b>74 157</b>

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

**Konsolidovaný výkaz peněžních toků** (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2021

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30/6/2021	Pololetí končící 30/6/2020
<b><u>Peněžní toky z provozních činností</u></b>			
Výsledek za období po zdanění		126 809	74 157
Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.21	14 206	4 908
Úrokové výnosy	6.19	-128	-705
Úrokové náklady	6.20	2 665	2 274
Odpisy	6.2 / 6.3	5 950	6 374
Zisk z prodeje dlouhodobého majetku		-265	-
		149 237	87 008
Zvýšení hodnoty zásob		-43 440	-16 394
Snížení hodnoty obchodních a jiných pohledávek		-112 655	8 477
Zvýšení (snížení) hodnoty obchodních a jiných závazků		75 511	13 277
Snížení hodnoty přijatých záloh a ostatních závazků		-5 230	-17 154
		63 424	75 214
Přijaté úroky		128	705
Placené daně ze zisku		-6 135	-2 277
<b>Čisté peníze z (použité při) provozní činnosti</b>		<b>57 417</b>	<b>73 642</b>
<b><u>Peněžní toky z financování</u></b>			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí a pozemků, budov a zařízení	6.1 / 6.2	-3 893	-20 025
Příjem z prodeje dlouhodobého majetku		502	-
Výdaje spojené s nákupem finančních investic	6.7	-	-4 967
<b>Čisté peníze použité při investiční činnosti</b>		<b>-3 391</b>	<b>-24 992</b>
<b><u>Peněžní toky z financování</u></b>			
Příjem v souvislosti s emisí investičních akcií	6.14	2 000	12 500
Výdaj spojený s odkupem investičních akcií	6.14	-	-6 000
Splátky zápůjček od akcionářů	6.13	-15 000	-15 000
Platby závazků z leasingu	6.13	-56	-69
Placené úroky	6.13	-33	-36
<b>Čisté peníze použité při (plynoucí z) financování</b>		<b>-13 089</b>	<b>-8 605</b>
<b>Čisté zvýšení peněz</b>		<b>40 937</b>	<b>40 045</b>
Peněžní prostředky na počátku období	6.8	287 385	150 510
Dopad změny měnového kurzu na peněžní prostředky		-2	-962
<b>Peněžní prostředky na konci období</b>	<b>6.8</b>	<b>328 320</b>	<b>189 593</b>

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

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

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

za pololetí končící 30. června 2021

(v tisících Kč)

	Pololetí končící 30/6/2021	Pololetí končící 30/6/2020
<b>Zůstatek k 1. lednu</b>	<b>2 179 732</b>	<b>1 874 427</b>
Odkoupení vyplatitelných investičních akcií (pozn. 6.13)	-	-6 000
Emise investičních akcií (pozn. 6.13)	2 000	8 000
Přírůstek čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (přecenění závazku)	126 809	74 157
<b>Zůstatek k 30. červnu (pozn. 6.13)</b>	<b>2 308 541</b>	<b>1 950 584</b>
Počet investičních akcií – Prioritní investiční akcie (v ks)	42 841 369	36 729 797
Počet investičních akcií – Výkonnostní investiční akcie (v ks)	1 060 779 876	1 060 779 876

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

**Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu** (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2021

(v tisících Kč)

	2021	2020
<b>Zůstatek k 1. lednu</b>	<b>579</b>	<b>579</b>
Změny s dopadem na vlastní kapitál	-	-
<b>Zůstatek k 30. červnu (pozn. 6.1)</b>	<b>579</b>	<b>579</b>

## 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 Vteln 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice, Česká republika a jeho plně ovládané dceřiné společnosti PRAGORENT s.r.o. se sídlem Jiřího ze Vteln 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“). Dceřiná společnost PRAGORENT s.r.o. zajišťuje správu nemovitostí, včetně nemovitostí držených Fondem. Dceřiná společnost TECHNIMAT s.r.o. zajišťuje velkoobchod hutního materiálu.

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 pořízovány 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.

