



Pololetní zpráva fondu

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
za období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022

Obsah

Použité zkratky	4
I. Základní údaje o emitentovi	6
II. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta k 30.6.2022	9
III. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2022 a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích emitenta.....	10
IV. Soupis transakcí se spřízněnou stranou	12
V. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu	13
f) Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí roku 2022	13
g) Likvidita Fondu	13
h) Provozní rizika	14
VI. Prohlášení oprávněných osob Fondu	15
VII. Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka za období 1. 1. – 30. 6. 2022	16
Konsolidovaný výkaz finanční situace (neauditovaný)	16
Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)	17
Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný)	18
Konsolidovaný výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (neauditovaný)	19
Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)	19
Komentáře k mezitímním konsolidovaným účetním výkazům (neauditované)	20
1 Obecné informace	20
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky	20
3 Sezónnost	22
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech a dopad opravy chyb	22
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	22
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	23
5 Provozní segmenty	24
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	27
6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií	27
6.2 Investice do nemovitostí	28
6.3 Pozemky, budovy a zařízení	29
6.4 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu	29
6.5 Goodwill	30
6.6 Zásoby	30
6.7 Obchodní pohledávky	31
6.8 Peníze a nepeněžní transakce	32
6.9 Obchodní a jiné závazky	32
6.10 Pohledávky a závazky z derivátových operací.....	32
6.11 Přijaté zálohy a ostatní závazky	33
6.12 Rezervy	33
6.13 Zápůjčky od akcionářů	33
6.14 Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií a čistá hodnota aktiv	34
6.15 Vývoj dluhů z financování	36

6.16	Tržby.....	36
6.17	Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek.....	37
6.18	Osobní náklady.....	37
6.19	Vedení podniku a poradenské služby.....	37
6.20	Finanční výnosy.....	37
6.21	Finanční náklady.....	37
6.22	Daně ze zisku.....	38
7	Transakce se spřízněnými stranami.....	39
7.1	Osoba ovládající.....	39
7.2	Dceřiné společnosti.....	39
7.3	Vlastní transakce se spřízněnými stranami.....	40
7.4	Odměny klíčového vedení.....	40
8	Řízení finančního rizika.....	40
8.1	Úvěrové (kreditní) riziko.....	41
8.2	Riziko likvidity.....	41
8.3	Měnové riziko.....	42
8.4	Úrokové riziko.....	43
9	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky.....	43
10	Události po rozvahovém dni.....	43
11	Schválení účetní závěrky.....	43

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Praha 4 – Nusle, doručovací číslo: 14078, PSČ 140 00, spisová značka B 11040 vedená u Městského soudu v Praze
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 247 88 759, se sídlem Jiřího ze Vtelná 1731/11, Horní Počernice, 193 00 Praha 9
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifikator/prideleni-lei)
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Pololetní zpráva	Tato pololetní zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 30. 06. 2022
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

Pololetní zpráva Fondu je sestavená dle ust. § 119 ZPKT.

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 období končící k 31. 12. 2021 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící k 30. 6. 2021.

Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace tak, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a vývoji v uplynulém pololetí, jež odráží finanční výkazy.

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

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění.

I. Základní údaje o emitentovi

Název Fondu	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo	Jiřího ze Vteln 1731/11, Horní Počernice, 193 00 Praha 9
IČO	247 88 759
LEI	3157005UOZ4KOJ2CFL06
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 16914
Vznik Fondu	28. 12. 2010
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 596 373 281, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	Dne 2. 4. 2015 získal Fond od ČNB povolení k činnosti samosprávného investičního fondu Čj: 2015/037199/CNB/570, S-Sp-2014/000936/CNB/570, které nabylo právní moci dne 4. 4. 2015 a na základě kterého se od tohoto dne obhospodařuje samostatně.
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit.
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 IS
Poznámka	Administrátor vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

Fondový kapitál emitenta dle ZISIF

	Konsolidovány	Individuální
Výše fondového kapitálu (k poslednímu dni Účetního období):	2 579 880	2 572 299
Z toho neinvestiční fondový kapitál:	579	579
Z toho investiční fondový kapitál:	2 748 512	2 571 720
Z toho zapisovaný základní kapitál:	500	500

Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2022	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 spojeným se zakladatelskou akcií jsou uvedena v zákoně č. 240/2013 Sb. a dále ve stanovách a ve statutu vydaných Fondem.

Prioritní investiční akcie

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	od 4. 1. 2016 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením PRAGORENT PIA
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008041837
Počet akcií k 30. 6. 2022	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 spojeným s investiční akcií jsou uvedena v zákoně č. 240/2013 Sb. a dále ve stanovách a ve statutu vydaných Fondem.

Výkonnostní investiční akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2022	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 spojeným s investiční akcií jsou uvedena v zákoně č. 240/2013 Sb. a dále ve stanovách a ve statutu vydaných Fondem.

Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře 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

II. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta k 30.6.2022

a) Popis podnikatelské činnosti emitenta

V průběhu období, za něž je vypracována tato zpráva, emitent vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem. Hlavní investiční činností emitenta bylo a nadále je poskytování služeb v podobě pronájmu a rozvoje komplexu nemovitostí na adrese Praha 9 - Horní Počernice, Jiřího ze Vtelna 1731 a dále Retail parku Česká Lípa, PRAGORENT Hostivař, PRAGORENT Satalice, prodejních skladů v K. Varech, Plzni, Novosedlicích, Ústí nad Labem, Praha 9 - Čakovice. Jedná se o soubory nemovitostí, ve kterých se nachází sklady, obchody, výrobní prostory nebo logistická centra. V souvislosti s pronájmem jsou poskytovány nájemcům související služby, které navyšují celkový příjem z pronájmu. Významní nájemci výše uvedených objektů jsou například 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.

Další významnou investiční činností emitenta jsou investice do majetkových účastí v těchto 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, druho výrobky a svařovací materiály. Většina nabízeného zboží je skladována v halách vybavených mostovými jeřáby. 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. Sklady jsou pronajaty od vlastnický spřízněné společnosti PRAGORENT SICAV stejně jako administrativní prostory sídla společnosti v Teplicích. Přímými obchodními partnery dodavateli materiálů jsou např. Celsa Group, AFV Acciaierie Beltrame S.p.A., Ferriere Nord S.p.A, Valsabia, a.s., 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.

Zdrojem příjmů byly především příjmy z pronájmu nemovitostí. Výnosy byly použity k financování běžných nákladových položek a k investiční činnosti a do zkvalitňování a zlepšování poskytovaných služeb v nemovitostních areálech. V průběhu Účetního období Fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby.

V průběhu roku 2022 bude Fond realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu. Záměrem Fondu je nadále udržovat a technicky zhodnocovat nemovitostní portfolio. Fond bude dále pokračovat ve vyhledávání dalších investičních příležitostí pro rozšíření nemovitostního portfolio společnosti na trhu s maximálním možným ziskem pro akcionáře.

Dceřiná společnost PRAGORENT s.r.o. bude nadále zabezpečovat správu nemovitostí a komplexní administrativní a ekonomické služby související s pronájmem nemovitostí.

Dceřiná společnost TECHNIMAT s.r.o. bude nadále působit na trhu s hutními materiály a provozovat velkoobchodní prodejní sklady.

