



# Pololetní finanční zpráva fondu

PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
za období od 1.1.2023 do 30.6.2023

## Obsah

Použité zkratky .....	3
1. Základní údaje o emitentovi.....	5
a) Údaje o cenných papírech.....	6
Práva a povinnosti spojené s druhem akcií: .....	6
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. ....	6
Práva a povinnosti spojené s druhem akcií: .....	7
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.....	7
Práva a povinnosti spojené s druhem akcií: .....	7
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.....	7
b) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával.....	8
2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta k 30.6.2023.....	8
a) Přehled investiční činnosti .....	8
b) Investiční cíle a strategie emitenta .....	8
3. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2023 a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích emitenta <sup>9</sup>	
a) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích emitenta k 30.6.2023 <sup>9</sup>	
b) Výsledky k 30.6.2023 .....	10
c) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí.....	11
4. Soupis transakcí se spřízněnou stranou.....	14
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu .....	15
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu .....	18
7. Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka.....	19

## Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Praha 4 – Nusle, doručovací číslo: 14078, PSČ 140 00, spisová značka B 11040 vedená u Městského soudu v Praze
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 247 88 759, se sídlem Jiřího ze Vtelná 1731/11, Horní Počernice, 193 00 Praha 9
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (blíže viz <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei</a> )
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. 2023 do 30. 6. 2023
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. 2022 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. 2022.

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 emitentovi

Název Fondu	PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo	Jiřího ze Vtelna 1731/11, Horní Počernice, 193 00 Praha 9
IČO	247 88 759
LEI	3157005UOZ4KOJ2CFL06
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 16914
Vznik Fondu	28. 12. 2010
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 596 373 281, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	Dne 2. 4. 2015 získal Fond od ČNB povolení k činnosti samosprávného investičního fondu Čj: 2015/037199/CNB/570, S-Sp-2014/000936/CNB/570, které nabylo právní moci dne 4. 4. 2015 a na základě kterého se od tohoto dne obhospodařuje samostatně.
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit.
Samosprávnost	Fond je samosprávným investičním fondem ve smyslu §8 odst. 1 ZISIF
Poznámka:	Povolení k činnosti samosprávného investičního fondu bylo uděleno rozhodnutím ČNB ze dne 2.4.2015, které nabylo právní moci dne 4.4.2015. Na základě tohoto povolení není Fond oprávněn přesáhnout rozhodný limit ve smyslu §16 Zákona a není oprávněn provádět svou vlastní administraci.
Konsolidační celek:	Emitent je společností s povinností sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.
Administrátor	AVANT IS
Poznámka	Administrátor vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

**Fondový kapitál emitenta dle ZISIF**

	Konsolidovaný	Individuální
Výše fondového kapitálu (k poslednímu dni Účetního období):	3 162 770	3 233 780
Z toho neinvestiční fondový kapitál:	579	579
Z toho investiční fondový kapitál:	3 162 191	3 233 201
Z toho zapisovaný základní kapitál:	500	500

**a) Údaje o cenných papírech**
**Zakladatelské akcie**

Podoba	<b>listinný cenný papír</b>
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2023	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	<b>zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.</b>
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. 2023	42 189 309 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	<b>listinný cenný papír</b>
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2023	1 058 017 731 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	<b>listinný cenný papír</b>
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2023	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.

## b) Identifikační údaje každého deponitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost deponitáře vykonával

Název	Česká spořitelna, a.s.
IČO	452 44 782
Sídlo	Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000
Výkon činnosti deponitáře pro Fond	celé Účetní období

## 2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta k 30.6.2023

## a) Přehled investiční činnosti

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

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 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 - Čakovicích. 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. m<sup>2</sup>.

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 nájmů. V Účetním období docházelo k průběžné modernizaci skladových objektů a současně doplňování volných prostor vhodnými nájemníky.



### 3. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2023 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 30.6.2023

V průběhu období, za něž je vypracována tato Pololetní finanční zpráva 2023, 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., KVM 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 10 zaměstnanců.
- **Společnost BRE Štěrboholy, s.r.o., IČO: 087 14 444, sídlo: Lukavecká 1732, Horní Počernice, 193 00 Praha 9**

V průběhu Účetního období došlo k přípravě fúze majetkové účasti - 100% podílů společnosti BRE Štěrboholy, s.r.o. do Fondu. V majetku fúzované společnosti jsou pozemky, na kterých je plánovaná investiční výstavba skladových hal menšího rozsahu s rozvojovým pozemkem vyžadujícím změnu územního plánu.

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 je ovlivňován zejména vývojem v České republice, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice a geografické blízkosti k Ukrajině pod silným vlivem externích událostí. V návaznosti na růst inflace, který následně zejména ve východní Evropě eskaloval z důvodu cen energií až výší kolem 20 %, došlo v roce 2022 k rychlému růstu úrokových sazeb. ČNB byla jednou z prvních národních bank, která k růstu přistoupila, a dvoutýdenní reposazba se z počátečních 0,25 % v květnu 2021 do konce roku 2021 dostala na 3,75 % a růst ještě zrychlil v roce 2022 až na 7,00 % od června 2022. Centrální banky v dalších státech tento trend brzy následovaly a došlo ke zvýšení sazeb i v hlavních ekonomických centrech ovlivňujících celosvětový trh, tedy v USA a EU. Cílem centrálních bank je boj proti inflaci, zejména proti vzniku inflace dlouhodobě vysoké, a to i za cenu snížení hospodářské aktivity a spotřeby domácností a případně vyvolání mírné recese, což je postupně potvrzováno uveřejňovanými odhady mezi-kvartální změny HDP, kdy růst zpomalil a mnoho trhů se dostalo poblíž nulového růstu, a to včetně ČR, která technicky spadla do mírné recese. Recese v ČR souvisí s velmi slabou spotřebitelskou poptávkou, což dokládají maloobchodní tržby, které v roce 2022 meziročně klesaly po nadpoloviční část roku. Slabost spotřebitelské poptávky je způsobena zejména poklesem reálných mezd a vysokými cenami energií v zimní topné sezóně. Údaje tak celkově nadále nasvědčují tomu, že spotřebitelé jsou ve svých výdajích velmi obezřetní a stále šetří na horší časy, resp. nemají rezervy na rostoucí náklady. Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růstu sazeb depozitních, což dále podporuje domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávají záporné. Přesto depozita a kvalitní dluhopisy začínají být investiční alternativou a růst „bezrizikové“ úrokové sazby vede k růstu požadovaných výnosů investic do aktiv rizikových. Banky zvýšily i úrokové sazby hypotéčních úvěrů a z druhé strany vzrostlé ceny stavebních materiálů a prací developerům brání ve výraznějším snížení ceny nových bytů. Všechny tyto aspekty vedly k velkému snížení objemu nově poskytnutých hypoték a následně i prodeji a výstavbě bytů, resp. dalších typů nemovitostí. Tyto faktory mají negativní vliv obecně na podniky a ekonomickou aktivitu v ČR, je však předpoklad, že zpomalení bude mírné a nebude dlouhé a ve svém důsledku pomůže stabilizovat a následně snížit inflaci a poté i úrokové sazby, což posléze povede k oživení investiční aktivity. V souhrnu v roce 2022 a v průběhu Účetního období vzrostl důraz na dostatečnou finanční sílu ekonomických hráčů a jejich rezerv – domácností i firem – 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.