### 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 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 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. 2021, přičemž žádná z Fondem přijatých novelizací neměla významný vliv na zůstatky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející konsolidovanou účetní závěrkou sestavenou za rok 2020:

- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje*, IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování*, IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování*, IFRS 4 *Pojistné smlouvy* a IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2* je druhou reakcí IASB na očekávané změny, které přináší reforma IBOR sazeb na

účetní výkaznictví. Novelizace upravuje postupy, jak v účetní závěrce reagovat na případné změny ve výši smluvních peněžních toků finančních nástrojů a v zajišťovacím účetnictví v důsledku změn IBOR sazeb. Novelizace nemá zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.

#### **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. Skupina působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Skupiny 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 účinné k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Skupina 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. Skupina 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 smlouva ztrátová. Skupina 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 prvouživitelem 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. Skupina 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 konsolidované účetní závěrky.
- V červnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která s cílem pomoci společnostem s implementací IFRS 17 v období zasaženém pandemií Covid-19 a usnadnit objasnění dopadu IFRS 17 na finanční výkonnost dotčených společností odkládá účinnost IFRS 17 na 1. 1. 2023 a později. Skupina nespadá do rozsahu IFRS 17 a novelizace tak nebude mít žádný dopad na jeho konsolidovanou účetní závěrku.



- V červenci 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. 1. 2023 nebo později), která odkládá účinnost novelizace z původního termínu 1. 1. 2022 na 1. 1. 2023 a později.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* nazvaná *Zveřejnění účetních pravidel* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy vyžadují, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatné (angl. material) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. significant) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Skupina posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – Definice účetních odhadů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy se zaměřují na účetní odhady a poskytují pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Skupina neočekává zásadní dopad této novelizace do konsolidované účetní závěrky.
- V březnu 2021 byla vydána novelizace IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19 po 30. červnu 2021* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. dubna 2021 a později). Novelizace pouze o jeden rok prodlužuje úpravy přijaté v květnu 2020, které nájemcům poskytují výjimku při posuzování, zda úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 představují modifikaci leasingu. Skupina neočekává zásadní dopad této novelizace do konsolidované účetní závěrky.
- V květnu 2021 byla vydána novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná *Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která zúží rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Důvodem jsou rozdílné přístupy k uznání odložené daně u leasingových kontraktů. Skupina posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky, neboť dopad leasingu je minimální.

#### **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 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023)
- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* a IFRS *Practice Statement 2: Zveřejnění účetních pravidel* (vydaná v únoru 2021 s účinností od 1. 1. 2023)
- Novelizace IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby: Definice účetních odhadů* (vydaná v únoru 2021 s účinností od 1. 1. 2023)
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná *Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce* (vydaná v únoru 2021 s účinností od 1. 1. 2023)

### **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:

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

V průběhu mezitímního období roku 2021 trvala různá opatření přijatá jako ochrana proti šíření onemocnění covid-19. Směrem k letním měsícům a s ohledem na rostoucí proočkovanost docházelo k postupnému uvolňování opatření. Činnost Fondu a jeho dceřiných společností nebyla opatřeními zásadně zasažena, obchodní aktivity nebyly utlumovány a výrazně vyšší výsledky (tržby i výsledek hospodaření) dosažené za první pololetí 2021 ve srovnání s prvním pololetím roku 2020 tuto skutečnost potvrzují. Proto konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za předpokladu trvání podniku a vedení Fondu si neuvědomuje žádná rizika, která by tento předpoklad vyvracela a bylo nutné na ně vhodně v účetní závěrce reagovat.

### 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. 2020 činila 1 911 221 tis. Kč a k 30. 6. 2021 je navýšena pouze o pořízeních nových majetků v rámci investic do nemovitostí (zůstatek 1 913 362 tis. Kč). Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku aktiv, která ovlivňuje hodnotu závazku k držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 30. 6. 2021 představují investice do nemovitostí přibližně 71 % celkové hodnoty aktiv). Reálné hodnoty investic byly k 31. 12. 2020 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. 2021 došlo k internímu přehodnocení a posouzení dopadu pandemie COVID-19 a souvisejících opatření a bylo vedením Fondu rozhodnuto o ponechání ocenění z konce roku 2020. 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. 2020, resp. za rok končící 31. 12. 2020.