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik, vypracovaná dle § 21 odst. 4 písm. a, bZoÚ, 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. Rizika, jimž je Fond vystaven z důvodu svých aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve Statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik a v jejich řízení. Pro posouzení současné a budoucí finanční situace Fondu mají největší význam rizika:

- úvěrové riziko, které je podrobně popsáno v konsolidované účetní závěrce (bod 8.1),
- riziko likvidity, které je podrobně popsáno v konsolidované účetní závěrce (bod 8.2).
- tržní rizika, zahrnující měnové (konsolidovaná účetní závěrka bod 8.3), úrokové (konsolidovaná

V průběhu dalšího účetního období bude Fond pokračovat ve správě nemovitostního portfolia a disponibilní výnosy budou dále reinvestovány. Řídící orgány Fondu se pevně nezavázaly Fond k dalším významným investicím. Fond neevduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, by mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu jako emitenta, a to ani nepřímou. Fond neplánuje výplatu podílu na zisku.

III. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2022 a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích emitenta

b) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu

V prvním pololetí 2022 byl vývoj tuzemské a zahraniční politiky ovlivněn dvěma významnými faktory, a to ruskou agresí vůči Ukrajině a pandemií COVID-19. S těmito faktory je spojen vysoký stupeň nejistoty ohledem budoucího vývoje ekonomiky na národní i 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. Fond ve sledovaném období nevyužíval úlev, podpůrných opatření, ani čerpání z různých programů souvisejícími s epidemií COVID-19 a také nežádal o veřejnou podporu ani dotaci. Fond i přes současnou ekonomickou situaci eviduje převis poptávky o pronájem prostor v předmětných nemovitostech.

c) Výsledky k 30.6.2022

Konsolidované výsledky

K 30. 6. 2022 měl Fond celková aktiva ve výši 3 029 518 tis. Kč. K 31. 12. 2021 ve výši 2 927 589 tis. Kč. Vlastní kapitál Fondu podle ZISIF činil ke dni 30. 6. 2022 částku 2 749 091 tis. Kč (k 31. 12. 2021 ve výši 2 579 880 tis. Kč). Z toho kapitál z investiční činnosti přiřaditelný na vyplatitelné investiční akcie činí 2 748 512 tis. Kč (k 31. 12. 2021 ve výši 2 579 301 tis. Kč) a 579 tis. Kč je přiřaditelných k zakladatelským akciím (k 31. 12. 2021 ve výši 579 tis. Kč). Hospodářský výsledek za pololetí končící 30. 6. 2022 činil zisk 169 211 tis. Kč (za pololetí končící 30. 6. 2021 ve výši 126 809 tis. Kč).

Detailní výsledky hospodaření poskytuje Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka sestavená za pololetí končící 30. června 2022, která je součástí pololetní zprávy v bodě VIII.

Individuální výsledky

K 30. 6. 2022 měl Fond celková aktiva ve výši 2 951 908 tis. Kč (k 31. 12. 2021 ve výši 2 862 860 tis. Kč). Vlastní kapitál Fondu podle ZISIF činil ke dni 30. 6. 2022 částku 2 752 299 tis. Kč (k 31. 12. 2021 ve výši 2 622 994 tis. Kč). Z toho kapitál z investiční činnosti přiřaditelný na vyplatitelné investiční akcie činí 2 751 720 tis. Kč (k 31. 12. 2021 ve výši 2 622 415 tis. Kč) a 579 tis. Kč je přiřaditelných k zakladatelským akciím (k 31. 12. 2021 ve výši 579 tis. Kč). Hospodářský výsledek za pololetí končící 30. 6. 2022 činil zisk 129 304 tis. Kč (za pololetí končící 30. 6. 2021 ve výši 97 615 tis. Kč).

Hodnota prioritní investiční akcie činila k 30. 6. 2022 částku 1,7323 Kč (k 31. 12. 2021 ve výši 1,6864 Kč). Hodnota výkonnostní investiční akcie činila k 30. 6. 2022 částku 2,5240 Kč (k 31. 12. 2021 ve výši 2,4040 Kč).

d) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí

V průběhu uplynulého pololetí nedošlo k změně statutu Fondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu.

IV. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

Ovládaná osoba:	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČO:	247 88 759
Sídlo:	Jiřího ze Vtelná 1731, Praha 9 – Horní Počernice, PSČ 193 00

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle ust. § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Způsob a prostředky ovládnání: Na ovládané osobě uplatňuje rozhodující vliv ovládající osoba prostřednictvím volby a odvolání členů statutárního orgánu a dozorčí rady v souladu s platnými právními předpisy a stanovami společnosti.

Kapitálově spřízněné strany

Ing. Vladimír Mikeš
 Dat. nar.: 29. 7. 1966
 Bytem: Potěminova 1082/1, 41501 Teplice

Jaroslav Příbyl
 Dat. nar.: 12. 5. 1950
 Bytem: Žižkova 305/22a, Bystřice, 41702 Dubí

Jinak spřízněné strany

Nejsou.

Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

V uplynulém pololetí nedošlo k žádným transakcím se spřízněnými stranami ve smyslu ust. § 119 odst. 2 písm. d) bod 2 ZPKT.

Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

V prvním pololetí roku 2022 nedošlo k žádným transakcím se spřízněnými stranami ve smyslu ust. § 119 odst. 2 písm. d) bod 2 ZPKT.

V. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

e) Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí roku 2022

V průběhu roku 2022 bude Fond realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu. Investiční strategii Fondu jsou zejména investice do nemovitostí. Záměrem Fondu je nadále udržovat a technicky zhodnocovat nemovitostní portfolio. Fond bude dále pokračovat ve vyhledávání investičních příležitostí pro rozšíření nemovitostního portfolia na trhu s maximálním možným ziskem pro akcionáře. Ke dni sestavení pololetní zprávy Fond nezaznamenal významný výpadek příjmů z pronájmu nemovitostí.

Dceřiná společnost PRAGORENT s.r.o. bude nadále zabezpečovat správu nemovitostí a komplexní administrativní a ekonomické služby související s pronájmem nemovitostí.

Dceřiná společnost TECHNIMAT s.r.o. bude nadále působit na trhu s hutními materiály a provozovat velkoobchodní prodejní sklady.

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik, vypracovaná dle § 21 odst. 4 písm. a, bZaU, 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. Rizika, jimž je Fond vystaven z důvodu svých aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve Statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik a v jejich řízení. Pro posouzení současné a budoucí finanční situace Fondu mají největší význam rizika:

- úvěrové riziko, které je podrobně popsáno v konsolidované účetní závěrce (bod 8.1),
- riziko likvidity, které je podrobně popsáno v konsolidované účetní závěrce (bod 8.2).
- tržní rizika, zahrnující měnové (konsolidovaná účetní závěrka bod 8.3), úrokové (konsolidovaná

Vývoj tuzemské a zahraniční politiky byl v průběhu roku 2022 ovlivněn dvěma významnými faktory, a to ruskou agresí vůči Ukrajině a pandemií COVID-19. S těmito faktory je spojen vysoký stupeň nejistoty ohledem budoucího vývoje ekonomiky na národní i mezinárodní úrovni. Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Lze očekávat, že v souvislosti s negativním výhledem ekonomiky dojde ke zvýšení požadovaných úrokových sazeb u dluhových nástrojů, což může vést k dočasnému snížení reálné hodnoty dluhových nástrojů v portfoliu Fondu. Významná ekonomická recese napříč celou ekonomikou může negativně ovlivnit reálnou hodnotu investic v portfoliu Fondu. Takový pokles by však měl být pouze dočasný. Investice Fondu jsou dostatečně diverzifikovány. Diverzifikací je zajištěna vyšší ochrana hodnoty majetku Fondu v případě selhání jednotlivých investic. Lze očekávat nižší absolutní ztrátu celkové hodnoty investic v portfoliu. Fond drží část portfolia v hotovosti nebo v nástrojích, které lze ve velmi krátké době přeměnit na peněžní prostředky, aniž by Fond realizoval ztrátu. Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu. Fond rovněž zhodnotil, že aktuální situace nemá významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Fondu.