#### **b) Výsledky k 30.6.2023**

##### **Konsolidované výsledky**

K 30. 6. 2023 měl Fond celková aktiva ve výši 3 438 764 tis. Kč. K 31. 12. 2022 ve výši 3 345 712 tis. Kč. Vlastní kapitál Fondu podle ZISIF činil ke dni 30. 6. 2023 částku 3 162 770 tis. Kč (k 31. 12. 2022 ve výši 23 026 268 tis. Kč). Z toho kapitál z investiční činnosti přiřaditelný na vyplatitelné investiční akcie činí 3 162 191 tis. Kč (k 31. 12. 2022 ve výši 3 025 689 tis. Kč) a 579 tis. Kč je přiřaditelných k zakladatelským akciím (k 31. 12. 2022 ve výši 579 tis. Kč). Hospodářský výsledek za pololetí končící 30. 6. 2023 činil zisk 145 659 tis. Kč (za pololetí končící 30. 6. 2022 ve výši 169 211 tis. Kč).

Detailní výsledky hospodaření poskytuje Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka sestavená za pololetí končící 30. června 2023, která je součástí pololetní zprávy v bodě 7.

### Individuální výsledky

K 30. 6. 2023 měl Fond celková aktiva ve výši 3 439 902 tis. Kč (k 31. 12. 2022 ve výši 3 330 033 tis. Kč). Vlastní kapitál Fondu podle ZISIF činil ke dni 30. 6. 2023 částku 3 233 780 tis. Kč (k 31. 12. 2022 ve výši 3 085 732 tis. Kč). Z toho kapitál z investiční činnosti přiřaditelný na vyplatitelné investiční akcie činí 3 233 201 tis. Kč (k 31. 12. 2022 ve výši 3 085 153 tis. Kč) a 579 tis. Kč je přiřaditelných k zakladatelským akciím (k 31. 12. 2022 ve výši 579 tis. Kč). Hospodářský výsledek za pololetí končící 30. 6. 2023 činil zisk 157 206 tis. Kč (za pololetí končící 30. 6. 2022 ve výši 129 304 tis. Kč).

Hodnota prioritní investiční akcie činila k 30. 6. 2023 částku 1,8366 Kč (k 31. 12. 2022 ve výši 1,7803 Kč). Hodnota výkonnostní investiční akcie činila k 30. 6. 2023 částku 2,9826 Kč (k 31. 12. 2022 ve výši 2,8364 Kč). Hodnota manažerské investiční akcie činila k 30.6.2023 částku 1,0000 Kč (k 31.12.2022 manažerské investiční akcie nebyly emitovány).

### 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.

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

V průběhu Účetního období došlo k změnám statutu Fondu.

#### K 1.3.2023 a 10.3.2023 došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

Došlo ke změně Principů pro stanovení Distribučního poměru fondu:

Kladná Změna hodnoty portfolia bude alokována v tomto pořadí:

- přednostně do růstu Prioritních investičních akcií (dále jen „PIA“) až do výše jejich zhodnocení 5,4 % p.a. Přitom platí, že v období 1. 4. 2023 – 31. 3. 2025 se toto minimální zhodnocení PIA navyšuje na 7,1 % p.a.
- poté do růstu Výkonnostní investiční akcie (dále jen „VIA“) (až do výše jejich zhodnocení 5,4 % p.a. (v období 1. 4. 2023 – 31. 3. 2025 do výše 7,1 % p.a.)

- dále na PIA a VIA proporcionálně (v poměru jejich fondového kapitálu) až do výše jejich zhodnocení 5,46 % p.a. (v období 1. 4. 2023 – 31. 3. 2025 do výše 7,14 % p.a.)
- zbývající část kladné Změny hodnoty portfolia bude přidělena v plné výši na VIA.

V případě, že v důsledku záporné Změny hodnoty portfolia nebo nedostatečné hodnoty kladné Změny hodnoty portfolia růst hodnoty PIA nedosahuje výše odpovídající 5,4 % p.a. (v období 1. 4. 2023 – 31. 3. 2025 výše 7,1 % p.a.), bude (pokud lze) na vrub hodnoty VIA redistribuována ve prospěch PIA částka zajišťující v Rozhodném období růst hodnoty PIA v této uvedené výši.

Záporná Změna hodnoty portfolia bude přednostně alokována do poklesu hodnoty VIA. Teprve až po úplném vyčerpání fondového kapitálu VIA se záporná Změna hodnoty portfolia alokuje na PIA.

Do statutu bylo ve vztahu k investicím Fondu doplněno, že podkladové investice Fondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti, jak je stanoví nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 ze dne 18. června 2020 o zřízení rámce pro usnadnění udržitelných investic a o změně nařízení (EU) 2019/2088. Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

Do statutu bylo ve vztahu k vyhlášení hodnot Prioritních investičních akcií doplněno, že aktuální hodnota Prioritních investičních akcií se zaokrouhluje na 4 (čtyři) desetinná místa nahoru, Výkonnostní investiční akcie se zaokrouhluje na 4 (čtyři) desetinná místa dolů.

Do statutu bylo ve vztahu k Informacím o poplatcích, nákladech a celkové nákladovosti Fondu doplněna nová výše úplaty Administrátorovi za administraci Fondu a za kontrolu externích ocenění, za poradenství v oblasti korporátních změn.

Do statutu bylo ve vztahu k řízení rizik doplněno: Fond na základě § 23 odst. 1 ve spojení s § 8 odst. 2 Zákona pověřil vybranými činnostmi řízení rizik Fondu společnost AVANT investiční společnost, a.s. Odměna pro Administrátora za služby dle předchozí věty činí 7.000,00 Kč měsíčně za každý započatý měsíc výkonu činností a je hrazena z majetku Fondu

Došlo ke změnách v Definici pojmů: Došlo ke změně definice Referenčního období, Referenční období r znamená období kalendářního roku, do kterého spadá Rozhodné období t. Začátkem prvního referenčního období dle tohoto statutu je 1. 1. 2023. Koncem prvního referenčního období je 31. 12. 2023. V případě, že v průběhu kalendářního roku dochází ke změně výnosu některé třídy IA, tak se k okamžiku této změny ukončí původní referenční období a začne platit nové, které se poté ukončí ke konci daného kalendářního roku. U Fondu k tomu došlo např. k 1. 4. 2023, kdy začalo dočasné navýšení výnosu PIA. Jedno referenční období tak trvalo od 1. 1. 2023 do 31. 3. 2023 a další trvá od 1. 4. 2023 do 31. 12. 2023.

#### **K 27.6.2023 došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:**

Došlo k zavedení nové třídy investičních akcií Fondu: Manažerské investiční akcie (dále jen „MIA“) + souvisejících změn statutu: změna odměny Administrátora, změna Distribučního poměru fondu, změny v Definici pojmů.

V této souvislosti došlo opět ke změně Principů pro stanovení Distribučního poměru fondu: Kladná Změna hodnoty portfolia bude alokována v tomto pořadí:

- přednostně do růstu PIA až do výše jejich zhodnocení 5,46 % p.a. Přitom platí, že v období 1.4.2023 – 31.3.2025 se toto maximální zhodnocení PIA navyšuje na 7,14 % p.a.;
- poté do růstu MIA ve výši 5 % z celkové kladné změny hodnoty portfolia, maximálně však 4 800 000 Kč ročně;
- zbývající část kladné Změny hodnoty portfolia bude přidělena v plné výši na VIA;

V případě, že v důsledku záporné Změny hodnoty portfolia nebo nedostatečné hodnoty kladné Změny hodnoty portfolia růst hodnoty PIA nedosahuje výše odpovídající 5,4 % p.a. (v období 1.4.2023 – 31.3.2025 výše 7,1 % p.a.), bude (pokud lze) na vrub hodnoty VIA redistribuována ve prospěch PIA částka zajišťující v Rozhodném období růst hodnoty PIA v této uvedené výši; záporná Změna hodnoty portfolia bude přednostně alokována do poklesu hodnoty VIA. Teprve až po úplném vyčerpání fondového kapitálu VIA se záporná Změna hodnoty portfolia alokuje na MIA. A v případě úplného vyčerpání fondového kapitálu MIA se zbývající záporná Změna hodnoty portfolia alokuje na PIA;