#### Očekávané úvěrové ztráty u obchodních pohledávek

Fond oceňuje obchodní pohledávky v zůstatkové hodnotě snížené o očekávané úvěrové ztráty (30. 6. 2021: 189 965 tis. Kč; 31. 12. 2020: 82 907 tis. Kč), které k 30. 6. 2021 činí 8 015 tis. Kč a jsou oproti stavu k 31. 12. 2020 (5 766 tis. Kč) vyšší, což je způsobeno vyšším nesplaceným zůstatkem obchodních pohledávek, podníceným též vyšším objemem prodejů, což je reflektováno do prezentované hodnoty tržeb za první pololetí roku 2021 (pozn. 6.7 a 6.15).

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 149 740 tis. Kč (2020: 147 991 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.

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. Přířimými obchodními partnery společnosti jsou např. Celsa Group, AFV Acciaierie Beltrame S.p.A., Ferriere Nord S.p.A, ArcelorMittal, Elbe-Stahlwerke Feralpi GmbH, Železárný Annahütte Prostějov a další producenti z EU.

### Výnosy a náklady dle segmentů

Za pololetí končící 30. 6. 2021 lze výnosy, náklady a výsledek hospodaření rozdělit dle segmentů takto:

<i>V tis. Kč</i>	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
<b>Tržby</b>			
Tržby ze smluv se zákazníky	9 261	411 243	420 504
Tržby z pronájmu	122 473	-	122 473
Vnitroskupinové tržby	-15 353	-679	-16 032
<b>Tržby celkem od externích zákazníků</b>	<b>116 381</b>	<b>410 563</b>	<b>526 944</b>
Odpisy	-552	-5 398	-5 950
Ostatní provozní výnosy a náklady	-18 848	-358 217	-377 065
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním a úroky</b>	<b>96 981</b>	<b>46 948</b>	<b>143 929</b>
Finanční výnosy	-	-	2 293
Finanční náklady	-	-	-5 207
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>141 015</b>

Za pololetí končící 30. 6. 2020 lze výnosy, náklady a výsledek hospodaření rozdělit dle segmentů takto:

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

#### Aktiva a závazky dle segmentů

K 30. 6. 2021 Skupina vykazuje následující aktiva a závazky v rozlišení na vykazované provozní segmenty:

<i>V tis. Kč</i>	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
<b>Aktiva dle segmentu</b>			
Investice do nemovitostí	1 913 362	-	1 913 362
Pozemky, budovy a zařízení	2 329	102 279	104 608
Práva k užívání aktiv	1 229	-	1 229
Goodwill	1 339	370	1 709
Zásoby	-	129 065	129 065
Obchodní pohledávky	21 465	168 500	189 965
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	14 849	844	15 693
Peněžní prostředky	275 568	52 752	328 320
<b>Aktiva dle segmentů celkem</b>	<b>2 230 140</b>	<b>453 811</b>	<b>2 683 951</b>
<b>Nealokovaná aktiva</b>			
Ostatní aktiva	-	-	-
<b>Aktiva celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 683 951</b>

<i>V tis. Kč</i>	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
Zápůjčky od akcionářů	98 742	-	98 742
Závazky z leasingu	1 316	-	1 316
Obchodní a jiné závazky	8 828	140 448	149 276
Rezervy	2 617	-	2 617
Závazek ze splatné daně	991	7 187	8 178
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	54 320	6 319	60 639
<b>Závazky dle segmentu celkem</b>	<b>166 814</b>	<b>153 954</b>	<b>320 768</b>
<b>Nealokované závazky</b>			
Odložený daňový závazek	-	-	54 063
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	-	2 308 541
<b>Závazky celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 683 372</b>

K 31. 12. 2020 Skupina vykazuje následující aktiva a závazky v rozlišení na vykazované provozní segmenty:

<i>V tis. Kč</i>	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
<b>Aktiva dle segmentu</b>			
Investice do nemovitostí	1 911 221	-	1 911 221
Pozemky, budovy a zařízení	2 799	106 161	108 961
Práva k užívání aktiv	1 311	-	1 311
Goodwill	1 339	370	1 709
Zásoby	-	85 625	85 625
Obchodní pohledávky	26 680	56 227	82 907
Pohledávka z titulu daně z příjmu	-	531	531
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	7 858	2 238	10 096
Peněžní prostředky	227 584	59 801	287 385
<b>Aktiva dle segmentů celkem</b>	<b>2 178 793</b>	<b>310 953</b>	<b>2 489 746</b>
<b>Nealokovaná aktiva</b>			
Odložená daňová pohledávka	-	-	32
<b>Aktiva celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 489 778</b>