f) Likvidita Fondu

Fond disponuje dostatečnými zdroji likvidního majetku, které mu umožňují dlouhodobě zajišťovat běžné náklady na činnost správy vlastního majetku. Těmito běžnými náklady jsou zejména odměna statutárního orgánu, administrátora a depozitáře. Díky dostatečným zdrojům likvidního majetku nejsou očekávány potíže při krytí běžných nákladů Fondu. Běžné příjmy Fondu mohou z regulatorních důvodů zaznamenat krátkodobý částečný výpadek. Výpadek těchto příjmů však není pro Fond kritický, a to ani ve vyšším objemu. V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů a z příjmů ukončených investičních příležitostí. Fond nemá závazky k pokračujícímu financování investic, a proto významné potíže s likviditou

při realizaci investiční strategie. Fond disponuje dostatečnými nástroji, jak překlenout krátkodobý i střednědobý nedostatek likvidních prostředků.

Hlavní potřebu likvidity lze očekávat z titulu odkupů investičních akcií.

V případě potřeby může Fond učinit následující opatření k

- zastavení další investiční činnosti a využití prostředků z ukončených investic;
- prodej likvidního majetku;
- zajištění dluhového financování;
- zpeněžení ostatního majetku;
- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu až 3 měsíců.

g) Provozní rizika

V rámci zvýšené volatility na finančních trzích lze očekávat, že pravidelné oceňování majetku a dluhů na základě tržních dat může být obtížnější a spolehlivost dat může být limitována. Aktuální metoda oceňování majetku a dluhů Fondu však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit možné dopady válečného konfliktu na Ukrajině a mimořádné okolnosti spojené s pandemií COVID-19.

VI. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: Jaroslav Příbyl

Funkce: předseda představenstva společnosti
PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Dne: 21.9.2022

Podpis:



VII. Mezitimní konsolidovaná účetní závěrka za období 1. 1. – 30. 6. 2022

Konsolidovaný výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2022

(v tisících Kč)

	Poznámka	30/6/2022	31/12/2021
AKTIVA			
Investice do nemovitostí	6.2	2 089 501	2 038 443
Pozemky, budovy a zařízení	6.3	102 156	105 588
Práva k užívání aktiv	6.4	168	181
Goodwill	6.5	1 339	1 339
Dlouhodobá aktiva celkem		2 193 164	2 145 551
Zásoby	6.6	141 424	86 211
Obchodní pohledávky	6.7	170 027	123 832
Pohledávky z derivátových operací	6.10	1 096	-
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva		20 308	8 535
Peněžní prostředky	6.8	503 499	563 460
Krátkodobá aktiva celkem		836 354	782 038
AKTIVA celkem		3 029 518	2 927 589
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	6.1	500	500
Nerozdělené výsledky	6.1	79	79
Vlastní kapitál celkem		579	579
Zápůjčky od akcionářů	6.13	74 537	89 851
Závazky z leasingu	6.4	156	170
Odložený daňový závazek	6.22	60 582	60 226
Dlouhodobé závazky celkem		135 275	150 247
Obchodní a jiné závazky	6.9	59 216	98 203
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		15 959	19 741
Zápůjčky od akcionářů	6.13	11 510	8 031
Závazky z leasingu	6.4	24	24
Závazky z derivátových nástrojů	6.10	904	288
Rezervy	6.12	54 922	68 558
Přijaté zálohy a ostatní závazky	6.11	2 617	2 617
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	6.14	2 748 512	2 579 301
Krátkodobé závazky celkem		2 893 664	2 776 763
Závazky celkem		3 028 939	2 927 010
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		3 029 518	2 927 589

Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)
za pololetí končící 30. června 2022
 (v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30/6/2022	Pololetí končící 30/6/2021
Tržby	6.16	720 272	526 944
Ostatní výnosy		1 781	1 118
Prodané zboží		-481 690	-328 909
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	6.17	-16 904	-17 465
Osobní náklady	6.18	-26 548	-23 119
Odpisy	6.3 / 6.4	-5 820	-5 950
Vedení podniku a poradenské služby	6.19	-1 957	-2 089
Daně a poplatky		-2 611	-2 658
Ztráty ze snížení hodnoty pohledávek	6.7	-903	-2 248
Ostatní náklady		-1 460	-1 695
Finanční výnosy	6.20	11 148	2 293
Finanční náklady	6.21	-5 852	-5 207
Výsledek před zdaněním		189 456	141 015
Daň ze zisku	6.21	-20 245	-14 206
Výsledek po zdanění za období (Zvýšení závazku vůči držitelům vyplacitelných investičních akcií)	6.14	169 211	126 809
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový úplný výsledek za období (Zvýšení závazku vůči držitelům vyplacitelných investičních akcií)	6.14	169 211	126 809

Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2022

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30/6/2022	Pololetí končící 30/6/2021
<u>Peněžní toky z provozních činností</u>			
Výsledek za období po zdanění		169 211	126 809
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.21	20 245	14 206
Úrokové výnosy	6.19	-10 201	-128
Úrokové náklady	6.20	2 370	2 665
Odpisy	6.2 / 6.3	5 820	5 950
Ztráta (Zisk) z prodeje dlouhodobého majetku	6.2	194	-265
		187 639	149 237
Zvýšení hodnoty zásob		-55 213	-43 440
Snížení hodnoty obchodních a jiných pohledávek		-57 903	-112 655
Zvýšení (snížení) hodnoty obchodních a jiných závazků		-38 987	75 511
Snížení hodnoty přijatých záloh a ostatních závazků		-13 636	-5 230
		21 899	63 423
Přijaté úroky		10 201	128
Placené daně ze zisku		-23 671	-6 135
Čisté peníze z (použité při) provozní činnosti		8 430	57 416
<u>Peněžní toky z financování</u>			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí a pozemků, budov a zařízení	6.1 / 6.2	-43 439	-3 893
Příjem z prodeje dlouhodobého majetku	6.1	206	502
Čisté peníze použité při investiční činnosti		-43 233	-3 391
<u>Peněžní toky z financování</u>			
Příjem v souvislosti s emisí investičních akcií	6.14	-	2 000
Splátky zápůjček od akcionářů	6.15	-25 215	-15 000
Platby závazků z leasingu	6.15	-14	-56
Placené úroky	6.15	-5	-33
Čisté peníze použité při (plynoucí z) financování		-25 234	-13 089
Čisté zvýšení peněz		-60 037	40 936
Peněžní prostředky na počátku období	6.9	563 460	287 385
Dopad změny měnového kurzu na peněžní prostředky		76	-2
Peněžní prostředky na konci období	6.9	503 499	328 320

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

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

za pololetí končící 30. června 2022

(v tisících Kč)