Došlo ke změně v Definici pojmů: Referenční období r znamená období kalendářního roku, do kterého spadá Rozhodné období t. Začátek prvního referenčního období dle tohoto statutu je 1.1.2023. Konec prvního referenčního období je 31.12.2023. V případě, že v průběhu kalendářního roku dochází ke změně limitního (cílového) výnosu některé třídy IA nebo dojde poprvé k investici do nové třídy IA, tak se k okamžiku této změny ukončí původní referenční období a začne platit nové, které se poté ukončí ke konci daného kalendářního roku. U Fondu k tomu došlo v průběhu Účetního období k 1.4.2023, kdy začalo dočasné navýšení výnosu PIA a v červnu 2023, kdy došlo k první investici do MIA. Jedno referenční období tak trvalo od 1.1.2023 do 31.3.2023, další od 1.4.2023 do 30.6.2023 a další poté od trvalo od 1.7.2023 do 31.12.2023. Došlo ke změně v definici x-tý druh investiční akcie, která nyní nově znamená prioritní investiční akcie (dále také jako „PIA“), manažerské investiční akcie (dále také jako „MIA“) a výkonnostní investiční akcie (dále také jako „VIA“). Všechny tyto druhy akcií jsou denominovány v měně CZK. Došlo také ke změně dalších souvisejících definic a výpočtů.

V reakci na Žádost o změnu povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, podanou dne 25. 11. 2021 na ČNB (Čj.: 2023/025931/CNB/570, S-Sp-2021/00315/CNB/571), ve které Fond požádal o povolení opravňující přesáhnout rozhodný limit s tím, že se stane tzv. nadlimitním obhospodařovatelem, byla ze strany ČNB dne 3. března 2023 zaslána Výzva k odstranění nedostatků žádosti. Dne 5.5.2023 bylo na ČNB zasláno Doplnění v reakci na a výzvu k odstranění nedostatku žádosti č.j. 2023/025931/CNB/570. V průběhu Účetního období nevidujeme na zasláné Doplnění reakci ze strany ČNB.

#### 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

	<b>Ing. Vladimír Mikeš</b>
Dat. nar.:	29. 7. 1966
Bytem:	Potěminova 1082/1, 415 01 Teplice
	<b>Jaroslav Příbyl</b>
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 (2023) 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 2022 nedošlo k žádným transakcím se spřízněnými stranami ve smyslu ust. § 119 odst. 2 písm. b) ZPKT.

## 5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

Investiční strategie / 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 2023 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.

K rozhodnému dni 1. 1. 2023 došlo k fúzi Fondu se společností BRE Štěrboholy, s.r.o., Lukavecká 1732, Horní Počernice, 193 00 Praha 9, IČO: 087 14 444. Nástupnickou společností je Fond.

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

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

Pokračujícím významným rizikovým faktorem bude pokles spotřebitelských útrat a investic osob a firem s následným významným omezením ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky (včetně průmyslu a stavebnictví), nízkým objemem nových hypoték a souvisejícím prodejem a výstavbou bytů, poklesem HDP a zhoršením ziskovosti firem. Rizikem je také růst defaultů a růst kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Tento negativní dopad bude vyvažován postupně odeznívajícími výpadky dodavatelsko-odběratelských řetězců po období uzávěr kvůli COVID-19 a očekávaným poklesem inflace s následným poklesem úrokových sazeb národních bank; zlepšení však může být pomalejší, než je předpokládáno. Pozitivně z pohledu HDP také působí silný trh práce, byť se současně jedná o proinflační faktor.

## Vliv ruské invaze na Ukrajinu

Přetrvává riziko dopadů konfliktu na Ukrajině, jeho případné další eskalace či rozšíření do jiné oblasti, kde rizikem je především dopad na dostupnost a ceny surovin a energií, případně celosvětový obchod. Byť byly od počátku konfliktu postupně nalezeny náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima 2022/2023 zejména v Evropě pomohla, jedná se o alternativy dražší a potencionálně s nedostatečnou dostupností potřebného množství (omezení a vyšší nákladnost produkce, přepravy či skladování) i pro zimu přelomu let 2023 a 2024, zejména při výskytu kumulace poptávky, např. z důvodu nadprůměrně chladné zimy. Dopad na Fond by byl zejména kvůli možnému zvýšení inflace, úrokových sazeb a snížení koupěschopnosti obyvatel a investic v ekonomice. Krize by mohla ovlivnit výši inkasovaných nájmů a snížení obrátu a zisku u obchodní společnosti TECHNIMAT s.r.o.

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



V souvislosti s okupací 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.

Za cca 1 rok od zahájení konfliktu již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima 2022/2023 pomohly vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími energiím nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou i po cca roce trvání konfliktu zejména:

- velké výkyvy na finančních trzích, a to zejména pro případ větší eskalace či rozšíření;
- dostupnost a ceny surovin a energií s dopadem na zvýšení inflace;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

Ke dni vyhotovení Pololetní finanční zprávy existuje značná míra nejistoty ohledně efektu těchto předpokladů a rizik na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedených rizik na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

## 6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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


Zpracoval: Jaroslav Příbyl

Funkce: předseda představenstva společnosti

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

Dne: 27. 9. 2023

Podpis:



.....

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

**Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka  
sestavená k a za pololetí končící  
30. června 2023**

## Obsah účetní závěrky

Konsolidovaný výkaz finanční situace (neauditovaný).....	4
Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný) .....	5
Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný) .....	6
Konsolidovaný výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (neauditovaný) 7	
Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný) .....	7
Komentáře k mezitímním konsolidovaným účetním výkazům (neauditované) .....	8
1 Obecné informace .....	8
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky .....	8
3 Sezónnost .....	10
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech a dopad opravy chyb ..	10
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel.....	10
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech.....	10
5 Provozní segmenty.....	11
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům .....	13
6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií.....	13
6.2 Investice do nemovitostí.....	14
6.3 Pozemky, budovy a zařízení .....	14
6.4 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu .....	15
6.5 Goodwill .....	15
6.6 Pohledávky z derivátových operací.....	16
6.7 Zásoby .....	16
6.8 Obchodní pohledávky .....	16
6.9 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva .....	17
6.10 Peníze a nepeněžní transakce.....	17
6.11 Obchodní a jiné závazky .....	17
6.12 Přijaté zálohy a ostatní závazky .....	18
6.13 Rezervy.....	18
6.14 Zápůjčky od akcionářů .....	18
6.15 Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií a čistá hodnota aktiv .....	19
6.16 Vývoj dluhů z financování .....	20
6.17 Tržby .....	20
6.18 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek .....	20
6.19 Osobní náklady .....	21
6.20 Vedení podniku a poradenské služby .....	21
6.21 Finanční výnosy .....	21
6.22 Finanční náklady .....	21
6.23 Daně ze zisku .....	21
7 Transakce se spřízněnými stranami.....	22
7.1 Osoba ovládající .....	22
7.2 Dceřiné společnosti.....	23
7.3 Vlastní transakce se spřízněnými stranami .....	23
7.4 Odměny klíčového vedení.....	23
8 Řízení finančního rizika .....	23
8.1 Úvěrové (kreditní) riziko .....	24
8.2 Riziko likvidity.....	24
8.3 Měnové riziko.....	25
8.4 Úrokové riziko .....	25

9	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky .....	26
10	Události po rozvahovém dni .....	26
11	Schválení účetní závěrky.....	26

