



Pololetní finanční zpráva fondu

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024

Obsah

Použité zkratky	3
1. Základní údaje o Fondu	5
a) Fondový kapitál emitenta dle ZISIF	5
b) Údaje o cenných papírech	6
c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával.....	7
2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta k 30.6.2024.....	8
a) Přehled investiční činnosti	8
b) Investiční cíle a strategie emitenta	8
3. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2024 a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích emitenta ⁹	
a) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích emitenta k 30.6.2024	9
c) Výsledky k 30.6.2024	10
d) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí.....	11
4. Soupis transakcí se spřízněnou stranou.....	12
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu	13
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu	16
7. Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka	17

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, PSČ 140 00, Doručovací číslo: 14078
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 Vteln 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-identifier/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 finanční zpráva	Tato pololetní finanční zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024
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 finanční 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. 2023 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. 2023.

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.

1. Základní údaje o Fondu

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.
Administrátor	AVANT IS
Poznámka	Administrátor je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Administrátor vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Fondový kapitál emitenta dle ZISIF

	Konsolidovaný	Individuální
Výše fondového kapitálu (k poslednímu dni Účetního období):	3 775 270	3 864 006
Z toho neinvestiční fondový kapitál:	8 309	8 309
Z toho investiční fondový kapitál:	3 766 961	3 855 697
Z toho zapisovaný základní kapitál:	500	500

b) 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. 2024	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. 2024	39 955 031 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	volně převoditelné
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2024	1 053 396 467 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.

Manažerské 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. 2024	20 000 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

c) 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

2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta k 30.6.2024

a) Přehled investiční činnosti

Hospodaření s Ostatním jměním spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie.

Na konci listopadu 2023 poskytli akcionáři rovným dílem ke svému vlastnickému podílu peněžní příplatky mimo základní kapitál v celkové výši 7 000 tis. Kč, které v lednu 2024 navýšili ještě o dalších 500 tis. Kč. Tyto příplatky jsou drženy na bankovních účtech, které jsou úročeny a díky tomu vznikl ve sledovaném období výsledek hospodaření v neinvestiční části.

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 242 tis. Kč před zdaněním.

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Předmětem jeho podnikatelské činnosti je a nadále bude kolektivní investování prostředků vložených do Fondu kvalifikovanými investory.

V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem. Investiční strategie Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem bez sektorového a geografického zaměření. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investiční strategií dále re-investováno.

b) Investiční cíle a strategie emitenta

Hlavní investiční činností Fondu bylo a nadále bude poskytování služeb v podobě pronájmu a rozvoje komplexu nemovitostí na adrese Praha 9 - Horní Počernice, Jiřího ze Vtelna 1731 a dále Retail park Česká Lípa, PRAGORENT Hostivař, PRAGORENT Satalice, prodejní sklady v K. Varech, Plzni, Ústí nad Labem, Novosedlicích, Praha 9 - Čakovících. 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. V Hostivaři je plánováno využití stávajících pozemků na výstavbu větší haly cca 10 tis. m².

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.

Fond dlouhodobě dosahuje pozitivních ekonomických výsledků, nečerpá bankovní úvěry a k financování své činnosti využívá zejména vlastní zdroje, resp. zápůjčky od akcionářů. Obchodní činnost Fondu spočívá v pronájmu nemovitostí. Za Účetní období nebyl zaznamenán problém s poklesem nájmu. V Účetním období docházelo k průběžné modernizaci skladových objektů a současně doplňování volných prostor vhodnými nájemníky.

3. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2024 a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích emitenta

a) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích emitenta k 30.6.2024

V průběhu období, za něž je vypracována tato Pololetní finanční zpráva 2024, 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 dceřiných společnostech:

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

Společnost 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. Společnost disponuje velkoobchodní sítí skladů, nacházejících se v Teplicích, Plzni, Karlových Varech, Praze a Ústí nad Labem. Většina nabízeného zboží je skladována v halách vybavených mostovými jeřáby. Skladové prostory 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, Železárny Annahütte Prostějov a další producenti z EU, jako Feron a.s., Britterm a.s., Feralpi a.s., Ferrum a.s., Arcelor a.s., Nypro a.s., Raven a.s.
- 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 Účetním období pro společnost pracovalo průměrně 8 zaměstnanců.

Zdrojem příjmů v průběhu Účetního období 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 Účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik a v jejich řízení. Fond byl a je nadále ovlivňován zejména vývojem v České republice, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice pod silným vlivem vývoje v EU (zejména Německa) a také pod silným vlivem externích událostí i kvůli geografické blízkosti k Ukrajině. Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu. Ekonomická situace byla v průběhu roku 2023 ovlivněna dvěma silnými faktory – vysokou inflací a slabou ekonomickou situací a tato situace nadále trvá, i když inflace se snížila. ČNB byla jednou z prvních národních bank, která přistoupila ke zvyšování úrokových sazeb, přesto nedokázala zabránit vysokému růstu inflace v roce 2023, který dosáhl v průměru nad 10 %. V USA a EU, se

úrokové sazby držely na vysokých úrovních. Hlavním cílem centrálních bank nadále zůstává boj proti inflaci, zejména proti vzniku inflace dlouhodobě vysoké, a to i za cenu snížení hospodářské aktivity a spotřeby domácností a v důsledku vyvolání mírné recese. Růst úrokových sazeb byl rychlý a aktivitu ekonomických subjektů začal dusit. Ekonomika se tak v průběhu roku 2023 pohybovala mezi stagnací a slabou recesí. Firmy nejen v ČR omezily investice, došlo k razantnímu snížení spotřebních výdajů domácností způsobené poklesem reálných mezd, ztrátou kupní síly domácností a spořením vysokopříjmových domácností. Byť inflace klesla, spotřebitelé zůstávají ve svých výdajích velmi obezřetní a ve svých obavách jsou utvrzováni zprávami ze světa i domácími vlivy. Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růstu depozitních sazeb, což v roce 2023 podporovalo domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávaly záporné. Depozita a kvalitní dluhopisy začaly být investiční alternativou. Banky zvýšily úrokové sazby hypotéčních úvěrů, jejich pokles je nyní velmi pozvolný. Vzrostlé ceny stavebních materiálů a prací developerům bránily ve snížení cen nových bytů. Všechny tyto aspekty vedly k menšímu objemu nově stavěných bytů a dalších typů nemovitostí a ke sníženému objemu nově poskytovaných hypoték. Tyto faktory mají negativní dopad na ekonomickou aktivitu v ČR i nadále, je však předpoklad, že zpomalení pomůže stabilizovat a následně snížit inflaci i úrokové sazby a v budoucnu dojde k následnému oživení investiční aktivity. V souhrnu lze konstatovat, že vzrostl důraz na dostatečnou finanční sílu ekonomických hráčů a jejich rezerv a na potřebu obezřetného nakládání s rizikem.

Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6-ti měsíčního období, za které je vypracována mezitímní účetní závěrka

Po rozvahovém dni nedošlo u Fondu k žádné změně ani skutečnosti, která by byla významná pro naplnění účelu Pololetní finanční zprávy

c) Výsledky k 30.6.2024

Konsolidované výsledky

K 30. 6. 2024 měl Fond celková aktiva ve výši 4 097 675 tis. Kč. K 31. 12. 2023 ve výši 3 967 694 tis. Kč. Vlastní kapitál Fondu podle ZISIF činil ke dni 30. 6. 2024 částku 3 775 270 tis. Kč (k 31. 12. 2023 ve výši 3 633 876 tis. Kč). Z toho kapitál z investiční činnosti přiřaditelný na vyplatitelné investiční akcie činí 3 766 961 tis. Kč (k 31. 12. 2023 ve výši 3 626 297 tis. Kč) a 8 309 tis. Kč je přiřaditelných k zakladatelským akciím (k 31. 12. 2023 ve výši 7 579 tis. Kč). Hospodářský výsledek z investiční činnosti za pololetí končící 30. 6. 2024 činil zisk 152 915 tis. Kč (za pololetí končící 30. 6. 2023 ve výši 145 659 tis. Kč). Hospodářský výsledek z neinvestiční činnosti za pololetí končící 30. 6. 2024 činil zisk 230 tis. Kč (za pololetí končící 30. 6. 2023 ve výši 0 tis. Kč).

Detailní výsledky hospodaření poskytuje Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka sestavená za pololetí končící 30. června 2024, která je součástí pololetní zprávy v bodě 7.