<i>V tis. Kč</i>	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
Zápůjčky od akcionářů	111 111	-	111 111
Závazky z leasingu	1 372	-	1 372
Obchodní a jiné závazky	16 345	57 420	73 765
Rezervy	2 617	-	2 617
Závazek ze splatné daně	1 687	-	1 687
Kauce a ostatní závazky	65 580	289	65 869
<b>Závazky dle segmentu celkem</b>	<b>198 712</b>	<b>57 709</b>	<b>256 421</b>
<b>Nealokované závazky</b>			
Odložený daňový závazek	-	-	53 045
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	-	2 179 733
<b>Závazky celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 489 199</b>

## 6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

### 6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Peněžní prostředky	579	579
<b>Aktiva celkem</b>	<b>579</b>	<b>579</b>
Základní kapitál	500	500
Nerozdělené výsledky	79	79
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>579</b>	<b>579</b>

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. 2021 i 31. 12. 2020 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 regulatorními 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.

### 6.2 Investice do nemovitostí

Fond vlastní nemovitosti, které v minulosti pořídil a v rámci své investiční činnosti vytváří nemovitostní portfolio za účelem pronájmu nemovitostí. V portfoliu nemovitostí jsou pozemky i budovy umístěné zejména v Praze a v Ústeckém kraji a vývoj v mezitímním období zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Pozemky	Stavby	Investice do nemovitostí celkem
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2020</b>	<b>1 135 423</b>	<b>775 798</b>	<b>1 911 221</b>
přírůstky z titulu následných výdajů k existujícím nemovitostem	48	2 093	2 141
<b>Reálná hodnota k 30. 6. 2021</b>	<b>1 135 471</b>	<b>777 891</b>	<b>1 913 362</b>

K 30. 6. 2021 došlo k posouzení hodnoty nemovitostí a bylo vedením Fondu rozhodnuto o ponechání reálného ocenění stanoveného externím znalcem k 31. 12. 2020. Toto ocenění je považováno za vhodnou aproximaci reálného ocenění k 30. 6. 2021 a je upraveno pouze o hodnotu pořizovacích nákladů přírůstků uskutečněných v průběhu mezitímního období.

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

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	113 026	101 625
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-10 920	-26 706

### 6.3 Pozemky, budovy a zařízení

<i>V tis. Kč</i>	Pozemky	Stavby	Stroje a zařízení	Celkem
<b><u>Pořizovací náklady</u></b>				
Zůstatek k 31. 12. 2020	48 930	56 000	16 456	121 386
pořízení	-	-	1 752	1 752
vyřazení	-	-	-982	-982
Zůstatek k 30. 6. 2021	48 930	56 000	17 226	133 156
<b><u>Oprávký</u></b>				
Zůstatek k 31. 12. 2020	-	-7 779	-4 646	-12 425
odpisy	-	-3 890	-1 978	-5 868
vyřazení	-	-	745	745
Zůstatek k 30. 6. 2021	-	-11 669	-5 880	-17 548
<b><u>Zůstatková hodnota</u></b>				
K 31. 12. 2020	48 930	48 221	11 810	108 961
K 30. 6. 2021	48 930	44 332	11 347	104 608

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

### 6.4 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu

Fond si najímá nemovitostní prostory, u nichž je zbývajících doba trvání leasingu uvážena v délce 8 let. Závazky Fondu vyplývající z leasingových smluv jsou zajištěné aktivy, které jsou předmětem leasingu.

#### Práva k užívání aktiv

<i>v tis. Kč</i>	Nemovitostní prostory
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2020	1 311
odpisy	-82
Zůstatková hodnota k 30. 6. 2021	1 229

#### Částky uznané ve výsledku hospodaření

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
Odpisy práv k užívání aktiv	82	82
Úrokové náklady k závazkům z leasingu	33	36
Nájemné vyplývající z krátkodobých leasingů	98	196
<b>Celkem</b>	<b>213</b>	<b>314</b>

Společnost uhradila v souvislosti s leasingy v průběhu prvního pololetí roku 2021 celkem 188 tis. Kč (první pololetí 2020: 299 tis. Kč).