	Pololetí končící 30/6/2022	Pololetí končící 30/6/2021
Zůstatek k 1. lednu	2 579 301	2 179 732
Emise investičních akcií (pozn. 6.14)	-	2 000
Přírůstek čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (přecenění závazku)	169 211	126 809
Zůstatek k 30. červnu (pozn. 6.14)	2 748 512	2 308 541
Počet investičních akcií – Prioritní investiční akcie (v ks)	42 841 369	42 841 369
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 2022

(v tisících Kč)

	2022	2021
Zůstatek k 1. lednu	579	579
Změny s dopadem na vlastní kapitál	-	-
Zůstatek k 30. červnu (pozn. 6.1)	579	579

Komentáře k mezitímním konsolidovaným účetním výkazům (neauditované)

1 Obecné informace

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za společnost PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. (dále jen „Fond“) se sídlem Jiřího ze Vtelna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice, Česká republika a jeho plně ovládané dceřiné společnosti PRAGORENT s.r.o. se sídlem Jiřího ze Vtelna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice, Česká republika, TECHNIMAT s.r.o. se sídlem Mrštíkova 2003, 415 01 Teplice, Česká republika a od května 2022 též BRE Štěrboholy, s.r.o. se sídlem Lukavecká 732, Horní Počernice, 193 00 Praha 9 (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. Dceřiná společnost BRE Štěrboholy, s.r.o. vlastní pozemky určené k investiční výstavbě.

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

Skupina uvážila při sestavování této konsolidované mezitímní účetní závěrky všechny novelizace IFRS s účinností od 1. 1. 2022, přičemž žádná z přijatých novelizací neměla významný vliv na zůstatky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející konsolidovanou účetní závěrkou sestavenou za rok 2021:

- Novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím*, 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. Přijetí novelizace nemělo žádný vliv a ani Skupina neočekává do budoucna významný dopad této novelizace do účetní závěrky.

- Novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy*, která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouvy ztrátová. Přijetí novelizace nemělo žádný vliv a ani Skupina neočekává do budoucna významný dopad této novelizace do účetní závěrky.
- *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020*, 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 prvouživatelem 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 vzala na vědomí vyjasnění vyplývající z novelizace IFRS 9, neboť k úpravě ocenění finančních závazků v důsledku modifikace podmínek dochází a ostatní novelizace nejsou relevantní pro Skupinu.
- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace*, která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu 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 Skupina je nepoužila při sestavování této mezitímní 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 2023 a později s retrospektivní účinností), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Skupina posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do 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 společností 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 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 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.
- V prosinci 2021 byla vydána novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy nazvaná Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která úzce novelizuje přechodná ustanovení IFRS 17 účinná pro ty účetní jednotky, které budou s IFRS 17 aplikovat poprvé i IFRS 9. Novelizace není účinná pro Skupinu, neboť IFRS 17 není relevantní pro činnost Skupiny a Skupina již IFRS 9 ve svých účetních postupech aplikuje.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijatá 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
- 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 IFRS 17 *Pojistné smlouvy nazvaná Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace* (vydaná v prosinci 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.

Pořízení podílu ve společnosti BRE Štěrboholy, s.r.o.

V květnu 2022 Fond nakoupil 100% majetkový podíl ve společnosti BRE Štěrboholy, s.r.o., která je vlastníkem pozemků v lokalitě Praha – Štěrboholy. Fond zvážil relevantní požadavky IFRS a vyhodnotil, že transakce nenaplňuje znaky podnikové kombinace, ale je pořízením aktiv, které jsou soustředěny v majetku nakoupené společnosti, konkrétně pořízením pozemků za účelem dalších investičních aktivit, tj. investic do nemovitostí. Pozemky byly oceněny pořizovací cenou odvozenou od ceny hrazené Fondem za majetkovou účast a při transakci tak nedošlo k identifikaci čistých aktiv oceněných reálnou hodnotou, souvisejícímu uznání goodwillu, ani odložené daně.

Válečný konflikt na Ukrajině

Ruská invaze na Ukrajinu započatá v únoru 2022 a s tím související sankce uvalené na Rusko a Bělorusko znamenají vysokou míru nejistoty ve vývoji ekonomiky a finančního systému jak na evropské, tak

celosvětové úrovni. Skupina v této souvislosti provedla identifikaci hlavních rizik, kterým může čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotila, zda u Skupiny není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Skupina nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci, v Bělorusku, ani na Ukrajině a ani nemá žádné investory z těchto destinací, vyhodnotila riziko dopadu na Skupinu a její aktivity jako nízké.

Skupina a její činnost může být ovlivněna sekundárními dopady v podobě růstu cen energií, nedostupnosti některých materiálových zásob či vyššími úrokovými sazbami. Aktiva Skupiny jsou však soustředěna do nemovitostí, které jsou pronajímány a u nichž nadále dochází k růstu tržní hodnoty. Činnost Skupiny není financována variabilně úročenými externími zdroji a finanční situace Skupiny tak není volatilní na růst úrokových sazeb. V neposlední řadě vyšší ceny vstupů je Skupina schopna přenášet na své zákazníky, zejména v působnosti velkoobchodu s hutním materiálem. V tomto ohledu nedošlo v návaznosti na existující konflikt k uznání žádných ztrát, případně ke znehodnocení držených aktiv v průběhu prvního pololetí roku 2022.

4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Sestavení mezitímní konsolidované účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Skupiny 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. 2021 činila 2 038 443 tis. Kč a k 30. 6. 2022 je upravena pouze o pořízení nových nemovitostí, případně jejich vyřazení (zůstatek 2 089 501 tis. Kč). Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku aktiv, která ovlivňuje hodnotu závazku k držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 30. 6. 2022 představují investice do nemovitostí přibližně 69 % celkové hodnoty aktiv; 2021: 70 %).

Reálné hodnoty nemovitostí byly k 31. 12. 2021 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. 2022 došlo k internímu přehodnocení a bylo vedením Skupiny rozhodnuto o ponechání ocenění z konce roku 2021. Další stanovení reálné hodnoty externím znalcem bude uskutečněno k 31. 12. 2022 při zpracování roční účetní závěrky a lze očekávat i s ohledem na ekonomický vývoj úpravy ocenění, které jsou však nyní těžce predikovatelné.

Bližší informace k reálným hodnotám a jejich určení jsou poskytnuty v konsolidované účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2021, resp. za rok končící 31. 12. 2021.

Očekávané úvěrové ztráty u obchodních pohledávek

Skupina oceňuje obchodní pohledávky v zůstatkové hodnotě snížené o očekávané úvěrové ztráty (30. 6. 2022: 170 027 tis. Kč; 31. 12. 2021: 123 832 tis. Kč), které k 30. 6. 2022 činí 4 227 tis. Kč a jsou oproti stavu k 31. 12. 2021 (3 429 tis. Kč) vyšší, což je způsobeno vyšším nesplaceným zůstatkem obchodních pohledávek, který však koresponduje s vyšším objemem prodejů, a tedy vyšší hodnou tržeb za první pololetí roku 2022 (pozn. 6.7 a 6.16).

I přes tvorbu očekávané úvěrové ztráty je úvěrové riziko považováno za velmi nízké, neboť klienti – nájemci jsou důsledně prověřováni, hradí kauce a zálohy, případně jde o silné nadnárodní společnosti. Přesto se skutečný dopad úvěrového rizika v budoucnu 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 167 065 tis. Kč (2021: 166 999 tis. Kč).