Individuální výsledky

K 30. 6. 2024 měl Fond celková aktiva ve výši 4 105 874 tis. Kč (k 31. 12. 2023 ve výši 3 985 133 tis. Kč). Vlastní kapitál Fondu podle ZISIF činil ke dni 30. 6. 2024 částku 3 864 006 tis. Kč (k 31. 12. 2023 ve výši 3 711 121 tis. Kč). Z toho kapitál z investiční činnosti přiřaditelný na vyplatitelné investiční akcie činí 3 855 697 tis. Kč (k 31. 12. 2023 ve výši 3 703 542 tis. Kč) a 8 309 tis. Kč je přiřaditelných k zakladatelským akciím (k 31. 12. 2023 ve výši 7 579 tis. Kč). Hospodářský výsledek z investiční činnosti za pololetí končící 30. 6. 2024 činil zisk 164 635 tis. Kč (za pololetí končící 30. 6. 2023 ve výši 157 205 tis. Kč). Hospodářský výsledek z neinvestiční činnosti za pololetí končící 30. 6. 2024 činil zisk 230 tis. Kč (za pololetí končící 30. 6. 2023 ve výši 0 tis. Kč).

Hodnota prioritní investiční akcie činila k 30. 6. 2024 částku 1,9704 Kč (k 31. 12. 2023 ve výši 1,9028 Kč). Hodnota výkonnostní investiční akcie činila k 30. 6. 2024 částku 3,5809 Kč (k 31. 12. 2023 ve výši 3,4296 Kč). Hodnota manažerské investiční akcie činila k 30.6.2024 částku 241,3305 Kč (k 31.12.2023 ve výši 121,9863 Kč).

Alternativní výkonnostní ukazatele

Fond nepoužívá k popisu činnosti a svých výsledků žádné alternativní ukazatele výkonnosti.

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti = celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti.

Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv = ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 7 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu a celkovým NAV Fondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 7 AIFMR.

Pákový efekt dle standardní závazkové metody = ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 8 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu a celkovým NAV Fondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 8 odst. 2 až 9 AIFMR, zejména za použití pravidel pro netting expozic a při zohlednění využitého hedgingu expozic.

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

V průběhu Účetního období nedošlo ke změnám statutu Emitenta.

4. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

Ovládaná osoba:	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČO:	247 88 759
Sídlo:	Jiřího ze Vtelna 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. Fond je obhospodařovaný společností AVANT IS ve smyslu ust. § 9 odst. 1 ZISIF. Při posuzování možného vztahu spřízněnosti je nutné v souladu s bodem 10 mezinárodního účetního standardu IAS 24 akcentovat materiální rovinu vztahu AVANT IS s Fondem oproti rovině formálně-právní. Ačkoliv je tedy AVANT IS jediným členem statutárního orgánu Fondu, má tento vztah především regulatorní podstatu, tj. nejedná se fakticky o vztah spřízněnosti.

Kapitálově spřízněné strany

Ing. Vladimír Mikeš

Dat. nar.: 29. 7. 1966

Bytem: Potěminova 1082/1, 415 01 Teplice

Jaroslav Příbyl

Dat. nar.: 12. 5. 1950

Bytem: Žižkova 305/22a, 417 02 Dubí, Bystřice

Jinak spřízněné strany

Nejsou.

Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

V uplynulém pololetí (2024) nedošlo k žádným transakcím se spřízněnými stranami ve smyslu ust. § 119 odst. 2 písm. b) ZPKT.

Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

V prvním pololetí roku 2023 nedošlo k žádným transakcím se spřízněnými stranami ve smyslu ust. § 119 odst. 2 písm. b) ZPKT.

5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

V Investiční strategii / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem bez sektorového a geografického zaměření. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investiční strategií uvedenou v předchozí větě dále re-investována. V souvislosti s činností Fondu nejsou akcionářům za účelem jejich ochrany poskytovány žádné záruky ze strany třetích osob. Fond nesleduje žádný určitý index nebo ukazatel (benchmark). Ke změně investiční strategie je nezbytný souhlas valné hromady Fondu. Investiční činnost je zaměřena zejména na nemovitosti, pozemky, ocenitelná práva vztahující se k nemovitostem, účasti v obchodních korporacích, jejichž předmět činnosti zahrnuje pořízování nemovitostí, účasti v obchodních korporacích, akcie či jiné formy účastí, pohledávky, cenné papíry, movité věci atd. Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Lze předpokládat, že významná ekonomická recese napříč celou ekonomikou může negativně ovlivnit reálnou hodnotu investic v portfoliu. 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. Investování do dluhových nástrojů obecně je relevantní investiční strategií v kterékoliv fázi ekonomického cyklu. Přízpůsobení se podmínkám vyžadují zejména kritéria pro výběr cílových nástrojů (např. preference seniorních nástrojů, požadavky na vyšší/více likvidní zajištění, nižší LTV, vyšší míra diverzifikace, vyloučení některých ohrožených sektorů apod.).

Vliv ekonomického vývoje, inflace a změny úrokových sazeb na hospodaření Fondu

Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

V druhé polovině roku 2024 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 portfolia 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.

Řízení rizik Fondu je vykonáváno ředitelem řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Ředitel řízení rizik vyhodnocuje, měří, sleduje a ohlašuje 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 nepřímo. Fond neplánuje výplatu podílu na zisku.

Likvidita Fondu

Fond neočekává dlouhodobý pokles hodnoty investičních akcií. Dočasný pokles reálné hodnoty investic v portfoliu Fondu a celkový pokles výkonnosti ekonomiky však může investory motivovat k okamžitému ukončení investice. Fond disponuje dostatečnými nástroji (viz níže) pro uspokojení požadavků investorů.

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 nemá významné potíže s likviditou při realizaci investiční strategie.

Hlavní potřebu likvidity lze očekávat z titulu odkupů investičních akcií. V případě potřeby může Fond učinit následující opatření:

- 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.

Fond disponuje dostatečnými nástroji, jak překlenout krátkodobý i střednědobý nedostatek likvidních prostředků. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť velká část majetku Fondu je umístěna v likvidních nástrojích, část portfolia lze ve velmi krátké době přeměnit na peněžní prostředky, aniž by Fond realizoval ztrátu. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

Fond je připraven na vyšší nároky na likvidní zdroje v následujícím období.

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti, a to bez větších omezení i při karanténních opatřeních s přizpůsobením podmínek organizace práce.

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 mimořádné okolnosti.

Makroekonomický výhled na H2/2024 byl postavený na základě prognóz ČNB a KB z léta 2024.

Ekonomické prostředí v ČR zůstává slabě příznivé, když růst HDP stále zůstává sice kladný, ale pod potenciálem české ekonomiky i výsledkem většiny zemí EU. Ekonomika ČR v letošním roce dle prognózy ČNB vzroste o 1,2 %, když někteří další experti vidí růst i nižší. K oživení ekonomiky přispěje zejména spotřeba domácností podpořená růstem reálných mezd. Na druhou stranu se inflace dostala na úroveň dlouhodobého cíle ČNB (2 %) a dle prognózy ČNB by okolo této úrovně měla setrvávat, což jí umožní dále snižovat úrokové sazby. Aktuální hodnota dvoutýdenní repo sazby je na úrovni 4,5 %. Podle prognózy Komerční banky očekávají její analytici pokles 3M PRIBOR na úroveň 3,5 % v horizontu února 2025. Pokles úrokových sazeb může zlevnit financování developerů i domácností financujících se hypotékou a tím oživit trh developerské výstavby. Současně pokles úrokových sazeb v bankách zlepší relativní výnosnost investic do fondů oproti bezrizikovým alternativám depozit v bankách. Výhled na terminální úroveň snižování sazeb (na úrovni 3,5 %) v ČR bude působit na českou korunu pozitivně. Tedy zlepšování fundamentů české ekonomiky a vyšší úroveň terminální sazby, než bylo čekáno dříve, by mělo měnový kurz CZK podpořit, stejně jako zahájení snižování dolarových sazeb ze strany Fed. KB z těchto důvodů předpokládá slabě posílení pod 25 CZK/EUR na horizontu 6M, resp. výraznější posílení k 22 CZK/USD.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

Realitní trh

Pokles sektoru stavebnictví z roku 2023 pokračoval i na počátku roku 2024 s tím, že pro další kvartály je očekáván mírný růst se zrychlením oživení od roku 2025.

Pokles úrokových sazeb je impulsem pro úvěrový trh. Díky poklesu úroků z vkladů a poklesu hypotéčních úroků dochází k oživení hypotéčních úvěrů a tím i poptávky po nemovitostech. Oživení pomáhají i uvolněná pravidla ČNB pro hypotéčního financování.

Trh nemovitostí se díky pozitivním makroekonomickým změnám cenově stabilizoval a za Q1/2024 vzrostl o 4 % (Deloitte Real Index) s předpokladem pokračování tohoto růstu taženého již nejen nízkou nabídkou, ale též oživením poptávky. Cenová dostupnost bydlení v ČR však stále zůstává špatná kvůli silnému růstu cen v posledních letech v porovnání s dřívějšími lety a kvůli zaostávajícímu růstu reálných mezd.

Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, úřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv, než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost jednotlivých projektů, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.

Majetkové účasti (neobchodované společnosti)

Ocenění majetkových účastí bude i ve zbytku roku 2024 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností v období doznávající recese, resp. velmi slabého růstu.

Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů). Tento faktor by také měl začít (se zpožděním) podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování.

Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů a dlouhodobého slabého růstu po předchozí cca desetileté periodě podporující využívání cizích zdrojů na úkor vlastní ekvity.

Dopady ruské invaze na Ukrajinu

Z pohledu finančních trhů a makroekonomického vývoje ruská invaze na Ukrajinu ztratila svůj eminentní význam a vliv. Za cca 2,5 roku od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity. Teplá zima 2022/2023 pomohla vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu a naplnit zásobníky a objednat kapacitu na zimu 2024/2025. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími či odjinud dodávanými energiemi nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny i po cca dvou a půl letech trvání konfliktu zůstávají totožné, v čase se však snižuje jejich vliv:

výkyvy na finančních trzích, a to zejména pro případ větší eskalace či rozšíření konfliktu;

dostupnost a ceny surovin a energií s dopadem na zvýšení inflace či oběh zboží, pokud by byl narušen nějaký nyní fungující trh či systém;

navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

V souvislosti s okupací části Ukrajiny Ruskou federací provedl Fond identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací.

6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že zkrácený soubor účetní závěrky podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a jeho konsolidačního celku a popis obsažený v pololetní finanční zprávě obsahuje věrný přehled důležitých událostí, ke kterým došlo v prvních 6 měsících účetního období, a jejich dopadu na zkrácený soubor účetní závěrky, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot pro zbývajících 6 měsíců účetního období, a rovněž popis transakcí se spřízněnými stranami v prvních 6 měsících účetního období, které podstatně ovlivnily výsledky hospodaření Fondu nebo jeho konsolidačního celku.

Zpracoval: Jaroslav Příbyl
Funkce: předseda představenstva společnosti
PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Dne: 25. 9. 2024

Podpis: 

7. Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka

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

**Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka
sestavená k a za rok končící
30. června 2024**

Obsah účetní závěrky

Konsolidovaný výkaz finanční situace (neauditovaný).....	21
Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)	22
Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný)	23
Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)	24
Konsolidovaný výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (neauditovaný)	24
Komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům (neauditované)	25
1 Obecné informace	25
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky	25
3 Sezónnost	27
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech.....	27
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel.....	27
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech.....	27
5 Provozní segmenty.....	28
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	31
6.1 Vlastní kapitál a čistá aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií	31
6.2 Investice do nemovitostí.....	32
6.3 Pozemky, budovy a zařízení	32
6.4 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu	33
6.5 Goodwill	33
6.6 Finanční investice	34
6.7 Pohledávky a závazky z derivátových operací.....	34
6.8 Zásoby	34
6.9 Obchodní pohledávky	34
6.10 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	35
6.11 Peníze a nepeněžní transakce.....	35
6.12 Obchodní a jiné závazky	36
6.13 Přijaté zálohy a ostatní závazky	36
6.14 Zápůjčky od akcionářů	36
6.15 Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	37
6.16 Vývoj dluhů z financování	38
6.17 Tržby	38
6.18 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	39
6.19 Osobní náklady	39
6.20 Vedení podniku a poradenské služby	39
6.21 Finanční výnosy	39
6.22 Finanční náklady.....	39
6.23 Daně ze zisku	40
7 Transakce se spřízněnými stranami.....	40
7.1 Osoba ovládající	40
7.2 Vlastní transakce se spřízněnými stranami.....	41
7.3 Odměny klíčového vedení.....	41
8 Dceřiné společnosti a změny ve skupině.....	41
9 Řízení finančního rizika	41
9.1 Úvěrové (kreditní) riziko	42
9.2 Riziko likvidity.....	42
9.3 Měnové riziko.....	43
9.4 Úrokové riziko	43

10 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	43
11 Události po rozvahovém dni	44
12 Schválení účetní závěrky.....	44

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Konsolidovaný výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2024

(v tisících Kč)

	Poznámka	30/6/2024	31/12/2023
AKTIVA			
Investice do nemovitostí	6.2	2 723 996	2 683 078
Pozemky, budovy a zařízení	6.3	88 267	91 989
Práva k užívání aktiv	6.4	159	1 483
Goodwill	6.5	1 339	1 339
Finanční investice	6.6	20 070	-
Pohledávky z derivátových operací	6.7	1 849	2 396
Dlouhodobá aktiva celkem		2 835 680	2 780 285
Zásoby	6.8	82 069	65 508
Obchodní pohledávky	6.9	121 365	94 009
Pohledávka z titulu splatné daně z příjmu		12 237	8 835
Pohledávky z derivátových operací	6.7	1 535	1 541
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.10	17 652	17 340
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6.11	1 027 137	1 000 176
Krátkodobá aktiva celkem		1 261 995	1 187 409
AKTIVA celkem		4 097 675	3 967 694
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	6.1	500	500
Dodatečně vložený kapitál	6.1	7 500	7 000
Nerozdělené výsledky	6.1	309	79
Vlastní kapitál celkem		8 309	7 579
Zápůjčky od akcionářů	6.14	48 544	62 569
Závazky z leasingu	6.4	110	1 174
Odložený daňový závazek	6.23	92 312	91 705
Dlouhodobé závazky celkem		140 966	155 448
Obchodní a jiné závazky	6.12	89 842	78 325
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		1 885	4 581
Zápůjčky od akcionářů	6.14	14 026	13 484
Závazky z leasingu	6.3	42	351
Přijaté zálohy a ostatní závazky	6.13	75 644	81 629
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	6.15	3 766 961	3 626 297
Krátkodobé závazky celkem		3 948 400	3 804 667
Závazky celkem		4 089 366	3 960 115
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		4 097 675	3 967 694

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku
(neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2024

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30/6/2024	Pololetí končící 30/6/2023
Tržby z pronájmu a ze smluv se zákazníky	6.17	375 366	413 823
Ostatní výnosy		1 148	2 196
Prodané zboží		-200 898	-239 295
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	6.18	-15 648	-14 456
Osobní náklady	6.19	-21 875	-22 743
Odpisy	6.3 / 6.4	-5 447	-5 794
Vedení podniku a poradenské služby	6.20	-3 261	-3 097
Daně a poplatky		-4 846	-2 659
Ztráty ze snížení hodnoty pohledávek	6.9	-754	-2 065
Ostatní náklady		294	-1 816
Finanční výnosy	6.21	36 629	28 961
Finanční náklady	6.22	-2 309	-3 144
Zisk před zdaněním a přeceněním závazku k držitelům investičních akcií		158 399	149 911
Přecenění závazku k držitelům investičních akcií	6.15	-152 915	-145 659
Výsledek před zdaněním		5 484	4 252
Daň ze zisku	6.23	-5 254	-4 252
Výsledek po zdanění za období		230	-
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový úplný výsledek za období		230	-

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2024

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30/6/2024	Pololetí končící 30/6/2023
<u>Peněžní toky z provozních činností</u>			
Zisk za období		230	-
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.23	5 254	4 252
Přecenění závazku k držitelům investičních akcií	6.15	152 915	145 659
Úrokové výnosy	6.21	-36 401	-26 606
Úrokové náklady	6.22	1 602	1 817
Odpisy	6.2 / 6.3	5 447	5 794
Ostatní nepeněžní dopady		-66	-490
Snížení (zvýšení) zásob		-16 561	31 745
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek		-27 668	9 887
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		11 517	-11 956
Zvýšení (snížení) přijatých záloh a ostatních závazků		-5 985	-7 655
		90 284	152 447
Přijaté úroky	6.21	36 401	26 606
Placené daně ze zisku		-10 745	-23 728
Čisté peníze z provozní činnosti Fondu		115 940	155 325
<u>Peněžní toky z investiční činnosti</u>			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	6.2	-40 918	-26 877
Výdaje spojené s pořízením pozemků, budov a zařízení	6.3	-1 712	-
Výdaje spojené s pořízením finančních investic	6.3	-20 000	-
Čisté peníze z investiční činnosti Fondu		-62 630	-26 877
<u>Peněžní toky z financování</u>			
Příplatek mimo základní kapitál	6.1	500	-
Příjem spojený s emisí investičních akcií	6.15 / 6.16	-	20
Výdaj spojený s odkupem investičních akcií	6.15 / 6.16	-12 251	-9 177
Splátky úvěrů a zápůjček	6.14 / 6.16	-15 000	-15 000
Platby závazků z leasingu	6.3 / 6.16	-20	-147
Placené úroky	6.3 / 6.16	-3	-69
Čisté peníze použité při financování		-26 774	-24 373
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů		26 536	104 075
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na počátku období	6.11	1 000 176	766 068
Dopad změny měnového kurzu na peněžní prostředky		425	2
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	6.11	1 027 137	870 145