#### Analýza splatnosti

Budoucí minimální leasingové platby související se závazky z leasingu činí:

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Splatné do jednoho roku	207	207
Splatné v období mezi jedním a pěti roky	829	829
Splatné v období delším jak pět let	518	622
<b>Celkem budoucí minimální leasingové platby</b>	<b>1 555</b>	<b>1 658</b>

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.

## 6.5 Goodwill

Goodwill byl prvotně uznán a oceněn k 31. 12. 2019, kdy došlo k zahrnutí dceřiné společnosti TECHNIMAT s.r.o. a PRAGORENT s.r.o. do konsolidované účetní závěrky v důsledku zániku statutu Fondu jako investiční společnosti.

K 31. 12. 2020 došlo k posouzení účetní hodnoty goodwillu, resp. účetní hodnoty peněžotvorných jednotek, k nimž byl goodwill alokován, tj. dceřiné společnosti Technimat s.r.o. a PRAGORENT s.r.o. a byla uznána ztráta ze snížení hodnoty 2 473 tis. Kč.

V průběhu mezitímního období nebyly identifikovány další indikátory možného snížení, a proto k 30. 6. 2021 zůstává goodwill v ocenění shodném se stavem k 31. 12. 2020. Další detailní posouzení hodnoty bude provedeno ve druhém pololetí roku 2021 s ohledem na přípravu roční konsolidované účetní závěrky.

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Goodwill, pořizovací cena	4 182	4 182
Goodwill, kumulované snížení hodnoty	-2 473	-2 473
<b>Goodwill, netto</b>	<b>1 709</b>	<b>1 709</b>

## 6.6 Zásoby

K 30. 6. 2021 Skupina vykazuje v rámci zásob zboží v celkové hodnotě 129 065 tis. Kč (31. 12. 2020: 85 625 tis. Kč). Za rok 2020 nedošlo k žádnému snížení hodnoty zásob a ocenění odpovídá výši pořizovací ceny.

## 6.7 Obchodní pohledávky

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

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Obchodní pohledávky, brutto	197 980	88 673
Odhad očekávaných úvěrových ztrát	-8 015	-5 766
<b>Obchodní pohledávky, netto</b>	<b>189 965</b>	<b>82 907</b>

K 30. 6. 2021 došlo k navýšení odhadu očekávaných úvěrových ztrát v důsledku růstu zůstatku nesplacených obchodních pohledávek, který je však důsledkem vyšších prodejů reflektovaných ve vyšší hodnotě tržeb za první pololetí roku 2021 (viz 6.14). Fond nadále odhaduje malé úvěrové riziko svých klientů, u klientů v rozsahu nájemních smluv obzvláště v důsledku uhrazených kaucí a záloh. Zákazníky dceřiné společnosti TECHNIMAT s.r.o. jsou významné ocelářské společnosti působící v regionu EU. K odpisu pohledávek tak 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. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
<b>Počáteční zůstatek</b>	<b>-5 766</b>	<b>-3 084</b>
odpis pohledávek	-	959
zúčtování nevyužitých opravných položek	28	387
tvorba nových opravných položek uznaná ve výsledku hospodaření	-2 277	-4 028
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>-8 015</b>	<b>-5 766</b>

## 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. 2021	31. 12. 2020
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	327 741	286 806
Peněžní prostředky omezené ve využití Fondem	579	579
<b>Peněžní prostředky celkem</b>	<b>328 320</b>	<b>287 385</b>

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

### Nepeněžní transakce

V průběhu prvního pololetí 2021 nedošlo k významným nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojevyly se ve výkazu peněžních toků.

## 6.9 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Obchodní závazky	130 714	60 037
Závazky vůči státu	15 714	8 971
Zaměstnanci	2 812	1 958
Ostatní závazky	36	2 799
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>149 276</b>	<b>73 765</b>
z toho finanční závazky	130 750	62 836
z toho nefinanční závazky	18 526	10 929

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.