5 Provozní segmenty

Vykazovatelné provozní segmenty

V rámci Skupiny byly identifikovány dva vykazovatelné provozní segmenty:

- (i) pronájem nemovitostí třetím stranám a související držba nemovitostí pro budoucí investiční aktivitu. Jedná se zejména o obchodní činnost Fondu, který vlastní a spravuje několik nemovitostí – komerční areál, skladové haly, administrativní budovy a obchodní centrum, a tyto nemovitosti pronajímá.
- (ii) velkoobchod s hutním materiálem ve vlastních nemovitých objektech (haly a sklady). Jedná se o obchodní aktivitu společnosti TECHNIMAT s.r.o. se sídlem v Teplicích, která od roku 1993 působí na trhu s hutními materiály. V severních, západních a středních Čechách má vybudovanou moderní velkoobchodní síť tvořenou pěti prodejními sklady. Přímými obchodními partnery společnosti jsou např. 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.

Výnosy a náklady dle segmentů

Za pololetí končící 30. 6. 2022 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
Tržby			
Tržby ze smluv se zákazníky	16 726	589 801	606 527
Tržby z pronájmu	127 754	-	127 754
Vnitroskupinové tržby	-13 958	-51	-14 009
Tržby celkem od externích zákazníků	130 522	589 750	720 272
Odpisy	-452	-5 368	-5 820
Ostatní provozní výnosy a náklady	-16 865	-513 427	-530 292
Výsledek hospodaření před zdaněním a úroky	113 205	70 955	184 160
Finanční výnosy	-	-	11 148
Finanční náklady	-	-	-5 852
Výsledek hospodaření před zdaněním	-	-	189 456

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
Tržby			
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
Tržby celkem od externích zákazníků	116 381	410 564	526 945
Odpisy	-552	-5 398	-5 950
Ostatní provozní výnosy a náklady	-18 848	-358 217	-377 065
Výsledek hospodaření před zdaněním a úroky	96 981	46 949	143 930
Finanční výnosy	-	-	2 293
Finanční náklady	-	-	-5 207
Výsledek hospodaření před zdaněním	-	-	141 016

Aktiva a závazky dle segmentů

K 30. 6. 2022 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
Aktiva dle segmentu			
Investice do nemovitostí	2 089 501	-	2 089 501
Pozemky, budovy a zařízení	1 779	100 377	102 156
Práva k užívání aktiv	168	-	168
Goodwill	1 339	-	1 339
Zásoby	-	141 424	141 424
Obchodní pohledávky	24 896	145 131	170 027

Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	19 962	346	20 308
Peněžní prostředky	465 193	38 306	503 499
Aktiva dle segmentů celkem	2 602 838	425 584	3 028 422
Nealokovaná aktiva			
Ostatní finanční aktiva	-	-	1 096
Aktiva celkem	-	-	3 029 518

<i>V tis. Kč</i>	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
Zápůjčky od akcionářů	86 047	-	86 047
Závazky z leasingu	180	-	180
Obchodní a jiné závazky	7 503	51 713	59 216
Rezervy	2 617	-	2 617
Závazek ze splatné daně	3 243	12 716	15 959
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	53 002	1 920	54 922
Závazky dle segmentu celkem	152 592	66 349	218 941
Nealokované závazky			
Ostatní finanční závazky	-	-	904
Odložený daňový závazek	-	-	60 582
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	-	2 748 512
Závazky celkem	-	-	3 028 939

K 31. 12. 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
Aktiva dle segmentu			
Investice do nemovitostí	2 038 443	-	2 038 443
Pozemky, budovy a zařízení	1 881	103 707	105 588
Práva k užívání aktiv	181	-	181
Goodwill	1 339	-	1 339
Zásoby	-	86 211	86 211
Obchodní a jiné pohledávky	26 870	96 962	123 832
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	7 379	1 156	8 535
Peněžní prostředky	426 818	136 642	563 460
Aktiva dle segmentů celkem	2 502 911	424 678	2 927 589
Nealokovaná aktiva			
Odložená daňová pohledávka	-	-	-
Aktiva celkem	-	-	2 927 589

<i>v tis. Kč</i>	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
Zápůjčky od akcionářů	97 882	-	97 882
Závazky z leasingu	194	-	194
Obchodní a jiné závazky	13 713	84 490	98 203
Ostatní finanční závazky	288	-	288
Rezervy	2 617	-	2 617
Závazek ze splatné daně	3 529	16 212	19 741
Kauce a ostatní závazky	67 499	1 059	68 558
Závazky dle segmentu celkem	185 722	101 761	287 483
Nealokované závazky			
Odložený daňový závazek	-	-	60 226
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	-	2 579 301
Závazky celkem	-	-	2 927 010

6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Peněžní prostředky	579	579
Aktiva celkem	579	579
Základní kapitál	500	500
Nerozdělené výsledky	79	79
Vlastní kapitál celkem	579	579

Vlastní kapitál společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. je tvořen základním kapitálem, který je dán hodnotou 5 ks zakladatelských akcií a nerozdělenými zisky vytvořenými v minulosti. Nominální hodnota zakladatelských akcií k 30. 6. 2022 i 31. 12. 2021 činí 100 tis. Kč a celková výše základního kapitálu je tak 500 tis. Kč.

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

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

6.2 Investice do nemovitostí

Skupina vlastní nemovitosti, které v minulosti pořídila 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
Reálná hodnota k 31. 12. 2021	1 209 541	828 902	2 038 443
přírůstky z titulu následných výdajů k existujícím nemovitostem	634	3 628	4 262
přírůstky nových investic do nemovitostí	47 196	-	47 196
vyřazení investic do nemovitostí v důsledku prodeje	-399	-	-399
Reálná hodnota k 30. 6. 2022	1 256 972	832 530	2 089 502

V květnu 2022 Skupina pořídila pozemky v lokalitě Praha – Štěrboholy formou majetkové akvizice společností BRE Štěrboholy, s.r.o. Pozemky jsou určeny pro další investiční aktivitu.

K 30. 6. 2022 došlo k posouzení hodnoty nemovitostí a bylo vedením Skupiny rozhodnuto o ponechání reálného ocenění stanoveného externím znalcem k 31. 12. 2021, které je upraveno o hodnotu pořizovacích nákladů přírůstků uskutečněných v průběhu mezitímního období.

V souvislosti s investicemi do nemovitostí jsou v konsolidovaném výsledku hospodaření uznány následující položky:

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	119 335	113 026
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-8 447	-10 920

6.3 Pozemky, budovy a zařízení

<i>V tis. Kč</i>	Pozemky	Stavby	Stroje a zařízení	Celkem
<i><u>Pořizovací náklady</u></i>				
Zůstatek k 31. 12. 2021	54 666	56 000	14 948	125 614
pořízení	-	-	2 374	2 374
Zůstatek k 30. 6. 2022	54 666	56 000	17 322	127 988
<i><u>Oprávký</u></i>				
Zůstatek k 31. 12. 2021	-	-15 558	-4 468	-20 026
odpisy	-	-3 890	-1 917	-5 807
Zůstatek k 30. 6. 2022	-	-19 448	-6 385	-25 833
<i><u>Zůstatková hodnota</u></i>				
K 31. 12. 2021	54 666	40 442	10 480	105 588
K 30. 6. 2022	54 666	36 552	10 937	102 155

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

6.4 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu

Skupina si najímá pozemky, u nichž je uvážena k 30. 6. 2022 zbývající doba trvání leasingu v délce 6 let. Závazky vyplývající z leasingových smluv jsou zajištěné aktivy, které jsou předmětem leasingu.