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

**Konsolidovaný výkaz finanční situace** (neauditovaný)

**k 30. červnu 2023**

(v tisících Kč)

	Poznámka	30/6/2023	31/12/2022
<b>AKTIVA</b>			
Investice do nemovitostí	6.2	2 290 777	2 264 438
Pozemky, budovy a zařízení	6.3	90 660	96 316
Práva k užívání aktiv	6.4	1 645	1 570
Goodwill	6.5	1 339	1 339
Pohledávky z derivátových operací	6.6	4 058	3 346
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>2 388 479</b>	<b>2 367 009</b>
Zásoby	6.7	66 671	98 416
Obchodní pohledávky	6.8	93 066	101 603
Pohledávka z titulu daně z příjmu		8 756	-
Pohledávky z derivátových operací	6.6	2 157	1 842
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.9	9 490	10 774
Peněžní prostředky	6.10	870 145	766 068
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>1 050 285</b>	<b>978 703</b>
<b>AKTIVA celkem</b>		<b>3 438 764</b>	<b>3 345 712</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	6.1	500	500
Nerozdělené výsledky	6.1	79	79
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>579</b>	<b>579</b>
Zápůjčky od akcionářů	6.14	62 569	74 537
Závazky z leasingu	6.4	1 362	1 304
Odložený daňový závazek	6.23	69 582	66 621
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>133 513</b>	<b>142 462</b>
Obchodní a jiné závazky	6.11	66 060	73 639
Přijaté zálohy a ostatní závazky	6.12	61 930	69 585
Rezervy	6.13	-	4 346
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		2 185	15 866
Závazky z leasingu	6.4	337	291
Zápůjčky od akcionářů	6.14	11 969	13 255
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	6.15	3 162 191	3 025 689
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>3 304 672</b>	<b>3 202 671</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>3 438 185</b>	<b>3 345 133</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem</b>		<b>3 438 764</b>	<b>3 345 712</b>

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

**Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku**  
(neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2023

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30/6/2023	Pololetí končící 30/6/2022
Tržby	6.17	413 823	720 272
Ostatní výnosy		2 196	1 781
Prodané zboží		-239 295	-481 690
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	6.18	-14 456	-16 904
Osobní náklady	6.19	-22 743	-26 548
Odpisy	6.3 / 6.4	-5 794	-5 820
Vedení podniku a poradenské služby	6.20	-3 097	-1 957
Daně a poplatky		-2 659	-2 611
Ztráty ze snížení hodnoty pohledávek	6.8	-2 065	-903
Ostatní náklady		-1 816	-1 460
Finanční výnosy	6.21	28 961	11 148
Finanční náklady	6.22	-3 144	-5 852
<b>Výsledek před zdaněním</b>		<b>149 911</b>	<b>189 456</b>
Daň ze zisku	6.23	-4 252	-20 245
<b>Výsledek po zdanění za období (Zvýšení závazku vůči držitelům vyplacitelných investičních akcií)</b>	<b>6.15</b>	<b>145 659</b>	<b>169 211</b>
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za období</b>		-	-
<b>Celkový úplný výsledek za období (Zvýšení závazku vůči držitelům vyplacitelných investičních akcií)</b>	<b>6.15</b>	<b>145 659</b>	<b>169 211</b>

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

**Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný)**

za pololetí končící 30. června 2023

(v tisících Kč)

Poznámky	Pololetí končící 30/6/2023	Pololetí končící 30/6/2022
<b><u>Peněžní toky z provozních činností</u></b>		
<b>Výsledek za období po zdanění</b>	<b>145 659</b>	<b>169 211</b>
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>		
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.23 4 252	20 245
Úrokové výnosy	6.21 -26 606	-10 201
Úrokové náklady	6.22 1 817	2 370
Odpisy	6.3 / 6.4 5 794	5 820
Ostatní nepeněžní dopady	-490	194
	130 426	187 638
Zvýšení hodnoty zásob	31 745	-55 213
Snížení hodnoty obchodních a jiných pohledávek	9 887	-57 903
Zvýšení (snížení) hodnoty obchodních a jiných závazků	-11 956	-38 987
Snížení hodnoty přijatých záloh a ostatních závazků	-7 655	-13 636
	152 447	21 899
Přijaté úroky	26 606	10 201
Placené daně ze zisku	-23 728	-23 671
<b>Čisté peníze z (použité při) provozní činnosti</b>	<b>155 325</b>	<b>8 430</b>
<b><u>Peněžní toky z financování</u></b>		
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí a pozemků, budov a zařízení	6.2 / 6.3 -26 877	-43 439
Příjem z prodeje dlouhodobého majetku	6.3 -	206
<b>Čisté peníze použité při investiční činnosti</b>	<b>-26 877</b>	<b>-43 233</b>
<b><u>Peněžní toky z financování</u></b>		
Příjem v souvislosti s emisí investičních akcií	6.15 20	-
Výdaj spojený s odkupem investičních akcií	6.15 -9 177	-
Splátky zápůjček od akcionářů	6.14 -15 000	-25 215
Platby závazků z leasingu	6.4 -147	-14
Placené úroky	6.16 -69	-5
<b>Čisté peníze použité při (plynoucí z) financování</b>	<b>-24 373</b>	<b>-25 233</b>
<b>Čisté zvýšení peněz</b>	<b>104 075</b>	<b>-60 037</b>
Peněžní prostředky na počátku období	6.10 766 068	563 460
Dopad změny měnového kurzu na peněžní prostředky	2	76
<b>Peněžní prostředky na konci období</b>	<b>870 145</b>	<b>503 499</b>

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



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

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

za pololetí končící 30. června 2023

(v tisících Kč)

	<b>Pololetí končící 30/6/2023</b>	<b>Pololetí končící 30/6/2022</b>
<b>Zůstatek k 1. lednu</b>	<b>3 025 689</b>	<b>2 579 301</b>
Odkup investičních akcií (pozn. 6.15)	-9 177	-
Emise investičních akcií (pozn. 6.15)	20	-
Přírůstek čistých aktiv přiraditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (přecenění závazku)	145 659	169 211
<b>Zůstatek k 30. červnu (pozn. 6.15)</b>	<b>3 162 191</b>	<b>2 748 512</b>
Počet investičních akcií – Prioritní investiční akcie (v ks)	42 189 309	42 841 369
Počet investičních akcií – Výkonnostní investiční akcie (v ks)	1 058 017 731	1 060 779 876
Počet investičních akcií – Manažerské investiční akcie (v ks)	20 000	-

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

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

za pololetí končící 30. června 2023

(v tisících Kč)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Zůstatek k 1. lednu</b>	<b>579</b>	<b>579</b>
Změny s dopadem na vlastní kapitál	-	-
<b>Zůstatek k 30. červnu (pozn. 6.1)</b>	<b>579</b>	<b>579</b>

## Komentáře k mezitímním konsolidovaným účetním výkazům (neauditované)

### 1 Obecné informace

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za společnost PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. (dále jen „Fond“) se sídlem Jiřího ze Vtelna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice, Česká republika a jeho plně ovládané dceřiné společnosti PRAGORENT s.r.o. se sídlem Jiřího ze Vtelna 1731, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice, Česká republika, TECHNIMAT s.r.o. se sídlem Mrštíkova 2003, 415 01 Teplice, Česká republika a od května 2022 též BRE Štěrboholy, s.r.o. se sídlem Lukavecká 732, Horní Počernice, 193 00 Praha 9 (dále též „Skupina“). Dceřiná společnost PRAGORENT s.r.o. zajišťuje správu nemovitostí, včetně nemovitostí držených Fondem. Dceřiná společnost TECHNIMAT s.r.o. zajišťuje velkoobchod hutního materiálu. Dceřiná společnost BRE Štěrboholy, s.r.o. vlastní pozemky určené k investiční výstavbě (Dne 1. 8. 2023 došlo tak k zániku dceřiné společnosti BRE Štěrboholy s.r.o. výmazem z obchodního rejstříku v návaznosti na realizovanou fúzi sloučení s Fondem k rozhodnému dni 1. 1. 2023).