## 6.10 Přijaté zálohy a ostatní závazky

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

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Kauce	28 664	26 722
Přijaté zálohy	31 963	25 800
Výnosy příštích období	12	13 347
<b>Přijaté zálohy a ostatní závazky</b>	<b>60 639</b>	<b>65 869</b>

Závazky z titulu přijatých kaucí 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.

## 6.11 Rezervy

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Rezervy na právní spory	2 617	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 této souvislosti došlo v minulosti k uznání závazku /rezervy) ve výši odhadovaného plnění.



## 6.12 Zápůjčky od akcionářů

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Zápůjčky od akcionářů – dlouhodobě splatná část	98 742	96 405
Zápůjčky od akcionářů – krátkodobě splatná část	-	14 706
<b>Zápůjčky od akcionářů celkem</b>	<b>98 742</b>	<b>111 111</b>

K 30. 6. 2021 Fond vykazuje tyto následující zápůjčky od akcionářů Fondu:

<i>Věřitel</i>	Nominální výše nesplacené části úvěru (v tis. Kč)	Efektivní úroková sazba p.a.	Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku (v tis. Kč)	Splatnost
(i) Ing. Vladimír Mikeš	48 000	4 %	39 497	31. 12. 2029
(ii) Jaroslav Příbyl	48 000	4 %	39 497	31. 12. 2029
(iii) Zdeněk Příbyl	24 000	4 %	19 748	31. 12. 2029
<b>Zápůjčky od akcionářů celkem</b>	<b>120 000</b>	<b>x</b>	<b>98 742</b>	<b>x</b>
z tohoto: krátkodobě splatná část celkem			-	
dlouhodobě splatná část celkem			98 742	

K 31. 12. 2020 Skupina vykazuje tyto zápůjčky:

<i>Věřitel</i>	Nominální výše nesplacené části úvěru (v tis. Kč)	Efektivní úroková sazba p.a.	Zůstatek zápůjčky vč. naběhlého úroku (v tis. Kč)	Splatnost
(i) Ing. Vladimír Mikeš	54 000	4 %	44 444	31. 12. 2029
(ii) Jaroslav Příbyl	54 000	4 %	44 444	31. 12. 2029
(iii) Zdeněk Příbyl	27 000	4 %	22 223	31. 12. 2029
<b>Zápůjčky od akcionářů celkem</b>	<b>135 000</b>	<b>x</b>	<b>111 111</b>	<b>x</b>
z tohoto: krátkodobě splatná část celkem			14 706	
dlouhodobě splatná část celkem			96 405	

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 2021 Fond uznal v souvislosti se zápůjčkami ve výsledku hospodaření úrokové náklady v celkové výši 2 631 tis. Kč (pololetí 2020: 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.

## 6.13 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.

<i>v kusech</i>	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Počet vydaných prioritních investičních akcií	42 841 369	41 580 675
Počet vydaných výkonnostních investičních akcií	1 060 779 876	1 060 779 876

Vývoj počtu prioritních investičních akcií:

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
<b>Počáteční zůstatek</b>	<b>41 580 675</b>	<b>31 500 000</b>
Emise investičních akcií	1 260 694	10 980 675
Odkup investičních akcií	-	-900 000
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>42 841 369</b>	<b>41 580 675</b>

Vývoj počtu výkonnostních investičních akcií:

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
<b>Počáteční zůstatek</b>	<b>1 060 779 876</b>	<b>1 064 271 902</b>
Odkup investičních akcií	-	-3 492 026
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>1 060 779 876</b>	<b>1 060 779 876</b>

Během prvního pololetí roku 2021 došlo k rozšíření portfolia investorů o dva investory, kteří odkoupili prioritní investiční akcie Fondu v celkové výši emise 2 000 tis. Kč.

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.