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2024

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené zisky	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2024	500	7 000	79	7 579
Příplatek akcionářů mimo základnímu kapitálu (pozn. 6.1)	-	500	-	500
Výsledek hospodaření za období	-	-	230	230
Zůstatek k 30. červnu 2024	500	7 500	309	8 309

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené zisky	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2023	500	-	79	579
Změny s dopadem na vlastní kapitál	-	-	-	-
Zůstatek k 30. červnu 2023	500	-	79	579

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 2024

(v tisících Kč)

	2024	2023
Zůstatek k 1. lednu	3 626 297	3 025 689
Emise investičních akcií (pozn. 6.15)	-	20
Odkup investičních akcií (pozn. 6.15)	-12 251	-9 177
Přecenění závazku vůči držitelům vyplatitelných investičních akcií	152 915	145 659
Zůstatek k 30. červnu (pozn. 6.15)	3 766 961	3 162 191
Počet investičních akcií – Prioritní investiční akcie (v ks)	39 955 031	42 189 309
Počet investičních akcií – Výkonnostní investiční akcie (v ks)	1 053 396 467	1 058 017 731
Počet investičních akcií – Manažerské investiční akcie (v ks)	20 000	20 000

Komentáře ke 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 ovládaných dceřiných společnostech PRAGORENT s.r.o. se sídlem Jiřího ze Vtelna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice, Česká republika a TECHNIMAT s.r.o. se sídlem Mrštíkova 2003, 415 01 Teplice, Česká republika (dále též „Skupina“).

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

Od svého vzniku Fond vyvíjí činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů, spočívající ve shromažďování peněžních prostředků ve Fondu oproti cenným papírům kvalifikovaných investorů, za účelem společného investování shromážděných prostředků. V tomto kontextu je Fond akciovou společností s proměnným základním kapitálem, která vydává akcie dvojího druhu (zakladatelské a investiční – prioritní, výkonnostní a manažerské). 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 Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 - Nusle. 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 vyjma úpravy výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (viz bližší informace v bodu 4.1). 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 Skupinou

Skupina uvážila při sestavování této mezitímní konsolidované účetní závěrky všechny novelizace IFRS s účinností od 1. 1. 2024, přičemž žádná z přijatých novelizací neměla významný vliv na zůstatky a informace prezentované v této mezitímní konsolidované účetní závěrce ve srovnání s předcházející konsolidovanou účetní závěrkou sestavenou za rok 2023:

- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé*, která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivňuje 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 uvážila novelizaci při nastavených svých účetních pravidel, přičemž prvotní použití nemělo žádný dopad na konsolidovanou účetní závěrku
- Novelizace IFRS 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu*, která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Skupina uvážila novelizaci při nastavených svých účetních pravidel, přičemž prvotní použití nemělo žádný dopad na konsolidovanou účetní závěrku, neboť Skupina nevykazuje žádný zpětný leasing.

- Novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty*, která vyjasňuje, jaké podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni, ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Skupina uvážila novelizaci při nastavených svých účetních pravidel, přičemž prvotní použití nemělo žádný dopad na konsolidovanou účetní závěrku.
- Novelizace IAS 7 a IFRS 7 *Ujednání financující dodavatele*, která doplnila požadavky na zveřejnění a rozcestník k existujícím požadavkům, požadující, aby podniky poskytly kvalitativní a kvantitativní informace o ujednáních financující dodavatele. Skupina neidentifikovala transakce v rozsahu novelizace, a proto její prvotní uvážení nemělo žádný na konsolidovanou účetní závěrku.
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – Pravidla pro pilíř II*, která do IAS 12 vložila výjimku z požadavků, na jejímž základě nedochází k zachycení a zveřejnění informací o odložené dani v souvislosti se zavedeným pilířem OECD. Skupina není v rozsahu této dorovnávací daně, její regulace se jí nijak netýká, a proto ani novelizace neměla žádný dopad na účetní výkaznictví Skupiny.

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

Do data schválení této mezitimní 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 mezitimní konsolidované účetní závěrky:

- Novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost* (vydaná v srpnu 2023 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2025 nebo později), která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla bude rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří úpravu o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Skupina neočekává zásadní dopad této novelizace do konsolidované účetní závěrky v současnosti, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné.
- Nový standard IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (vydaný v dubnu 2024 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány (např. hodnota čistých aktiv na investiční akcie). Skupina bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.
- Nový standard IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydaný v květnu 2024 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nově specifikuje (snížené) požadavky na zveřejňování, které může účetní jednotka – dceřiná společnost, která vstupuje do konsolidované účetní závěrky sestavené dle účetních standardů IFRS – použít při sestavení své vlastní účetní závěrky dle IFRS. Standard není relevantní pro Skupinu a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.
- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů* (vydaná v květnu 2024 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později) v návaznosti na post-implementační revizi existujících pravidel přináší několik změn, které se týkají odúčtování finančních závazků, klasifikace finančních aktiv a požadavků na zveřejnění. Skupina bude analyzovat nová pravidla, avšak dle prvotní revize neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky, neboť se jí dotčené oblasti upravené novelizací netýkají.
- Novelizace zahrnuté do *Výročního zlepšení IFRS, část 11* (vydané v červenci 2024 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), které se dotýkají IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7. Novelizace nepřináší zásadní změny v účetních pravidlech, ale zaměřují se zejména na odstranění vnitřních konfliktů v textaci pravidel a vzájemné provázanosti. Skupina neočekává zásadní dopad na konsolidovanou účetní závěrku.

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

K datu schválení této 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 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost* (vydaná v srpnu 2023 s účinností od 1. 1. 2025)
- IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (vydán v dubnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)

- IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydán v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění nazvaná Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů* (vydána v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2026)
- *Výroční zlepšení IFRS, část 11* (vydáno v červenci 2024 s účinností od 1. 1. 2026)

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

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.

V průběhu mezitímního období roku 2024 nenastaly žádné významné události, které by vyžadovaly specifický úsudek vedení Skupiny ve věci použití účetních pravidel vyjma rozhodnutí ohledně úpravy výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku.

Úpravy prezentace výsledků Skupiny, resp. Fondu ve výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku

Fond, který je mateřskou společností Skupiny, má povinnost oddělovat aktiva a dluhy v tzv. investiční a neinvestiční části (bližší informace viz 6.1). Vzhledem k novým peněžním vkladům zakladatelských akcionářů a vyššímu zůstatku peněžních prostředků na bankovní účtu Fond nově oproti předcházejícímu období vygeneroval výsledek za tzv. neinvestiční část Fondu (skrz úrokové výnosy). Tento výsledek je změnou vlastního kapitálu Fondu, resp. Skupiny. Dosavadní výsledky Fondu prezentované za předcházející období jsou ve své podstatě přeceněním závazku vůči držitelům vyplatitelných investičních akcií (byly též prezentovány jako přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií). Aby došlo k požadovanému oddělení výsledků investiční a neinvestiční části Fondu, resp. Skupiny, byl upraven konsolidovaný výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku, a to i za srovnatelné období.

Vliv ruské invaze na Ukrajinu

Ruská invaze na Ukrajinu započatá již v únoru 2022 a s tím související sankce uvalené na Rusko a Bělorusko, které jsou postupně prohlubovány znamenají vysokou míru nejistoty ve vývoji ekonomiky a finančního systému jak na evropské, tak celosvětové úrovni. Skupina v této souvislosti provedla již v minulosti identifikaci hlavních rizik, kterým může čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotila, zda u Skupiny není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Tato rizika ve vztahu ke své činnosti průběžně sleduje a vyhodnocuje změny, které v průběhu času nastávají, ať již v rozsahu uvalených sankcí, tak vývoji samotného konfliktu. Jelikož Skupina nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci, v Bělorusku, ani na Ukrajině a ani nemá žádné investory z těchto destinací, ani přímé obchodní aktivity v těchto zemích, vyhodnotila riziko dopadu na Skupinu za nízké a taková jsou prozatím i očekávání směrem do budoucna.

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. 2023 činila 2 683 078 tis. Kč a k 30. 6. 2024 je navýšena pouze o pořízení nových nemovitostí na nový zůstatek 2 723 996 tis. Kč. Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku aktiv, která ovlivňuje hodnotu závazku k držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 30. 6. 2024 investice do nemovitostí dosahují 66 % celkové hodnoty aktiv; 31. 12. 2023: 68 %).

Reálné hodnoty nemovitostí byly k 31. 12. 2023 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. 2024 došlo k internímu přehodnocení a bylo vedením Skupiny rozhodnuto o ponechání ocenění z konce roku 2023. Další stanovení reálné hodnoty externím znalcem bude uskutečněno k 31. 12. 2024 při zpracování roční konsolidované účetní závěrky.

Bližší informace k reálným hodnotám a jejich určení jsou poskytnuty v konsolidované účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2023, resp. za rok končící 31. 12. 2023.