Práva k užívání aktiv

<i>v tis. Kč</i>	Pozemky
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2021	181
odpisy	-13
Zůstatková hodnota k 30. 6. 2022	168

Závazky z leasingu

<i>v tis. Kč</i>	30. 06. 2022	31. 12. 2021
Dlouhodobě splatný zůstatek	156	170
Krátkodobě splatný zůstatek	24	24
Závazky z leasingu celkem	180	194

Úrokové náklady uznané v souvislosti se závazky z leasingu ve výsledku hospodaření za první pololetí roku 2022 činí 5 tis. Kč (2021: 33 tis. Kč). V roce 2021 došlo k předčasnému ukončení jednoho leasingu pozemku, což má za následek výraznější rozdíl v meziročním srovnání úrokových a jiných nákladů.

Reálná hodnota závazku z leasingu není s ohledem na velikost závazku z leasingu významně odchýlena a je k 30. 6. 2022 odhadnuta na částku 157 tis. Kč (2021: 181 tis. Kč). Reálná hodnota je stanovena jako současná hodnota zbývajících leasingových plateb za použití tržní úrokové sazby k rozvahovému dni.

Částky uznané ve výsledku hospodaření

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
------------------	---------------------------------	---------------------------------

Odpisy práv k užívání aktiv	13	82
Úrokové náklady k závazkům z leasingu	5	33
Nájemné vyplývající z krátkodobých leasingů	104	98
Celkem	122	213

Skupina uhradila v souvislosti s leasingy v průběhu mezitímního období roku 2022 celkem 117 tis. Kč (2021: 188 tis. Kč).

Analýza splatnosti

Budoucí minimální leasingové platby související se závazky z leasingu činí:

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Splatné do jednoho roku	33	33
Splatné v období mezi jedním a pěti roky	131	131
Splatné v období delším jak pět let	49	65
Celkem budoucí minimální leasingové platby	213	229

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

6.5 Goodwill

Goodwill byl prvotně uznán a oceněn ve výši 4 182 tis. Kč k 31. 12. 2019, přičemž ve výši 2 742 tis. Kč byl goodwill alokován na peněžotvornou jednotku TECHNIMAT – prodej hutního materiálu a ve zbývajících výši 1 440 tis. Kč došlo k alokaci na peněžotvornou jednotku PRAGORENT – pronájem nemovitostí a související služby.

K 31. 12. 2021, i k 31. 12. 2020 došlo k posouzení účetní hodnoty a v důsledku odhadu nižší zpětně získatelné částky bylo zachyceno snížení hodnoty goodwillu.

I přes relativně negativní vývoj ekonomiky v ČR je goodwill k 30. 6. 2022 ponechán v zůstatkové hodnotě vycházející z testu znehodnocení k 31. 12. 2021 a komplexnější posouzení jeho výše bude provedeno opětovně v nadcházející roční účetní závěrce, která bude sestavená k 31. 12. 2022.

Goodwill prezentován v zůstatkové hodnotě 1 339 tis. Kč je alokován plně na peněžotvornou jednotku PRAGORENT.

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Goodwill, pořizovací cena	4 182	4 182
Goodwill, kumulované snížení hodnoty	-2 843	-2 843
Goodwill, netto	1 339	1 339

6.6 Zásoby

K 30. 6. 2022 Skupina vykazuje v rámci zásob zboží v celkové hodnotě 141 424 tis. Kč (31. 12. 2021: 86 211 tis. Kč). V průběhu mezitímního období 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:

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Obchodní pohledávky, brutto	174 254	127 261
Odhad očekávaných úvěrových ztrát	-4 227	-3 429
Obchodní pohledávky, netto	170 027	123 832

K 30. 6. 2022 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 2022 (viz 6.16).

Skupina nadále i přes spíše negativní vývoj ekonomické situace odhaduje malé úvěrové riziko svých klientů, přičemž u klientů v rozsahu nájemních smluv je jistota podpořena nemalou výší 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:

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Počáteční zůstatek	-3 429	-5 766
odpis pohledávek	105	1 713
zúčtování nevyužitých opravných položek	39	2 044
tvorba nových opravných položek uznaná ve výsledku hospodaření	-943	-1 420
Konečný zůstatek	-4 228	-3 429

6.8 Peníze a nepeněžní transakce

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Skupina drží všechny peněžní prostředky na bankovních účtech, přičemž celkový zůstatek peněz s ohledem na volnost užití prostředků je následující:

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Peněžní prostředky volně disponibilní	23 389	54 381
Peněžní prostředky omezené ve využití	579	579
Peněžní prostředky celkem	23 968	54 960
Peněžní ekvivalenty	479 500	508 500
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	503 468	563 460

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

Nepeněžní transakce

V průběhu prvního pololetí 2022 ani 2021 nedošlo k významným nepeněžním transakcím, které by měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojeví se ve výkazu peněžních toků.

6.9 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Obchodní závazky	42 726	85 453
Závazky vůči státu	13 747	9 917
Zaměstnanci	2 715	2 773
Ostatní závazky	28	60
Obchodní a jiné závazky celkem	59 216	98 203
z toho finanční závazky	42 754	85 513
z toho nefinanční závazky	16 462	12 690

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

6.10 Pohledávky a závazky z derivátových operací

Skupina uzavřela sérii (pro období až do roku 2026) derivátových obchodů – měnové forwardy – na směnu EUR na CZK, v rámci nichž si zafixovala do budoucna směnný kurz. Deriváty jsou oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření a nejsou klasifikovány jako zajišťovací nástroje

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Pohledávky z derivátových operací – Měnové forwardy	1 096	-
Závazky z derivátových operací – Měnové forwardy	904	288

Ve výsledku hospodaření za mezitímní období roku 2022 je uznán zisk z derivátových operací 946 tis. Kč (2021: zisk 2 165 tis. Kč), přičemž 467 tis. Kč je zisk z vypořádání derivátů (2021: zisk 153 tis. Kč) a 480 tis. Kč z meziročního přecenění reálné hodnoty (2021: 2 012 tis. Kč).

6.11 Přijaté zálohy a ostatní závazky

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

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Kauce	29 606	44 559
Přijaté zálohy	23 816	10 391
Výnosy příštích období	1 500	13 608
Přijaté zálohy a ostatní závazky	54 922	68 558

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.

6.12 Rezervy

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Rezervy na právní spory	2 617	2 617

Skupina vede právní spor započatý v roce 2016 v důsledku žaloby za neoprávněné užívání pozemků v letech 2015 a 2016 a s tím související bezdůvodné obohacení. Do data schválení této mezitímní konsolidované účetní závěrky nebyl vydán rozsudek a ukončení sporu není v brzké době očekáváno.