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

Od svého vzniku Fond vyvíjí činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů, spočívající ve shromažďování peněžních prostředků ve Fondu oproti cenným papírům kvalifikovaných investorů, za účelem společného investování shromážděných prostředků. V tomto kontextu je Fond akciovou společností s proměnným základním kapitálem, která vydává akcie dvojího druhu (zakladatelské a investiční – prioritní a výkonnostní). Prioritní investiční akcie jsou obchodovány na Burze cenných papírů Praha a z tohoto důvodu je Fond povinen sestavovat svoji účetní závěrku v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) přijatými Evropskou unií. S investičními akciemi je spojeno právo investora na zpětný odkup Fondem, není s nimi spojeno hlasovací právo kromě případů upravených výslovně zákonem. Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Fond je samosprávným fondem, jehož obhospodařování zajišťuje předseda představenstva. Administrátorem Fondu je společnost AVANT investiční společnost, a.s. se sídlem 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. Mezitímní účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena na bázi historického ocenění s výjimkou ocenění investic do nemovitostí a finančních nástrojů, při jejichž oceňování je uvážena reálná hodnota.

#### **Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem**

Skupina uvážila při sestavování této konsolidované mezitímní účetní závěrky všechny novelizace IFRS s účinností od 1. 1. 2023, přičemž žádná z přijatých novelizací neměla významný vliv na zůstatky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející konsolidovanou účetní závěrkou sestavenou za rok 2022:

- Nový standard IFRS 17 *Pojistné smlouvy*, který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Skupina působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard se jí aktuálně nijak netýká a výkaznictví tak neovlivňuje.
- Novelizace IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* nazvaná *Zveřejnění účetních pravidel*, která vyžaduje, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. *material*) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. *significant*) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Novelizace vhodně upravuje zveřejnění účetních pravidel, zejména tak bude činěno v roční účetní závěrce, ale bez zásadního dopadu na prezentaci finanční situace a výkonnosti Skupiny.

- Novelizace IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* nazvaná *Definice účetních odhadů*, která se zaměřuje na účetní odhady a poskytuje pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Účetní pravidla jsou nastavena v souladu s novelizací, která tak upevnila zavedené postupy a neměla tak žádný dopad do výkaznictví Skupiny.
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná *Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce*, která zmenšuje rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Skupina přistoupila k použití postupů vyplývajících z této novelizace a zachytila poprvé odloženou daň z práv k užívání aktiv a leasingových závazků. Vzhledem k nevýznamnosti vyplývajících odložené daně byla ta uznána plně do výsledků roku 2023 bez retrospektivní aplikace. K 30. 6. 2023 činí odložená daňová pohledávka z leasingových závazků 82 tis. Kč, zatímco odložený daňový závazek z práv k užívání aktiv dosahuje hodnoty 85 tis. Kč, tj. dopad do výsledku hospodaření za mezitímní období je 3 tis. Kč. V příloze je poskytnuto zveřejnění samostatně pro aktivum a závazek.
- Novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* nazvaná *Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace*, která úzce novelizuje přechodná ustanovení IFRS 17 účinná pro ty účetní jednotky, které budou s IFRS 17 aplikovat poprvé i IFRS 9. Novelizace není účinná pro Skupinu, neboť IFRS 17 není relevantní pro činnost Skupiny a Skupina již IFRS 9 ve svých účetních postupech aplikuje.

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

Do data schválení této konsolidované účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Skupina je nepoužila při sestavování této mezitímní konsolidované účetní závěrky:

- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 a později s retrospektivní účinností, pozdější novelizací odložena na 1. 1. 2024), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Skupina neočekává z přijatých změn zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.
- V září 2022 byla vydána novelizace IFRS 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Účinnost je retrospektivní a Skupina bude analyzovat případný dopad do konsolidované účetní závěrky, přičemž aktuálně žádný neočekává, neboť zpětné leasingy doposud nerealizovala.
- V říjnu 2022 byla vydána novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Účinnost je retrospektivní a Skupina bude analyzovat případný dopad do konsolidované účetní závěrky.
- V květnu 2023 byla vydána novelizace IAS 7 a IFRS 7 *Ujednání financující dodavatele* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která doplňuje požadavky na zveřejnění a rozcestník k existujícím požadavkům, požadující, aby podniky poskytl kvalitativní a kvantitativní informace o ujednáních financující dodavatele. Skupina neočekává zásadní dopad této novelizace do konsolidované účetní závěrky.
- V květnu 2023 vydána novelizace IAS 12 *Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – Pravidla pro pilíř II* (účinnost okamžitá, avšak požadavky na zveřejnění jsou účinné na roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 a později), která do IAS 12 vkládá výjimku z požadavků, na jejímž základě podnik nezachytí a nezveřejní informace o odložené dani v souvislosti se zaváděným pilířem OECD. Skupina neočekává zásadní dopad této novelizace do konsolidované účetní závěrky, neboť se jí pravidla pilíře dva nedotýkají.
- V srpnu 2023 vydána novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost* (účinnost 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 IAS 21 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.

### **Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijaté EU**

K datu schválení této mezitimní konsolidované účetní závěrky nebyly dosud následující standardy a novelizace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- Novelizace IAS 1 *Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých* (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023, resp. 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty* (vydaná v říjnu 2022 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu* (vydána v září 2022 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 7 a IFRS 7 *Ujednání financující dodavatele* (vydána v květnu 2023 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – Pravidla pro pilíř II* (vydána v květnu 2023 s okamžitou účinností, resp. od 1. 1. 2023)
- Novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost* (vydána v srpnu 2023 s účinností od 1. 1. 2025)

## **3 Sezónnost**

Činnost Skupiny není významně ovlivněna sezónními výkyvy. Obchodní aktivity Skupiny – pronájem nemovitostí a prodej zboží – a též výsledky z ní plynoucí jsou rozloženy do celého účetního období.

## **4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech a dopad opravy chyb**

### **4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel**

Při uplatňování účetních pravidel se od vedení Skupiny 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 mezitimního období roku 2023 nedošlo k žádné významné události, které by vyžadovala specifický přístup s ním související úsudek vedení Skupiny ve věci použití účetních pravidel.

### **4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech**

Sestavení mezitimní 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. 2022 činila 2 264 438 tis. Kč a k 30. 6. 2023 je navýšena pouze o pořízeních nových nemovitostí na nový zůstatek 2 290 777 tis. Kč. Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku aktiv, která ovlivňuje hodnotu závazku k držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 30. 6. 2023 investice do nemovitostí dosahují 67 % celkové hodnoty aktiv; 2022: 68 %).

Reálné hodnoty nemovitostí byly k 31. 12. 2022 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. 2023 došlo k internímu přehodnocení a bylo vedením Skupiny rozhodnuto o ponechání ocenění z konce roku 2022. Další stanovení reálné hodnoty externím znalcem bude uskutečněno k 31. 12. 2023 při zpracování roční konsolidované účetní závěrky.

Bližší informace k reálným hodnotám a jejich určení jsou poskytnuty v konsolidované účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2022, resp. za rok končící 31. 12. 2022.