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

#### 6.14 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:

<i>v tis. Kč</i>	Zápůjčky od akcionářů	Závazky z leasingu	Závazky vůči držitelům investičních akcií	Celkem
<b>Konečný zůstatek k 31. 12. 2020</b>	<b>111 111</b>	<b>1 372</b>	<b>2 179 732</b>	<b>2 292 215</b>
peněžní tok – příjem	-	-	2 000	2 000
peněžní tok – splátky	-15 000	-56	-	-15 056
peněžní tok – placené úroky	-	-33	-	-33
naběhlé úrokové náklady	2 631	33	-	2 664
ztráta z přecenění	-	-	126 809	126 809
<b>Konečný zůstatek k 30. 6. 2021</b>	<b>98 742</b>	<b>1 316</b>	<b>2 308 541</b>	<b>2 408 599</b>
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	98 742	1 169	-	99 451
z toho krátkodobě splatný zůstatek	-	147	2 308 541	2 308 688

## 6.15 Tržby

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
<b>Tržby ze smluv se zákazníky</b>		
Tržby z prodeje zboží	407 290	266 658
Tržby z poskytovaných služeb	6 628	9 486
<b>Tržby ze smluv se zákazníky celkem</b>	<b>413 918</b>	<b>276 144</b>
Tržby z pronájmu	113 026	101 625
<b>Tržby celkem</b>	<b>526 944</b>	<b>377 769</b>

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

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
Spotřeba materiálu	2 824	3 389
Spotřeba energie, plynu a vody	473	380
Opravy a udržování	9 125	26 625
Poplatky a provize	476	248
Nájemné (viz 6.4)	98	196
Ostatní služby	4 469	2 491
<b>Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek celkem</b>	<b>17 465</b>	<b>33 329</b>

## 6.17 Osobní náklady

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
Mzdy a odměny	17 072	15 452
Sociální a zdravotní pojištění	5 584	4 980
Ostatní osobní náklady	463	357
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>23 119</b>	<b>20 789</b>

Osobní náklady spadají do kategorie krátkodobých zaměstnaneckých požitků, přičemž za první pololetí roku 2021 eviduje Skupina 85 zaměstnanců (první pololetí roku 2020: 92 zaměstnanců) v rámci dceřiných společností Fondu.

## 6.18 Vedení podniku a poradenské služby

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	1 222	895
Správa a vedení (viz 7.4)	590	516
Poplatky depozitáři	277	222
<b>Vedení podniku a poradenské služby celkem</b>	<b>2 089</b>	<b>1 633</b>

## 6.19 Finanční výnosy

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
Úrokové výnosy	128	705
Čistý kurzový zisk	-	4 044
Zisky z přecenění derivátových nástrojů	2 165	-
<b>Finanční výnosy celkem</b>	<b>2 293</b>	<b>4 749</b>

## 6.20 Finanční náklady

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
Úrokové náklady	2 665	2 274
Čistá kurzová ztráta	1 683	-
Ostatní finanční náklady	859	1 843
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>5 207</b>	<b>4 117</b>

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. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
Splatný daňový náklad za běžné období	13 159	5 874
Úprava splatné daně související s předcházejícím obdobím	-3	-1 374
<b>Splatný daňový náklad</b>	<b>13 156</b>	<b>4 500</b>
Odložený daňový náklad (výnos) z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	1 050	408
<b>Celkový daňový náklad</b>	<b>14 206</b>	<b>4 908</b>

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

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
(Ztráta) Zisk před zdaněním za běžné období	141 015	79 065
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	7 051	3 953
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	972	949
Úprava daně minulých let	-3	-1 374
Dopad odlišné daňové sazby	6 186	1 379
<b>Celkový daňový náklad</b>	<b>14 206</b>	<b>4 908</b>
<b>Efektivní daňová sazba</b>	<b>10,07 %</b>	<b>6,21 %</b>

### Odložená daň ve výkazu finanční situace

v tis. Kč	30. 6. 2021		31. 12. 2020	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě dlouhodobého majetku	-	54 207	-	53 425
Opravné položky k pohledávkám	144	-	412	-
<b>Odložená daň celkem v brutto ocenění</b>	<b>144</b>	<b>54 207</b>	<b>412</b>	<b>53 425</b>
Vzájemné započtení	-144	-144	-380	-380
<b>Odložená daň celkem v netto ocenění</b>	<b>-</b>	<b>54 063</b>	<b>32</b>	<b>53 045</b>

### Sesouhlasení odložené daně

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

v tis. Kč	Odložený daňový závazek
<b>Zůstatek k 31. 12. 2020</b>	<b>53 013</b>
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	1 050
<b>Zůstatek k 30. 6. 2021</b>	<b>54 063</b>

## 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. 2021	31. 12. 2020
Ing. Vladimír Mikeš	40 %	40 %
Jaroslav Příbyl	40 %	40 %
Zdeněk Příbyl	20 %	20 %
	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

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

Pánové Ing. Vladimír Mikeš a Jaroslav Příbyl jsou též hlavními investory Fondu, kdy k 30. 6. 2021 drží 80,54 % výkonnostních investičních akcií a 50,42 % prioritních investičních akcií (k 31. 12. 2020: 80,54 % výkonnostních investičních akcií a 51,95 % prioritních investičních akcií).