6.13 Zápůjčky od akcionářů

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Zápůjčky od akcionářů – dlouhodobě splatná část	74 537	89 851
Zápůjčky od akcionářů – krátkodobě splatná část	11 510	8 031
Zápůjčky od akcionářů celkem	86 047	97 882

K 30. 6. 2022 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 %	34 419	31. 12. 2029
(ii) Jaroslav Příbyl	48 000	4 %	34 419	31. 12. 2029
(iii) Zdeněk Příbyl	24 000	4 %	17 209	31. 12. 2029
Zápůjčky od akcionářů celkem	120 000	x	86 047	x
z tohoto: krátkodobě splatná část celkem			11 510	
dlouhodobě splatná část celkem			74 537	

K 31. 12. 2021 Skupina vykazuje tyto zápůjčky:

Věřitel	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 %	39 153	31. 12. 2029
(ii) Jaroslav Příbyl	54 000	4 %	39 153	31. 12. 2029
(iii) Zdeněk Příbyl	27 000	4 %	19 576	31. 12. 2029
Zápůjčky od akcionářů				
celkem	135 000	x	97 882	x
z tohoto: krátkodobě splatná část celkem			8 031	
dlouhodobě splatná část celkem			89 851	

Za mezitímní období roku 2022 byly v souvislosti se zápůjčkami ve výsledku hospodaření uznány úrokové náklady v celkové výši 1 969 tis. Kč (2021: 2 631 tis. Kč). Zároveň došlo k uhrazení splátek v celkové výši 15 000 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.

K 30. 6. 2022 s ohledem na pokračující růst úrokových sazeb se zvýšil rozdíl mezi naběhlou hodnotou a reálnou hodnotou stanovenou na bázi současné hodnoty očekávaných peněžních toků za použití tržní úrokové sazby k rozvahovému dni. Odhad reálné hodnoty k 30. 6. 2022 je 71 844 tis. Kč (2021: 90 556 tis. Kč).

6.14 Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií a čistá hodnota aktiv

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

<i>v kusech</i>	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Počet vydaných prioritních investičních akcií	42 841 369	42 841 369
	1 060 779	
Počet vydaných výkonnostních investičních akcií	876	1 060 779 876

Vývoj počtu prioritních investičních akcií:

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Počáteční zůstatek	42 841 369	41 580 675
Emise investičních akcií	-	1 260 694
Konečný zůstatek	42 841 369	42 841 369

Vývoj počtu výkonnostních investičních akcií:

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Počáteční zůstatek	1 060 779 876	1 060 779 876
Odkup investičních akcií	-	-
Konečný zůstatek	1 060 779 876	1 060 779 876

Během roku 2021 došlo k rozšíření portfolia investorů o dva investory, kteří odkoupili prioritní investiční akcie Fondu v celkové výši emise 2 000 tis. Kč. V průběhu mezitímního období roku 2022 k žádné další změně v počtu investičních akcií nedošlo.

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).

6.15 Vývoj dluhů z financování

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

v tis. Kč	Zápůjčky od akcionářů	Závazky z leasingu	Ostatní zápůjčky	Závazky vůči držitelům investičních akcií	Celkem
Konečný zůstatek k 31. 12. 2021	97 882	194	-	2 579 301	2 677 377
převzetí dluhu v akvizici	-	-	10 215	-	10 215
peněžní tok – splátky	-15 000	-14	-10 215	-	-25 229
přecenění – modifikace závazku	1 196	-	-	-	1 196
peněžní tok – placené úroky	-	-5	-	-	-5
naběhlé úrokové náklady	1 969	5	-	-	1 973
ztráta z přecenění	-	-	-	169 211	169 211
Konečný zůstatek k 30. 6. 2022	86 047	180	-	2 748 512	2 834 738
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	74 537	156	-	-	74 693
z toho krátkodobě splatný zůstatek	11 510	24	-	2 748 512	2 760 045

6.16 Tržby

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
<u>Tržby ze smluv se zákazníky</u>		
Tržby z prodeje zboží	521 804	407 290
Tržby z poskytovaných služeb	79 132	6 628
Tržby ze smluv se zákazníky celkem	600 936	413 918
Tržby z pronájmu	119 335	113 026
Tržby celkem	720 271	526 944

Tržby z prodeje zboží

Skupina nakupuje a prodává hutní materiál a zákazníci jsou významné ocelářské společnosti působící v regionu EU. Výnosy jsou uznávány k okamžiku uskutečnění prodeje a prodeje jsou realizovány na území ČR.

Tržby z pronájmu

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 u většiny leasingů je tzv. nevypověditelná doba v rozsahu období do 1 roku. Výše budoucích minimálních leasingové plateb vyjádřených k rozvahovému dni po tzv. nevypověditelné období tak odpovídá přibližně výši nájemného za mezitímní období. 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.

6.17 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
Spotřeba materiálu	3 895	2 824
Spotřeba energie, plynu a vody	351	473
Opravy a udržování	6 978	9 125
Poplatky a provize	342	476
Nájemné (viz 6.4)	104	98
Ostatní služby	5 234	4 469
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek celkem	16 904	17 465

6.18 Osobní náklady

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
Mzdy a odměny	19 549	17 072
Sociální a zdravotní pojištění	6 416	5 584
Ostatní osobní náklady	583	463
Osobní náklady celkem	26 548	23 119

Osobní náklady spadají do kategorie krátkodobých zaměstnaneckých požitků, přičemž za první pololetí roku 2022 eviduje Skupina 88 zaměstnanců (2021: 85 zaměstnanců) v rámci dceřiných společností.

6.19 Vedení podniku a poradenské služby

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	603	1 222
Správa a vedení (viz 7.4)	1 125	590
Poplatky depozitáři	229	277
Vedení podniku a poradenské služby celkem	1 957	2 089

6.20 Finanční výnosy

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
Úrokové výnosy	10 201	128
Zisky z přecenění derivátových nástrojů	946	2 165
Finanční výnosy celkem	11 147	2 293

6.21 Finanční náklady

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
Úrokové náklady	2 370	2 665
Čistá kurzová ztráta	1 049	1 683
Ostatní finanční náklady	2 433	859
Finanční náklady celkem	5 852	5 207

Součástí ostatních finančních nákladů za první pololetí roku 2022 je ztráta z přecenění zápůjček ve výši 1 196 tis. Kč v důsledku modifikace smluvních vztahů (předčasné splacení části zápůjček a úprava očekávaných splátek zbývajících zůstatku zápůjček) a dále náklady spojené s pojištěním obchodních pohledávek v celkové výši 840 tis. Kč.

6.22 Daně ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
Splatný daňový náklad za běžné období	19 866	13 159
Úprava splatné daně související s předcházejícím obdobím	23	-3
Splatný daňový náklad	19 889	13 156
Odložený daňový náklad (výnos) z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	356	1 050
Celkový daňový náklad	20 245	14 206

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

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
(Ztráta) Zisk před zdaněním za běžné období	189 456	141 015
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	9 473	7 051
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	1 374	972
Úprava daně minulých let	23	-3
Dopad odlišné daňové sazby	9 375	6 186
Celkový daňový náklad	20 245	14 206
Efektivní daňová sazba	10,69 %	10,07 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2022		31. 12. 2021	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě dlouhodobého majetku	-	60 645	-	60 310
Opravné položky k pohledávkám	63	-	84	-
Odložená daň celkem v brutto ocenění	63	60 645	84	60 310
Vzájemné započtení	-63	-63	-84	-84
Odložená daň celkem v netto ocenění	-	60 582	-	60 226

Sesouhlasení odložené daně

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

<i>v tis. Kč</i>	Odložený daňový závazek
Zůstatek k 31. 12. 2021	60 226
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	356
Zůstatek k 30. 6. 2022	60 582

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. 2022	31. 12. 2021
Ing. Vladimír Mikeš	40 %	40 %
Jaroslav Příbyl	40 %	40 %
Zdeněk Příbyl	20 %	20 %
	100,00 %	100,00 %

Podíl na základním kapitálu je shodný s podílem na hlasovacích právech a ovládajícími osobami jsou pánové

Ing. Vladimír Mikeš a Jaroslav Příbyl.