**Očekávané úvěrové ztráty u obchodních pohledávek**

Skupina oceňuje obchodní pohledávky v zůstatkové hodnotě snížené o očekávané úvěrové ztráty (30. 6. 2023: 93 066 tis. Kč; 31. 12. 2022: 101 603 tis. Kč), které k 30. 6. 2023 činí 4 897 tis. Kč a jsou oproti stavu k 31. 12. 2022 (2 856 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 podléhají sazbě dani z příjmu ve výši 19 %.

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy, která může být v budoucnu bez vlivu Fondu pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být tedy v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Fondu. Příkladem může být zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů a zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 19 %. Pokud by taková změna legislativy byla přijata, způsobilo by to přepočítání odloženého daňového závazku prezentovaného v účetní závěrce k 30. 6. 2023 o 195 231 tis. Kč (2022: 184 518 tis. Kč).

## 5 Provozní segmenty

**Vykazovatelné provozní segmenty**

V rámci Skupiny byly identifikovány dva vykazovatelné provozní segmenty:

- (i) pronájem nemovitostí třetím stranám a související držba nemovitostí pro budoucí investiční aktivitu. Jedná se zejména o obchodní činnost Fondu, který vlastní a spravuje několik nemovitostí – komerční areál, skladové haly, administrativní budovy a obchodní centrum, a tyto nemovitosti pronajímá.
- (ii) velkoobchod s hutním materiálem ve vlastních nemovitých objektech (haly a sklady). Jedná se o obchodní aktivitu společnosti TECHNIMAT s.r.o. se sídlem v Teplicích, která od roku 1993 působí na trhu s hutními materiály. V severních, západních a středních Čechách má vybudovanou moderní velkoobchodní síť tvořenou pěti prodejními sklady. Přímými obchodními partnery společnosti jsou např. Celsa Group, AFV Acciaierie Beltrame S.p.A., Ferriere Nord S.p.A, ArcelorMittal, Elbe-Stahlwerke Feralpi GmbH, Železárny Annahütte Prostějov a další producenti z EU.

**Výnosy a náklady dle segmentů**

Za poleť končící 30. 6. 2023 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
<b>Tržby</b>			
Tržby ze smluv se zákazníky	5 899	266 075	271 974
Tržby z pronájmu	156 315	-	156 315
Vnitroskupinové tržby	-14 437	-29	-14 466
<b>Tržby celkem od externích zákazníků</b>	<b>147 777</b>	<b>266 046</b>	<b>413 823</b>
Odpisy	-537	-5 257	-5 794
Ostatní provozní výnosy a náklady	-17 989	-265 946	-283 935
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním a úroky</b>	<b>129 251</b>	<b>-5 157</b>	<b>124 094</b>
Finanční výnosy	-	-	28 961
Finanční náklady	-	-	-3 144
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>149 911</b>

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

### Aktiva a závazky dle segmentů

K 30. 6. 2023 Skupina vykazuje následující aktiva a závazky v rozlišení na vykazované provozní segmenty:

V tis. Kč	Pronájem nemovitostí	Velkoobchod s hutním materiálem	Celkem za Fond a dceřiné společnosti
<b>Aktiva dle segmentu</b>			
Investice do nemovitostí	2 290 777	-	2 290 777
Pozemky, budovy a zařízení	717	89 943	90 660
Práva k užívání aktiv	1 645	-	1 645
Goodwill	1 339	-	1 339
Zásoby	-	66 671	66 671
Obchodní pohledávky	15 537	77 529	93 066
Pohledávky z titulu daně z příjmu	-	8 756	8 756
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	7 069	2 421	9 490
Peněžní prostředky	796 870	73 275	870 145
<b>Aktiva dle segmentů celkem</b>	<b>3 113 954</b>	<b>318 595</b>	<b>3 432 549</b>
<b>Nealokovaná aktiva</b>			
Ostatní finanční aktiva	-	-	6 215
<b>Aktiva celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 438 764</b>
<b>Závazky dle segmentu</b>			
Zápůjčky od akcionářů	74 538	-	74 538
Závazky z leasingu	1 699	-	1 699
Obchodní a jiné závazky	8 196	57 864	66 060
Závazek ze splatné daně	2 185	-	2 185
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	61 696	234	61 930
<b>Závazky dle segmentu celkem</b>	<b>148 314</b>	<b>58 098</b>	<b>206 412</b>
<b>Nealokované závazky</b>			
Odložený daňový závazek	-	-	69 582
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	-	3 162 191
<b>Závazky celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 438 185</b>

K 31. 12. 2022 Skupina vykazuje následující aktiva a závazky v rozlišení na vykazované provozní segmenty:

<i>v tis. Kč</i>	<b>Pronájem nemovitostí</b>	<b>Velkoobchod s hutním materiálem</b>	<b>Celkem za Fond a dceřiné společnosti</b>
<b>Aktiva dle segmentu</b>			
Investice do nemovitostí	2 264 438	-	2 264 438
Pozemky, budovy a zařízení	1 359	94 957	96 316
Práva k užívání aktiv	1 570	-	1 570
Goodwill	1 339	-	1 339
Zásoby	-	98 416	98 416
Obchodní a jiné pohledávky	33 264	68 339	101 603
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	9 996	779	10 775
Peněžní prostředky	680 276	85 792	766 068
<b>Aktiva dle segmentů celkem</b>	<b>2 992 242</b>	<b>348 283</b>	<b>3 340 525</b>
<b>Nealokovaná aktiva</b>			
Ostatní finanční aktiva	-	-	5 187
<b>Aktiva celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 345 712</b>
<b>Závazky</b>			
<i>v tis. Kč</i>	<b>Pronájem nemovitostí</b>	<b>Velkoobchod s hutním materiálem</b>	<b>Celkem za Fond a dceřiné společnosti</b>
Zápůjčky od akcionářů	87 792	-	87 792
Závazky z leasingu	1 595	-	1 595
Obchodní a jiné závazky	17 368	56 271	73 639
Rezervy	4 346	-	4 346
Závazek ze splatné daně	9 367	6 499	15 866
Kauce a ostatní závazky	68 568	1 017	69 585
<b>Závazky dle segmentu celkem</b>	<b>189 036</b>	<b>63 787</b>	<b>252 823</b>
<b>Nealokované závazky</b>			
Odložený daňový závazek	-	-	66 621
Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	-	3 025 689
<b>Závazky celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 345 133</b>

## 6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

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

<i>v tis. Kč</i>	<b>30. 6. 2023</b>	<b>31. 12. 2022</b>
Peněžní prostředky	579	579
<b>Aktiva celkem</b>	<b>579</b>	<b>579</b>
Základní kapitál	500	500
Nerozdělené výsledky	79	79
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>579</b>	<b>579</b>

Vlastní kapitál společnosti PRAGORENT investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. je tvořen základním kapitálem, který je dán hodnotou 5 ks zakladatelských akcií a nerozdělenými zisky vytvořenými v minulosti. Nominální hodnota zakladatelských akcií k 30. 6. 2023 i 31. 12. 2022 činí 100 tis. Kč a celková výše základního kapitálu je tak 500 tis. Kč.

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

Fond má zřízen bankovní účet, na němž jsou deponovány peněžní prostředky vztahující se k zakladatelským akciím (579 tis. Kč). Tento účet byl vytvořen v souladu s regulačními požadavky zřetelně oddělit majetek Fondu, který

patří akcionářům – držitelům zakladatelských akcií. Tyto prostředky nejsou součástí čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií a nejsou zahrnuty výše do členění celkových peněžních prostředků.