Obchodní pohledávky

Skupina oceňuje obchodní k pohledávky v zůstatkové hodnotě snížené o očekávané úvěrové ztráty (30. 6. 2024: 121 365 tis. Kč; 31. 12. 2023: 94 009 tis. Kč), které k 30. 6. 2024 činí 8 734 tis. Kč a jsou oproti stavu k 31. 12. 2023 (8 013 tis. Kč) vyšší (detailnější vývoj a popis – viz pozn. 6.8).

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 zahrnuté do konsolidace podléhají dani z příjmu ve výši 21 %.

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy, která může být v budoucnu 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 Skupiny. Příkladem může být zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů a zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 21 %. Pokud by taková změna legislativy byla přijata, způsobilo by to přepočtení odloženého daňového závazku v účetní závěrce o 294 257 tis. Kč (31. 12. 2023: 292 492 tis. Kč).

5 Provozní segmenty

Vykazovatelné provozní segmenty

V rámci Skupiny byly identifikovány dva vykazovatelné provozní segmenty:

- (i) pronájem nemovitostí třetím stranám. Jedná se o obchodní činnost Fondu, který vlastní a spravuje několik nemovitostí – komerční areál, skladové haly, administrativní budovy a obchodní centrum, a tyto nemovitosti pronajímá.
- (ii) velkoobchod s hutním materiálem ve vlastních nemovitých objektech (haly a sklady). Jedná se o obchodní aktivitu společnosti TECHNIMAT s.r.o. se sídlem v Teplicích, která od roku 1993 působí na trhu s hutními materiály. V severních, západních a středních Čechách má vybudovanou moderní velkoobchodní síť tvořenou pěti prodejními sklady. Příjmy 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. 2024 lze výnosy, náklady a výsledek hospodaření rozdělit dle segmentů takto:

V tis. Kč	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
Tržby			
Tržby ze smluv se zákazníky	6 710	231 359	238 069
Tržby z pronájmu	152 735	-	152 735
Vnitroskupinové tržby	-15 385	-53	-15 438
Tržby celkem od externích zákazníků	144 060	231 306	375 366
Odpisy	-265	-5 182	-5 447
Ostatní provozní výnosy a náklady	-18 199	-227 641	-245 840
Výsledek hospodaření před zdaněním a úroky	125 596	-1 517	124 079

Finanční výnosy	-	-	36 629
Finanční náklady	-	-	-2 309
Výsledek hospodaření před zdaněním	-	-	158 399

Za pololetí končící 30. 6. 2023 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	5 899	266 075	271 973
Tržby z pronájmu	156 315	-	156 315
Vnitroskupinové tržby	-14 437	-29	-14 466
Tržby celkem od externích zákazníků	147 777	266 046	413 823
Odpisy	-537	-5 257	-5 794
Ostatní provozní výnosy a náklady	-17 989	-265 946	-283 935
Výsledek hospodaření před zdaněním a úroky	129 251	-5 157	124 094
Finanční výnosy	-	-	28 961
Finanční náklady	-	-	-3 144
Výsledek hospodaření před zdaněním	-	-	149 911

Aktiva a závazky dle segmentů

K 30. 6. 2024 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	2 723 996	-	2 723 996
Pozemky, budovy a zařízení	132	88 135	88 267
Práva k užívání aktiv	159	-	159
Goodwill	1 339	-	1 339
Finanční investice	20 070	-	20 070
Zásoby	-	82 069	82 069
Obchodní a jiné pohledávky	49 266	72 099	121 365
Pohledávka z titulu daně z příjmu	214	12 023	12 237
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	17 110	542	17 652
Peněžní prostředky	960 795	66 342	1 027 137
Aktiva dle segmentů celkem	3 773 081	321 210	4 094 291
Nealokovaná aktiva			
Ostatní finanční aktiva	-	-	3 384
Aktiva celkem	-	-	4 097 675

<i>v tis. Kč</i>	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
Zápůjčky od akcionářů	62 570	-	62 570
Závazky z leasingu	152	-	152
Obchodní a jiné závazky	9 728	80 114	89 842
Závazek ze splatné daně	1 885	-	1 885
Kauce a ostatní závazky	75 569	75	75 644
Závazky dle segmentu celkem	149 904	80 189	230 093

Nealokované závazky			
Odložený daňový závazek	-	-	92 312
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	-	3 766 961
Závazky celkem	-	-	4 089 366

K 31. 12. 2023 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	2 638 078	-	2 638 078
Pozemky, budovy a zařízení	384	91 605	91 989
Práva k užívání aktiv	1 483	-	1 483
Goodwill	1 339	-	1 339
Zásoby	-	65 508	65 508
Obchodní a jiné pohledávky	48 322	45 687	94 009
Pohledávka z titulu daně z příjmu	79	8 756	8 835
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	14 906	2 434	17 340
Peněžní prostředky	895 909	104 267	1 000 176
Aktiva dle segmentů celkem	3 645 500	318 257	3 963 757
Nealokovaná aktiva			
Ostatní finanční aktiva	-	-	3 937
Aktiva celkem	-	-	3 967 694
Závazky dle segmentu celkem			
<i>v tis. Kč</i>	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
Zápůjčky od akcionářů	76 053	-	76 053
Závazky z leasingu	1 525	-	1 525
Obchodní a jiné závazky	22 453	55 872	78 325
Závazek ze splatné daně	4 581	-	4 581
Kauce a ostatní závazky	80 673	956	81 629
Závazky dle segmentu celkem	185 285	56 828	242 113
Nealokované závazky			
Odložený daňový závazek	-	-	91 705
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	-	3 626 297
Závazky celkem	-	-	3 960 115

6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

6.1 Vlastní kapitál a čistá aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií

S ohledem na povinnosti uvalené zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“), rozlišuje Fond v rámci svého účetnictví a účetní závěrky zakladatelskou a investiční část. Zveřejnění v tomto bodě se tak týká výhradně rozvahových zůstatků a výsledku hospodaření tzv. zakladatelské části, tj. přiřaditelné držitelům zakladatelských akcií.

Výkaz finanční situace – aktiva, závazky a vlastní kapitál

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Peníze	8 321	7 579
Aktiva celkem	8 321	7 579
Závazek z titulu splatné daně	12	-
Závazky celkem	12	-
Základní kapitál	500	500
Dodatečně vložený kapitál	7 500	7 000
Nerozdělené výsledky	79	79
Vlastní kapitál celkem	8 079	7 579
Závazky a vlastní kapitál celkem	8 321	7 579

Fond má zřízen v souladu s regulačními požadavky bankovní účet, na němž jsou deponovány peněžní prostředky vztahující se k zakladatelským akciím (30. 6. 2024: 8 321 tis. Kč; 31. 12. 2023: 7 579 tis. Kč). Peněžní prostředky jsou volně disponibilní, ale nelze je použít v rámci investiční činnosti Fondu.

Základní kapitál společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. ve výši 500 tis. Kč je dán hodnotou 5 ks zakladatelských akcií, jejichž nominální hodnota činí 100 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 investiční činnosti Fondu a jsou podloženy pouze výší zapisovaného základního kapitálu. Ovládající osoby jsou přiblíženy v části 7.1.

Na konci listopadu 2023 poskytli akcionáři rovným dílem ke svému vlastnickému podílu peněžní příplatky mimo základní kapitál v celkové výši 7 000 tis. Kč, které v lednu 2024 navýšili ještě o dalších 500 tis. Kč.

Výkaz výsledku hospodaření

Za mezitimní období roku 2024 Fond dosáhl prvního výsledku v tzv. neinvestiční části – zisku, který přiřaditelný vlastníkům zakladatelských akcií:

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Úrokové výnosy	242	-
Výsledek hospodaření před zdaněním	242	-
Daň ze zisku – splatný daňový náklad	-12	-
Výsledek hospodaření za období	230	-

Úrokové výnosy plynou z vkladů peněžních prostředků na bankovním účtu.

Čistá aktiva přiřaditelná zakladatelským akciím

Čistá aktiva související se zakladatelskou (neinvestiční) činností tvoří hodnotu vlastního kapitálu Fondu, potažmo i Skupiny a náleží vlastníkům zakladatelských akcií, přičemž hodnota zakladatelské akcie činí:

	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Vlastní kapitál zakladatelské části (v tis. Kč)	8 309	7 579
Počet zapsaných zakladatelských akcií (v ks)	5	5
Hodnota zakladatelské akcie (v tis. Kč)	1 661,80	1 515,80

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

<i>v tis. Kč</i>	Pozemky	Stavby	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 31. 12. 2023	1 736 113	946 965	2 683 078
přírůstky k existujícím nemovitostem	-	28 429	28 429
přírůstky nových nemovitostí	7 489	5 000	12 489
Reálná hodnota k 30. 6. 2024	1 743 602	980 394	2 723 996

K 30. 6. 2024 došlo k posouzení hodnoty nemovitostí a bylo vedením Skupiny rozhodnuto o ponechání reálného ocenění stanoveného externím znalcem k 31. 12. 2023, které je upraveno o hodnotu pořizovacích nákladů přírůstků uskutečněných v průběhu mezitímního období.