Pánové Vladimír Mikeš a Jaroslav Příbyl jsou též hlavními investory Fondu, kdy k 30. 6. 2022 drží 80,54 % výkonnostních investičních akcií a 58,82 % prioritních investičních akcií (k 31. 12. 2021: 80,54 % výkonnostních investičních akcií a 58,82 % prioritních investičních akcií).

7.2 Dceřiné společnosti

Následující dceřiné společnosti jsou k 30. 6. 2022 zahrnuty do této mezitímní konsolidované účetní závěrky, přičemž mají své sídlo i obchodní aktivity na území ČR:

Název dceřiné společnosti	Předmět činnosti
BRE Štěrboholy s.r.o.	držba nemovitostí – pozemků
PRAGORENT s.r.o.	správa nemovitostí, administrativní činnost
TECHNIMAT s.r.o.	velkoobchod s hutním materiálem

Akvizice dceřiné společnosti BRE Štěrboholy, s.r.o.

V květnu 2022 Fond pořídil 100% majetkový podíl ve společnosti BRE Štěrboholy, která vlastní pozemky v lokalitě Praha – Štěrboholy určené pro další investiční aktivitu v budoucnu. Vzhledem ke skutečnosti, že hodnota společnosti je koncentrována na hodnotu pozemků ve vlastnictví společnosti a společnost nečiní žádnou jinou obchodní aktivitu, byla akvizice dceřiné společnosti BRE Štěrboholy, s.r.o. zachycena jako pořízení aktiv, nikoliv jako podniková kombinace.

Společnost byla pořízena za 37 007 tis. Kč a tato částka představuje pořizovací cenu čistých aktiv držených dceřinou společností, zejména tedy pozemků snížených o zápůjčku. Zápůjčka od původního vlastníka společnosti BRE Štěrboholy, s.r.o. byla vypořádána následně po akvizici.

Čistá aktiva pořízená v akvizici dceřiné společnosti BRE Štěrboholy, s.r.o.	K datu pořízení
Investice do nemovitostí	47 136
Ostatní pohledávky	65
Peníze	52
Aktiva celkem	47 253
Přijaté zápůjčky	-10 215
Ostatní závazky	-31
Závazky celkem	-10 246
Čistá aktiva	37 007

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 byly při přípravě této mezitímní konsolidované účetní závěrky eliminovány.

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

v tis. Kč	Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Zápůjčky od akcionářů (pozn. 6.13)	86 047	97 882

V souvislosti se zápůjčkami byly za mezitímní období roku 2022 ve výsledku hospodaření uznány úrokové náklady ve výši 1 969 tis. Kč (2021: 2 631 tis. Kč).

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

Skupina neevduje žádné další významné obchodní transakce za mezitímní období roku 2022 a 2021 a nevypořádané zůstatky obchodních pohledávek nebo závazků k 30. 6. 2022, resp. 31. 12. 2021 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 2022 byla Fondu vyúčtována odměna ve výši 603 tis. Kč (2021: 479 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. 2022	31. 12. 2021
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	1 096	-
z toho: <i>Pohledávky z derivátových operací</i>	1 096	-
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	673 526	687 292
z toho: <i>Obchodní pohledávky</i>	170 027	123 832
<i>Peněžní prostředky</i>	503 499	563 460
Finanční aktiva celkem	674 622	687 292
Finanční závazky		
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou	2 749 416	2 579 589
z toho: <i>Závazky z derivátových operací</i>	904	288
<i>Závazky k držitelům investičních akcií</i>	2 748 512	2 579 301
Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	145 443	183 589
z toho: <i>Obchodní a jiné závazky</i>	59 216	85 513
<i>Zápůjčky od akcionářů</i>	86 047	97 882
<i>Závazky z leasingu</i>	180	194
Finanční závazky celkem	2 894 859	2 763 178

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 vyjma závazků vůči akcionářů z titulu přijatých zápůjček – reálná hodnota k 30. 6. 2022 je odhadnuta na částku 71 844 tis. Kč.

8.1 Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Skupině tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko Skupiny 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. 6.11). Úvěrové riziko Skupiny 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 Skupiny dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Skupina je schopna dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům (obchodní závazky, splátky zápůjček, resp. závazků z leasingu) a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Skupina snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních ekvivalentů, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno úvěrovým rizikem, neboť Skupina nemá dlouhodobé pohledávky.

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

K 30. 6. 2022	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	60 120	-	-	60 120
Zápůjčky od akcionářů	4,0 %	15 000	60 000	25 000	100 000
Závazky z leasingu	5,0 %	33	131	49	212
Závazky vůči držitelům investičních akcií	x	-	2 748 512	-	2 748 512
Celkem	x	75 153	2 808 643	25 049	2 908 844

K 31. 12. 2021	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	85 801	-	-	85 801
Zápůjčky od akcionářů	4,0 %	10 000	60 000	45 000	115 000
Závazky z leasingu	5,0 %	33	131	65	229
Závazky vůči držitelům investičních akcií	x	-	2 579 301	-	2 579 301
Celkem	x	95 834	2 639 432	45 065	2 780 331

Tabulky likvidity jsou sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků evidovaných finančních závazků a uvažují nejbližší datum splatnosti, ke kterému může být 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 a jeho dceřiných společností je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření za mezitímní období roku 2022 ve výši čisté kurzové ztráty 1 049 tis. Kč (2021: čistý kurzová ztráta 1 683 tis. Kč).

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 30. 6. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní pohledávky	169 181	846	170 027
Peněžní prostředky	497 719	5 780	503 468
Celkem	666 900	6 626	673 495

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2021 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní pohledávky	122 934	898	123 832
Peněžní prostředky	542 192	21 268	563 460
Celkem	665 126	22 166	687 292

V rámci závazků Skupina vykazuje cizoměnové zůstatky u přijatých kaucí a to k 30. 6. 2022 ve výši 1 004 tis. Kč (2021: 1 009 tis. Kč) a obchodní závazky ve výši 8 360 tis. Kč (2021: 8 840 tis. Kč). Ostatní finanční závazky jsou denominovány v Kč.

Vedení Skupiny 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. 2022 v cizí měně a současně by došlo ke změně měnového kurzu CZK/EUR o 1 CZK/EUR (znehodnocení CZK vůči EUR), výsledek hospodaření by byl o 111 tis. Kč nižší vlivem uznané čisté kurzové ztráty (2021: o 1 726 tis. Kč vyšší vlivem uznaného čistého kurzového zisku). Při zhodnocení CZK vůči EUR by byl dopad opačný.

8.4 Úrokové riziko

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

Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s investicemi do nemovitostí, 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 držných investic.

Pohledávky Skupiny 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

Skupina není v žádných sporech, z nichž by mohlo plynout nějaké plnění. Vedení Skupiny 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 Skupiny.

10 Události po rozvahovém dni

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

11 Schválení účetní závěrky

Tato mezitímní konsolidovaná účetní závěrka byla schválena a vydána k uveřejnění dne 21. září 2022.



Jaroslav Příbyl

předseda představenstva společnosti

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