## 6.2 Investice do nemovitostí

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

<i>v tis. Kč</i>	Pozemky	Stavby	Investice do nemovitostí celkem
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2022</b>	<b>1 353 162</b>	<b>911 276</b>	<b>2 264 438</b>
přírůstky nových investic do nemovitostí	6 000	20 339	26 339
<b>Reálná hodnota k 30. 6. 2023</b>	<b>1 359 162</b>	<b>931 615</b>	<b>2 290 777</b>

K 30. 6. 2023 došlo k posouzení hodnoty nemovitostí a bylo vedením Skupiny rozhodnuto o ponechání reálného ocenění stanoveného externím znalcem k 31. 12. 2022, které je upraveno o hodnotu pořizovacích nákladů přírůstků uskutečněných v průběhu mezitimního období.

Během prvního pololetí roku 2023 došlo k pořízení nového pozemku v lokalitě Praha – Horní Počernice, který rozšířil stávající nemovitosti držené Fondem a byly vynaloženy prvotní investiční výdaje související s výstavbou na pozemku v lokalitě Praha – Štěrboholy (souvisí s pořízením pozemku v dceřiné společnosti BRE Štěrboholy s.r.o. v roce 2022).

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

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	147 833	119 335
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-7 371	-8 447

## 6.3 Pozemky, budovy a zařízení

<i>V tis. Kč</i>	Pozemky	Stavby	Stroje a zařízení	Celkem
<b><u>Pořizovací náklady</u></b>				
<b>Zůstatek k 31. 12. 2022</b>	<b>54 666</b>	<b>56 000</b>	<b>17 016</b>	<b>127 682</b>
pořízení	-	-	538	538
vyřazení	-	-	-877	-877
<b>Zůstatek k 30. 6. 2023</b>	<b>54 666</b>	<b>56 000</b>	<b>16 677</b>	<b>127 343</b>
<b><u>Oprávký</u></b>				
<b>Zůstatek k 31. 12. 2022</b>	<b>-</b>	<b>-23 337</b>	<b>-8 029</b>	<b>-31 366</b>
odpisy	-	-3 890	-1 727	-5 617
vyřazení	-	-	300	300
<b>Zůstatek k 30. 6. 2023</b>	<b>-</b>	<b>-27 227</b>	<b>-9 456</b>	<b>-36 683</b>
<b><u>Zůstatková hodnota</u></b>				
K 31. 12. 2022	54 666	32 663	8 987	96 316
<b>K 30. 6. 2023</b>	<b>54 666</b>	<b>28 773</b>	<b>7 221</b>	<b>90 660</b>

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



## 6.4 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu

Skupina si najímá pozemky, u nichž je uvážena k 30. 6. 2023 zbývající doba trvání leasingu v délce 4 až 5 let. Závazky vyplývající z leasingových smluv jsou zajištěné aktivy, které jsou předmětem leasingu. Pro rok 2023 došlo k účinnosti inflačních doložek sjednaných v nájemních smlouvách, což vedlo k navýšení leasingových plateb oproti roku 2022 a v důsledku k přecenění (navýšení) leasingového závazku a souvisejících práv k užívání aktiv.

### Práva k užívání aktiv

<i>v tis. Kč</i>	<b>Pozemky</b>
<b>Zůstatková hodnota k 31. 12. 2022</b>	<b>1 570</b>
dopad přecenění závazku z leasingu	252
odpisy	-177
<b>Zůstatková hodnota k 30. 6. 2023</b>	<b>1 645</b>

### Závazky z leasingu

<i>v tis. Kč</i>	<b>30. 06. 2023</b>	<b>31. 12. 2022</b>
Dlouhodobě splatný zůstatek	1 362	1 304
Krátkodobě splatný zůstatek	337	291
<b>Závazky z leasingu celkem</b>	<b>1 699</b>	<b>1 595</b>

Úrokové náklady uznané v souvislosti se závazky z leasingu ve výsledku hospodaření za první pololetí roku 2023 činí 68 tis. Kč (2022: 5 tis. Kč).

Reálná hodnota závazku z leasingu není s ohledem na velikost závazku z leasingu významně odchýlena a je k 30. 6. 2023 odhadnuta na částku 1 697 tis. Kč (2022: 1 547 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>	<b>Pololetí končící 30. 6. 2023</b>	<b>Pololetí končící 30. 6. 2022</b>
Odpisy práv k užívání aktiv	177	13
Úrokové náklady k závazkům z leasingu	68	5
Nájemné vyplývající z krátkodobých leasingů	563	104
<b>Celkem</b>	<b>808</b>	<b>122</b>

Skupina uhradila v souvislosti s leasingy v průběhu mezitímního období roku 2023 celkem 779 tis. Kč (2022: 123 tis. Kč).

### Analýza splatnosti

Budoucí minimální leasingové platby související se závazky z leasingu činí:

<i>v tis. Kč</i>	<b>30. 6. 2023</b>	<b>31. 12. 2022</b>
Splatné do jednoho roku	461	397
Splatné v období mezi jedním a pěti roky	1 530	1 499
Splatné v období delším jak pět let	21	33
<b>Celkem budoucí minimální leasingové platby</b>	<b>2 012</b>	<b>1 929</b>

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

## 6.5 Goodwill

K 30. 6. 2023 bylo ponecháno ocenění goodwillu ve výši odsouhlasené k 31. 12. 2022, neboť bylo vyhodnoceno, že v průběhu mezitímního období nedošlo k významné indikaci znehodnocení a další komplexnější posouzení bude provedeno při zpracování nadcházející roční účetní závěrce k 31. 12. 2023.

Goodwill v zůstatkové hodnotě 1 339 tis. Kč je alokován plně na penězotvornou jednotku PRAGORENT, přičemž původní pořizovací cena celkového goodwillu se ve výši 2 742 tis. Kč vztahuje k penězotvorné jednotce TECHNIMAT – prodej hutního materiálu (plně znehodnocen v minulosti) a ve výši 1 440 tis. Kč se vztahuje k

peněžotvorné jednotce PRAGORENT – pronájem nemovitostí a související služby (částečně znehodnocen v minulosti):

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Goodwill, pořizovací cena	4 182	4 182
Goodwill, kumulované snížení hodnoty	-2 843	-2 843
<b>Goodwill, netto</b>	<b>1 339</b>	<b>1 339</b>

## 6.6 Pohledávky z derivátových operací

Skupina uzavřela v minulosti sérii derivátových obchodů – měnové forwardy – na směnu EUR na CZK. V rámci nich si Skupina pro specifikovaný objem EUR zafixovala na období až do roku 2026 směnný kurz vůči CZK. Deriváty nejsou klasifikovány jako zajišťovací nástroje a jsou oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření:

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Pohledávky z derivátových operací – dlouhodobě splatný zůstatek	4 058	3 346
Pohledávky z derivátových operací – krátkodobě splatný zůstatek	2 157	1 842
<b>Pohledávky z derivátových operací – měnové deriváty – celkem</b>	<b>6 125</b>	<b>5 188</b>

Ve výsledku hospodaření za mezitimní období roku 2023 je uznán zisk z derivátových operací 2 355 tis. Kč (2022: zisk 946 tis. Kč), přičemž 1 327 tis. Kč je zisk z vypořádání derivátů (2022: zisk 467 tis. Kč) a 1 028 tis. Kč z meziročního přecenění reálné hodnoty (2022: 480 tis. Kč).

## 6.7 Zásoby

K 30. 6. 2023 Skupina vykazuje v rámci zásob zboží v celkové hodnotě 66 671 tis. Kč (31. 12. 2022: 98 416 tis. Kč). V průběhu mezitimního období nedošlo k žádnému snížení hodnoty zásob a ocenění odpovídá výši pořizovací ceny.