Během prvního pololetí roku 2024 došlo k pořízení nového pozemku, který byl Skupinou doposud najímán. Současně došlo k odúčtování práva z užívání aktiv. Další investiční výdaje souvisí zejména s výstavbou, resp. technickým zhodnocením stávajících staveb.

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

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	142 853	147 833
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-8 449	-7 371

6.3 Pozemky, budovy a zařízení

<i>v tis. Kč</i>	Pozemky	Stavby	Stroje a zařízení	Celkem
<u>Pořizovací náklady</u>				
Zůstatek k 31. 12. 2023	54 666	56 000	23 155	133 821
pořízení	-	-	1 712	1 712
vyřazení	-	-	-1 657	-1 657
Zůstatek k 30. 6. 2024	54 666	56 000	23 210	133 876
<u>Oprávký</u>				
Zůstatek k 31. 12. 2023	-	-31 116	-10 716	-41 832
odpisy	-	-3 890	-1 544	-5 434
vyřazení	-	-	1 657	1 657
Zůstatek k 30. 6. 2024	-	-35 006	-10 603	-45 609
<u>Zůstatková hodnota</u>				
K 31. 12. 2023	54 666	24 884	12 439	91 989
K 30. 6. 2024	54 666	20 994	12 607	88 267

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. V rámci této třídy je majetek v pořízení k 30. 6. 2024 ve výši 0 tis. Kč (31. 12. 2023: 1 396 tis. Kč).

6.4 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu

Skupina si najímá pozemek, přičemž zbývající doba trvání leasingu k 30. 6. 2024 je v délce 5 let (31. 12. 2023: 4 až 5 let). Závazky vyplývající z leasingových smluv jsou zajištěné aktivem, které jsou předmětem leasingu. V prvním čtvrtletí roku 2024 došlo k ukončení jednoho leasingu – nájem pozemku – a po dohodě s vlastníkem k odkupu pozemku do vlastnictví Skupiny. Nově je tak pozemek zahrnut do investic do nemovitostí a právo k užívání aktiva spolu se závazkem z leasingu bylo ukončeno.

Práva k užívání aktiv

<i>v tis. Kč</i>	Nemovitostní prostory
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2023	1 483
odpisy	-13
ukončení leasingu	-1 311
Zůstatková hodnota k 30. 6. 2024	159

Závazky z leasingu

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Dlouhodobě splatný zůstatek	110	1 174
Krátkodobě splatný zůstatek	42	351
Závazky z leasingu celkem	152	1 525

Detailní sesouhlasení meziročního vývoje závazku z leasingu je v části 6.16.

Reálná hodnota závazku z leasingu není s ohledem na velikost závazku k 31. 6. 2024 významně odchylena od naběhlé hodnoty (31. 12. 2023: 1 567 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. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Odpisy práv k užívání aktiv	13	177
Úrokové náklady k závazkům z leasing	3	68
Nájemné vyplývající z krátkodobých leasingů	179	563
Celkem	195	808

Skupina uhradila v souvislosti s leasingy v průběhu mezitímního období roku 2024 celkem 202 tis. Kč (první pololetí roku 2023: 779 tis. Kč).

Analýza splatnosti

Budoucí minimální leasingové platby související se závazky z leasingu činí:

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Splatné do jednoho roku	46	461
Splatné v období mezi jedním a pěti roky	160	1 320
Celkem budoucí minimální leasingové platby	206	1 781

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

6.5 Goodwill

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Goodwill, pořizovací cena	4 182	4 182
Goodwill, kumulované snížení hodnoty	-2 843	-2 843
Goodwill, netto	1 339	1 339

Goodwill oceněný k datu akvizice dceřiných společností v celkové výši 4 182 tis. Kč byl ve výši 2 742 tis. Kč alokován na peněžotvornou jednotku Technimat – prodej hutního materiálu a ve zbývajících výši 1 440 tis. Kč na peněžotvornou jednotku Pragorent – pronájem nemovitostí a související služby.

V průběhu mezitímního období roku 2024 nebyly identifikovány žádné významné události, které by mohly ovlivnit vykazovanou výši goodwillu a vedly by k uznání ztráty z jeho znehodnocení. K 30. 6. 2024 tak bylo ponecháno ocenění goodwillu odsouhlasené k 31. 12. 2023 a další bližší posouzení bude provedeno v rámci zpracování roční konsolidované účetní závěrky k 31. 12. 2024.

6.6 Finanční investice

Skupina prostřednictvím Fondu upsala v červnu 2024 dluhopisy v celkovém objemu 2 000 ks, které nově emitovala společnost Accolade Finco Czech 1, s.r.o. Dluhopisy jsou obchodovány na Burze cenných papírů Praha, jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 8 % p.a. a splatné 14. 6. 2029. Úroky jsou vypláceny pololetně, vždy k 14. 12. a 14. 6.

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Nakoupené dluhopisy – jistiny – dlouhodobě splatný zůstatek	20 000	-
Nakoupené dluhopisy – naběhlý úrok – krátkodobě splatný zůstatek	70	-
Nakoupené dluhopisy celkem	20 070	-

Emitent dluhopisů je součástí investiční skupiny Accolade Holding, a.s. poskytující prvotřídní infrastrukturu pro podnikání v Evropě. Skupina se zaměřuje na development a dlouhodobé vlastnictví, případně prodej, víceúčelových průmyslových parků.

Reálná hodnota nakoupených dluhopisů je k 30. 6. 2024 odhadována ve výši 20 558 tis. Kč.

6.7 Pohledávky a závazky z derivátových operací

Skupina využívá měnové forwardy na směnu EUR na CZK. V rámci nich si Skupina pro specifikovaný objem EUR průběžně fixuje na období aktuálně až do roku 2028 směnný kurz vůči CZK. Deriváty nejsou klasifikovány jako zajišťovací nástroje a jsou oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření:

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Pohledávky z derivátových operací – dlouhodobě splatný zůstatek	1 849	2 396
Pohledávky z derivátových operací – krátkodobě splatný zůstatek	1 535	1 541
Pohledávky z derivátových operací celkem – měnové forwardy	3 384	3 937

Ve výsledku hospodaření za mezitímní období roku 2024 je uznán celkový zisk z derivátových operací 66 tis. Kč (mezitímní období roku 2023: zisk 2 355 tis. Kč) plynoucí z realizace forwardu a přecenění jejich reálné hodnotě k rozvahovému dni. Zisk je zahrnutý do položky finančních výnosů ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku.

6.8 Zásoby

K 30. 6. 2024 Skupina vykazuje v rámci zásob zboží v celkové hodnotě 82 069 tis. Kč (31. 12. 2023: 65 508 tis. Kč). Během mezitímního období roku 2024 nedošlo k žádnému snížení hodnoty zásob a ocenění odpovídá výši pořizovací ceny.

6.9 Obchodní pohledávky

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

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Obchodní pohledávky, brutto	130 099	102 022
Odhad očekávaných úvěrových ztrát	-8 734	-8 013
Obchodní pohledávky, netto	121 365	94 009

Vývoj odhadu očekávaných úvěrových ztrát k obchodním pohledávkám:

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Počáteční zůstatek	-8 013	-2 856
odpis pohledávek	33	41
zúčtování nevyužitých opravných položek	14	1 552
tvorba nových opravných položek uznaná ve výsledku hospodaření	-768	-6 750
Konečný zůstatek	-8 734	-8 013

Výše odpisu obchodních pohledávek je dlouhodobě zanedbatelná vůči celkovému prezentovanému zůstatku obchodních pohledávek. Úvěrové riziko je považováno za velmi nízké a u obchodních pohledávek, u nichž nedošlo ke zvýšení úvěrového rizika, je odhadovaná očekávaná úvěrová ztráta s uvážením pravděpodobnosti úvěrového selhání 2 %.

Reálná hodnota obchodních pohledávek je blízká jejich účetnímu ocenění, zejména s ohledem na splatnost v krátkém období po rozvahovém dni.

6.10 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

Skupina v souvislosti s dodávkami realizuje zálohové platby, jejichž vyúčtování nastává při dodání, případně jde o předplatné, které je časové rozlišováno. Pohledávky vůči státu jsou dány zejména nárokem na odpočet DPH:

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Poskytnuté zálohy	17 226	14 311
Náklady příštích období	14	1 088
Pohledávky vůči státu	-	1 814
Ostatní pohledávky	412	127
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem	17 652	17 340

6.11 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. 2024	31. 12. 2023
Peněžní prostředky volně disponibilní	4 362	73 463
Peněžní prostředky omezené ve využití	8 309	7 579
Peněžní prostředky celkem	12 671	81 042
Peněžní ekvivalenty	1 014 466	919 134
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	1 027 137	1 000 176

Podstatná část peněžních prostředků je vzhledem k vyššímu úročení uložena na termínových vkladech s krátkodobou splatností splňující vymezení peněžní ekvivalentů a během mezitímního období roku 2024 nedošlo k zásadním změnám ve výši disponibilních peněžních prostředků.