### 7.2 Dceřiné společnosti

Následující dceřiné společnosti jsou k 30. 6. 2021 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

### 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. 2021	31. 12. 2020
Zápůjčky od akcionářů (pozn. 6.12)	98 742	111 111

V souvislosti se zápůjčkami Fond uznal za mezitímní období roku 2021 ve výsledku hospodaření úrokové náklady ve výši 2 631 tis. Kč (2020: 2 238 tis. Kč).

#### Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

Skupina neviduje žádné další významné obchodní transakce za mezitímní období roku 2021 a 2020 a nevypořádané zůstatky obchodních pohledávek nebo závazků k 30. 6. 2021, resp. 31. 12. 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 2021 byla Fondu vyúčtována odměna ve výši 479 tis. Kč (2020: 414 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. 2021	31. 12. 2020
<b><u>Finanční aktiva</u></b>		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	-	-
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	518 285	370 292
z toho: Obchodní pohledávky	189 965	82 907
Peněžní prostředky	328 320	287 385
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>518 285</b>	<b>370 292</b>
<b><u>Finanční závazky</u></b>		
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou	2 308 541	2 179 733
Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	249 334	186 248
z toho: Zápůjčky od akcionářů	98 742	111 111
Závazky z leasingu	1 316	1 372
Obchodní a jiné závazky	149 276	73 765
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>2 557 875</b>	<b>2 365 981</b>

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. 6.7).

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):

K 30. 6. 2021	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	149 276	-	-	149 276
Zápůjčky od akcionářů	4,0 %	-	60 000	60 000	120 000
Závazky z leasingu	5,0 %	207	829	518	1 555
Závazky vůči držitelům investičních akcií	x	-	2 308 574	-	2 308 574
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>149 483</b>	<b>2 369 403</b>	<b>60 518</b>	<b>2 579 405</b>

K 31. 12. 2020	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	73 765	-	-	73 765
Zápůjčky od akcionářů	4,0 %	15 000	60 000	60 000	135 000
Závazky z leasingu	5,0 %	207	829	622	1 659
Závazky vůči držitelům investičních akcií	x	-	2 179 733	-	2 179 733
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>88 972</b>	<b>2 240 562</b>	<b>60 622</b>	<b>2 390 157</b>

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 skutečně 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 2021 ve výši čisté kurzové ztráty 1 683 tis. Kč (2020: čistý kurzový zisk 4 044 tis. Kč).

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 30. 6. 2021 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

<i>v tis. Kč</i>	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní pohledávky	190 163	1 230	191 393
Peněžní prostředky	275 926	52 394	328 320
<b>Celkem</b>	<b>466 089</b>	<b>53 624</b>	<b>519 713</b>

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2020 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

<i>v tis. Kč</i>	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní pohledávky	81 681	1 226	82 907
Peněžní prostředky	250 486	36 899	287 385
<b>Celkem</b>	<b>332 167</b>	<b>38 125</b>	<b>370 292</b>

V rámci závazků Fond vykazuje cizoměnové zůstatky u přijatých kaucí a to k 30. 6. 2021 ve výši 1 026 tis. Kč (2020: 1 057 tis. Kč) a obchodní závazky ve výši 8 612 tis. Kč (2020: 4 500 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. 2021 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 1 726 tis. Kč (2020: 1 241 tis. Kč) vyšší (při znehodnocení CZK vůči EUR by Fond uznal čistý kurzový zisk) nebo nižší (při zhodnocení CZK/EUR by Fond uznal čistou kurzovou ztrátu).

#### 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.



Jméno: Jaroslav Příbyl  
Funkce: předseda představenstva  
PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Dne: 24. 9. 2021

Podpis:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping strokes, positioned above a horizontal dotted line.