Peněžní prostředky omezené ve využití se vztahují k zakladatelské části Fondu (viz 6.1).

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

Reálná hodnota peněžních prostředků včetně peněžní ekvivalentů je blízká naběhlé hodnotě, zejména s ohledem na krátkodobou splatnost termínovaných vkladů.

Nepeněžní transakce

Během mezitímního období roku 2024 nedošlo k významným nepeněžním transakcím, vyjma předčasného ukončení jednoho leasingové kontraktu (viz 6.4 a 6.16), které by měly dopad na položky, u nichž peněžní toky jsou součástí investičního peněžního toku nebo peněžního toku z financování ve výkazu peněžních toků. Obdobně tomu bylo během roku 2023.

6.12 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Obchodní závazky	76 202	65 960
Závazky vůči státu	11 282	9 787
Zaměstnanci	2 316	2 538
Ostatní závazky	42	40
Obchodní a jiné závazky celkem	89 842	78 325
z toho finanční závazky	76 244	66 000
z toho nefinanční závazky	13 598	12 325

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

6.13 Přijaté zálohy a ostatní závazky

V souvislosti s pronájmem nemovitostí je evidováno nájemné hrazené předem, zálohy přijaté na služby dodávané společně s nájemným a vybrané kauce zajišťující úhradu nájemného:

v tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Kauce	30 970	29 967
Přijaté zálohy	23 987	33 273
Výnosy příštích období	20 687	18 389
Přijaté zálohy a ostatní závazky	75 644	81 629

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

6.14 Zápůjčky od akcionářů

v tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Zápůjčky od akcionářů – dlouhodobě splatná část	48 544	62 569
Zápůjčky od akcionářů – krátkodobě splatná část	14 026	13 484
Zápůjčky od akcionářů celkem	62 570	76 053

K 30. 6. 2024 Skupina vykazuje tyto zápůjčky:

Věřitel	Smluvní peněžní toky (v tis. Kč)	Efektivní úroková sazba p.a.	Naběhlá hodnota (v tis. Kč)	Splatnost
(i) Ing. Vladimír Mikeš	28 000	4 %	25 028	31. 12. 2029
(ii) Jaroslav Přibyl	28 000	4 %	25 028	31. 12. 2029
(iii) Zdeněk Přibyl	14 000	4 %	12 514	31. 12. 2029
Zápůjčky od akcionářů celkem	70 000	x	62 570	x
z tohoto: krátkodobě splatná část celkem			14 026	
dlouhodobě splatná část celkem			48 544	

K 31. 12. 2023 Skupina vykazuje tyto zápůjčky:

Věřitel	Smluvní peněžní toky (v tis. Kč)	Efektivní úroková sazba p.a.	Naběhlá hodnota (v tis. Kč)	Splatnost
(i) Ing. Vladimír Mikeš	34 000	4 %	30 421	31. 12. 2029
(ii) Jaroslav Přibyl	34 000	4 %	30 421	31. 12. 2029
(iii) Zdeněk Přibyl	17 000	4 %	15 211	31. 12. 2029
Zápůjčky od akcionářů celkem	85 000	x	76 053	x
z tohoto: krátkodobě splatná část celkem			13 484	
dlouhodobě splatná část celkem			62 569	

Za mezitímní období roku 2024 byly v souvislosti se zápůjčkami ve výsledku hospodaření uznány úrokové náklady v celkové výši 1 564 tis. Kč (2023: 1 745 tis. Kč). Zároveň došlo v lednu 2024 k uhrazení splátek v celkové výši 15 000 tis. Kč.

Zápůjčky jsou každoročně splatné, vždy nejpozději do konce kalendářního roku částkou minimálně 15 000 tis. Kč. S ohledem na vývoj investic a jejich realizaci může však dojít i k dřívějšímu splácení dlužné částky.

Reálná hodnota závazku z přijatých zápůjček je k 31. 12. 2023 odhadnuta na částku 58 364 tis. Kč (31. 12. 2023: 69 604 tis. Kč) a je vlivem vyšších tržních úrokových sazeb nižší vůči prezentované naběhlé hodnotě. Reálná hodnota je stanovena jako současná hodnota zbývajících splátek / plateb za použití tržní úrokové sazby k rozvahovému dni (2024: 6,06 % p.a.; 2023: 7,42 % p.a.).

6.15 Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií

Vydané investiční akcie s ohledem na právo držitele / investora 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, resp. závazku k držitelům vyplatitelných investičních akcií, je dána hodnotou čistých aktiv, která je rozdílem celkových investičních aktiv a závazků Fondu, tj. bez vlivu hodnoty čistých aktiv připadající držitelům zakladatelských akcií (viz 6.1).

Výše investičních čistých aktiv se průběžně mění dle vývoje výkonnosti Fondu, přičemž jejich změna představuje zisk nebo ztrátu z přecenění závazku k držitelům investičních akcií, který je ve své podstatě oceňován reálnou hodnotou, s uznáním ve výsledku hospodaření. Vývoj změny závazku k držitelům vyplatitelných investičních akcií během mezitímního období roku 2024, resp. 2023 včetně dopadu do výsledku hospodaření z titulu přecenění závazku:

	2024	2023
Zůstatek k 1. lednu	3 626 297	3 025 689
Emise investičních akcií (pozn. 6.15)	-	20
Odkup investičních akcií (pozn. 6.15)	-12 251	-9 177
Přecenění závazku vůči držitelům vyplatitelných investičních akcií	152 915	145 659
Zůstatek k 30. červnu (pozn. 6.15)	3 766 961	3 162 191

Stav emitovaných investičních akcií k rozvahovému dni:

<i>v kusech</i>	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Počet vydaných prioritních investičních akcií	39 955 031	42 189 309
Počet vydaných výkonnostních investičních akcií	1 053 396 467	1 055 729 101
Počet vydaných manažerských investičních akcií	20 000	20 000

Vývoj počtu prioritních investičních akcií:

<i>v kusech</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Počáteční zůstatek	42 189 309	42 841 369
Odkup investičních akcií	-2 234 278	-652 060
Konečný zůstatek	39 955 031	42 189 309

Vývoj počtu výkonnostních investičních akcií:

<i>v kusech</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Počáteční zůstatek	1 055 729 101	1 060 779 876
Odkup investičních akcií	-2 332 634	-5 050 775
Konečný zůstatek	1 053 396 467	1 055 729 101

Vývoj počtu manažerských investičních akcií:

<i>v kusech</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Počáteční zůstatek	20 000	-
Emise manažerských investičních akcií	-	20 000
Konečný zůstatek	20 000	20 000

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

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

6.16 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	Závazky vůči držitelům investičních akcií	Celkem
Konečný zůstatek k 31. 12. 2023	76 053	1 525	3 626 297	3 703 875
peněžní tok – splátky	-15 000	-20	-12 251	-27 271
efekt modifikace závazku	-47	-	-	-47
ukončení leasingu	-	-1 353	-	-1 353
peněžní tok – placené úroky	-	-3	-	-3
naběhlé úrokové náklady	1 564	3	-	1 567
přecenění reálné hodnoty	-	-	152 915	152 915
Konečný zůstatek k 30. 6. 2024	62 570	152	3 766 961	3 829 683
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	48 544	110	-	48 654
z toho krátkodobě splatný zůstatek	14 026	42	3 766 961	3 781 029

6.17 Tržby

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Tržby z prodeje zboží	227 557	262 346
Tržby z poskytovaných služeb	4 956	3 644
Tržby ze smluv se zákazníky celkem	232 513	265 990
Tržby z pronájmu	142 853	147 833
Tržby celkem	375 366	413 823

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.

6.18 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Spotřeba materiálu	3 129	2 884
Spotřeba energie, plynu a vody	552	390
Opravy a udržování	9 422	6 128
Poplatky a provize	-	70
Nájemné (viz 6.3)	179	563
Ostatní služby	2 366	4 421
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek celkem	15 648	14 456

6.19 Osobní náklady

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Mzdy a odměny	15 739	16 448
Sociální a zdravotní pojištění	5 327	5 513
Ostatní osobní náklady	809	782
Osobní náklady celkem	21 875	22 743

Osobní náklady spadají do kategorie krátkodobých zaměstnaneckých požitků, přičemž za první pololetí roku 2024 eviduje Skupina 82 zaměstnanců (první pololetí roku 2023: 95 zaměstnanců) v rámci dceřiných společností.

6.20 Vedení podniku a poradenské služby

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Správa a vedení (viz 7.3)	783	858
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	2 213	1 969
Poplatky a služby depozitáře Fondu	265	270
Vedení podniku a poradenské služby celkem	3 261	3 097

6.21 Finanční výnosy

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Úrokové výnosy	36 401	26 606
Čistý kurzový zisk	162	-
Zisky z derivátových nástrojů	66	2 355
Finanční výnosy celkem	36 629	28 961

6.22 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Úrokové náklady	1 602	1 817
Čistá kurzová ztráta	-	343
Ostatní finanční náklady	707	984
Finanční náklady celkem	2 309	3 144

Součástí ostatních finančních nákladů za první pololetí roku 2024 jsou náklady spojené s pojištěním obchodních pohledávek v celkové výši 604 tis. Kč (první pololetí roku 2023: 701 tis. Kč)

6.23 Daně ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Splatný daňový náklad za běžné období	7 823	7 645
Úprava splatné daně související s předcházejícím obdobím	-3 176	-6 354
Splatný daňový náklad	4 647	1 291
Odložený daňový náklad (výnos) z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	607	2 961
Celkový daňový náklad	5 254	4 252

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

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Zisk před zdaněním a přeceněním závazku vůči držitelům investičních akcií	158 399	149 911
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	7 920	7 496
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	73	2 365
Úprava daně minulých let	-3 176	-6 355
Dopad odlišné daňové sazby	1 128	1 725
Dopad odlišné daňové sazby	-691	-979
Celkový daňový náklad	5 254	4 252
Efektivní daňová sazba	3,32 %	2,84 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2024		31. 12. 2023	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě dlouhodobého majetku	-	92 556	-	92 033
Práva k užívání aktiv	-	8	-	73
Závazky z leasingu	9	-	77	-
Opravné položky k pohledávkám	248	-	329	-
Časové rozlišení	-	5	-	5
Odložená daň celkem v brutto ocenění	257	92 569	406	92 111
Vzájemné započtení	-257	-257	-406	-406
Odložená daň celkem v netto ocenění	-	92 312	-	91 705

Souhlasení odložené daně

<i>v tis. Kč</i>	Odložený daňový závazek
Zůstatek k 31. 12. 2023, netto zůstatek	91 705
změna odložené daně uznaná ve výsledku hospodaření	607
Zůstatek k 30. 6. 2024, netto zůstatek	92 312

7 Transakce se spřízněnými stranami

7.1 Osoba ovládající

Vlastníky Fondu jsou následující akcionáři:

Akcionáři Fondu a jejich podíl na základním kapitálu Fondu	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Ing. Vladimír Mikeš	40 %	40 %
Jaroslav Přebyl	40 %	40 %
Zdeněk Přebyl	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. 2024 drží 81,83 % výkonnostních investičních akcií (31. 12. 2023: 81,65 %), 63,07 % prioritních investičních akcií (31. 12. 2023: 59,73 %) a 100 % manažerských investičních akcií (31. 12. 2023: 100 %).

7.2 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

Skupina nemá žádné obchodní transakce a z nich plynoucí zůstatky vůči spřízněným stranám.

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

v tis. Kč	Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Zápůjčky od akcionářů (pozn. 6.14)	62 570	76 053

V souvislosti se zápůjčkami byly za mezitímní období roku 2024 ve výsledku hospodaření uznány úrokové náklady ve výši 1 564 tis. Kč (první pololetí roku 2023: 1 745 tis. Kč).

7.3 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 2024 byla Fondu vyúčtována odměna ve výši 783 tis. Kč (2023: 858 tis. Kč).

8 Dceřiné společnosti a změny ve skupině

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

Název dceřiné společnosti	Předmět činnosti	30. 6. 2024	31. 12. 2023
PRAGORENT s.r.o.	správa nemovitostí, administrativní činnost	100 %	100 %
TECHNIMAT s.r.o.	velkoobchod s hutním materiálem	100 %	100 %

9 Řízení finančního rizika

Finanční rizika, kterým je Skupina vystavena zahrnují:

- úvěrové riziko (viz 9.1),
- riziko likvidity (viz 9.2) a
- tržní rizika zahrnující měnové (9.3), úrokové (9.4) a cenové riziko.

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

v tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Finanční aktiva		
Finanční pohledávky oceňované reálnou hodnotou	3 384	3 937
<i>Pohledávky z derivátových operací</i>	3 384	3 937
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	1 148 502	1 094 185
<i>Obchodní pohledávky</i>	121 365	94 009
<i>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</i>	1 027 137	1 000 176

Finanční závazky		
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou	3 766 961	3 626 297
<i>Závazky k držitelům investičních akcií</i>	3 766 961	3 626 297
Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou		
<i>Zápůjčky od akcionářů</i>	62 570	76 053
<i>Závazky z leasingu</i>	152	1 525
<i>Obchodní a jiné závazky</i>	76 244	78 325

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.

9.1 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 zejména z obchodních pohledávek a peněžních prostředků uložených u bank. V červnu 2024 do analýzy úvěrového rizika nově přibyly nakoupené dluhopisy.

Stav obchodních pohledávek je průběžně posuzován, úvěrové riziko snižováno prověřováním klientů a současně zálohovými platby, resp. u nájmu složenými kaucemi (viz pozn. 6.13). Úvěrové riziko Skupiny je tak považováno za zanedbatelné a Skupina jej promítá do mírného odhadu očekávané úvěrové ztráty u obchodních pohledávek (viz pozn. 6.9).

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u České spořitelny, a.s., která je depozitářem s dlouhodobě stabilním úvěrovým ratingem – rating „A1“ se stabilním výhledem od Moody's. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné.

9.2 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 bankovního úvěru včetně příslušenství) 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 společnost nemá dlouhodobé pohledávky.

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

K 30. 6. 2024	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	76 244	-	-	76 244
Zápůjčky od akcionářů	4 %	15 000	55 000	-	70 000
Závazky z leasingu	5 %	46	160	-	206
Závazky k držitelům investičních akcií	x	-	3 766 961	-	3 766 961
Celkem	x	91 290	3 822 121	-	3 913 411

K 31. 12. 2023	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	78 325	-	-	78 325
Zápůjčky od akcionářů	4,00 %	15 000	60 000	10 000	85 000
Závazky z leasingu	8,55 %	461	1 320	-	1 781
Závazky k držitelům investičních akcií	x	-	3 626 297	-	3 626 297
Celkem	x	93 786	3 687 617	10 000	3 791 403

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.

9.3 Měnové riziko

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Fondu i 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 (první pololetí roku 2024: čistý kurzový zisk 162 tis. Kč; první pololetí roku 2023: čistá kurzová ztráta 343 tis. Kč).

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 30. 6. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní pohledávky	119 848	1 517	121 365
Peněžní prostředky	1 026 047	1 090	1 027 137
Celkem	1 145 895	2 607	1 148 502

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní pohledávky	92 878	1 131	94 009
Peněžní prostředky	992 517	7 659	1 000 176
Celkem	1 085 395	8 790	1 094 185

V rámci závazků Skupina vykazuje cizoměnové zůstatky u přijatých kaucí a to k 30. 6. 2024 ve výši 567 tis. Kč (31. 12. 2023: 1 322 tis. Kč) a obchodní závazky ve výši 11 386 tis. Kč (31. 12. 2023: 2 546 tis. Kč). Ostatní finanční závazky jsou denominovány v Kč.

Expozice Skupiny na měnové riziko není významná. Vedení analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Pro období do roku 2028 má Skupina uzavřenu sérii měnových forwardů na směnu EUR na CZK, v rámci nichž je zafixován do budoucna směnný kurz (viz pozn. 6.5). Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření, resp. přecenění závazku vůči držitelům vyplatitelných investičních akcií na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky evidované k 30. 6. 2024 v cizí měně a současně by došlo ke změně měnového kurzu CZK/EUR o 1 CZK/EUR (zhodnocení / znehodnocení CZK vůči EUR), Skupina by uznala dodatečnou čistou kurzovou ztrátu, v jejímž důsledku by došlo k upravení výše přecenění závazku vůči držitelům investičních akcií:

v tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Přecenění závazku vůči držitelům investičních akcií – (čistá kurzová ztráta) / čistý kurzový zisk	-373	199

9.4 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 vystaven 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 Skupiny do nemovitostí. Jedná se o investice oceňované reálnou hodnotou v úrovni 3, kdy znalci při odhadu reálné hodnoty uvažují při použití výnosové metody ocenění také diskontní faktor, který vychází z tržní úrokové sazby. Změna tržní úrokové sazby tak může mít dopad na změnu reálné hodnoty držených 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.

10 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Skupina není k 30. 6. 2024 v žádných sporech, z nichž by mohlo plynout nějaké plnění. Vedení 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.

11 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.

12 Schválení účetní závěrky

Tato mezitímní konsolidovaná účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 25. září 2024.



Jaroslav Příbyl
předseda představenstva