## 6.8 Obchodní pohledávky

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

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Obchodní pohledávky, brutto	97 963	104 459
Odhad očekávaných úvěrových ztrát	-4 897	-2 856
<b>Obchodní pohledávky, netto</b>	<b>93 066</b>	<b>101 603</b>

K 30. 6. 2023 došlo k navýšení odhadu očekávaných úvěrových ztrát, neboť u vybraných pohledávek bylo identifikováno zvýšení úvěrového rizika.

Skupina i s ohledem na ekonomický vývoj a jeho predikce odhaduje malé úvěrové riziko svých klientů, přičemž u klientů v rozsahu nájmních smluv je jistota podpořena nemalou výší uhrazených kaucí a záloh. Zákazníky dceřiné společnosti TECHNIMAT s.r.o. jsou významné ocelářské společnosti působící v regionu EU. K odpisu pohledávek dochází výjimečně.

Pravděpodobnost úvěrového selhání u pohledávek v úrovni jedna (bez indikace konkrétního úvěrového rizika) byla odhadnuta ve výši 2 % a tato sazba byla použita k výpočtu odhadované úvěrové ztráty nad rámec té, která se váže k pohledávkám s indikovanou úvěrovou ztrátou. Výsledné ocenění lze považovat též za aproximaci reálné hodnoty obchodních pohledávek. Vývoj očekávané úvěrové ztráty k obchodním pohledávkám za mezitimní období zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
<b>Počáteční zůstatek</b>	<b>-2 856</b>	<b>-3 429</b>
odpis pohledávek	24	166
zúčtování nevyužitých opravných položek	174	462
tvorba nových opravných položek uznaná ve výsledku hospodaření	-2 239	-55
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>-4 897</b>	<b>-2 856</b>

## 6.9 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

Skupina v souvislosti s dodávkami realizuje zálohové platby, jejichž vyúčtování nastává při dodání, případně jde o předplatné, které je časově rozlišováno:

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Poskytnuté zálohy	9 275	9 748
Náklady příštích období	58	884
Pohledávky vůči státu	7	76
Ostatní pohledávky	150	64
<b>Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem</b>	<b>9 490</b>	<b>10 774</b>

## 6.10 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:

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Peněžní prostředky volně disponibilní	5 059	3 248
Peněžní prostředky omezené ve využití	579	579
<b>Peněžní prostředky celkem</b>	<b>5 638</b>	<b>3 827</b>
Peněžní ekvivalenty	864 507	762 241
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>870 145</b>	<b>766 068</b>

Podstatná část peněžních prostředků je vzhledem k vyššímu úročení uložena na termínových vkladech s krátkodobou splatností splňující vymezení peněžní ekvivalentů.

Peněžní prostředky omezené ve využití se vztahují k zakladatelské části Fondu (viz 6.10) a nejsou disponibilní pro investiční účely Fondu.

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

V průběhu prvního pololetí 2023 nedošlo k významným nepeněžním transakcím, které by měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojevily se ve výkazu peněžních toků, vyjma přecenění leasingových závazků a souvisejících práv k užívání aktiva (252 tis. Kč),

## 6.11 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Obchodní závazky	50 886	61 723
Závazky vůči státu	12 583	9 239
Zaměstnanci	2 517	2 676
Ostatní závazky	74	1
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>66 060</b>	<b>73 639</b>
z toho finanční závazky	50 960	61 724
z toho nefinanční závazky	15 100	11 915

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

## 6.12 Přijaté zálohy a ostatní závazky

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

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Kauce	29 546	31 179
Přijaté zálohy	30 880	21 025
Výnosy příštích období	1 504	17 381
<b>Přijaté zálohy a ostatní závazky</b>	<b>61 930</b>	<b>69 585</b>

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

## 6.13 Rezervy

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Rezervy na právní spory	-	4 346

Skupina vedla právní spor započatý v roce 2016 v důsledku žaloby za neoprávněné užívání pozemků v letech 2015 a 2016 a s tím související bezdůvodné obohacení. Dne 11. 1. 2023 vydal Městský soud Praha rozsudek, který potvrdil dřívější rozsudek prvoinstančního soudu, proti němuž podal Fond odvolání. Dle rozsudku vznikla Fondu povinnost uhradit žalobci částku 2 486 tis. Kč navýšenou o úrok z prodlení a související náklady na řízení. V březnu 2023 došlo k vypořádání soudem stanoveného závazku a k zúčtování související rezervy.

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
<b>Počáteční zůstatek</b>	<b>4 346</b>	<b>2 617</b>
navýšení rezervy uznané ve výsledku hospodaření	-	1 729
využití rezervy	-4 346	-
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>-</b>	<b>4 346</b>

## 6.14 Zápůjčky od akcionářů

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Zápůjčky od akcionářů – dlouhodobě splatná část	62 569	74 537
Zápůjčky od akcionářů – krátkodobě splatná část	11 969	13 255
<b>Zápůjčky od akcionářů celkem</b>	<b>74 538</b>	<b>87 792</b>

K 30. 6. 2023 Fond vykazuje tyto následující zápůjčky od akcionářů Fondu:

Věřitel	Nominální výše nesplacené části zápůjček (v tis. Kč)	Efektivní úroková sazba p.a.	Zůstatek zápůjček vč. naběhlého úroku (v tis. Kč)	Splatnost
(i) Ing. Vladimír Mikeš	34 000	4 %	29 815	31. 12. 2029
(ii) Jaroslav Přibyl	34 000	4 %	29 815	31. 12. 2029
(iii) Zdeněk Přibyl	17 000	4 %	14 908	31. 12. 2029
<b>Zápůjčky od akcionářů celkem</b>	<b>85 000</b>	<b>x</b>	<b>74 538</b>	<b>x</b>
z tohoto: krátkodobě splatná část celkem			11 969	
dlouhodobě splatná část celkem			62 569	

K 31. 12. 2022 Skupina vykazuje tyto zápůjčky:

<i>Věřitel</i>	Nominální výše nesplacené části zápůjček (v tis. Kč)	Efektivní úroková sazba p.a.	Zůstatek zápůjček vč. naběhlého úroku (v tis. Kč)	Splatnost
(i) Ing. Vladimír Mikeš	40 000	4 %	35 117	31. 12. 2029
(ii) Jaroslav Přebyl	40 000	4 %	35 117	31. 12. 2029
(iii) Zdeněk Přebyl	20 000	4 %	17 558	31. 12. 2029
<b>Zápůjčky od akcionářů celkem</b>	<b>100 000</b>	<b>x</b>	<b>87 792</b>	<b>x</b>
z tohoto: krátkodobě splatná část celkem			13 255	
dlouhodobě splatná část celkem			74 537	

Za mezitímní období roku 2023 byly v souvislosti se zápůjčkami ve výsledku hospodaření uznány úrokové náklady v celkové výši 1 745 tis. Kč (2022: 1 969 tis. Kč). Zároveň došlo v březnu 2023 k uhrazení splátek v celkové výši 15 000 tis. Kč.

Rozlišení krátkodobě a dlouhodobě splatné části je odhadnuto dle stavu k rozvahovému dni, ale s ohledem na vývoj investic a jejich realizaci může dojít k dřívějšímu nebo pozdějšímu splácení zápůjček.

Vzhledem k růstu úrokových sazeb v posledních dvou letech a jejich aktuálně stabilní vyšší úrovni oproti období, v němž byly zápůjčky poskytnuty, existuje rozdíl mezi zůstatkovou a reálnou hodnotou zápůjček, která je nižší a k 30. 6. 2023 je odhadována ve výši 64 404 tis. Kč (2022: 75 745 tis. Kč).

## 6.15 Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií a čistá hodnota aktiv

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

<i>v kusech</i>	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Počet vydaných prioritních investičních akcií	42 189 309	42 841 369
Počet vydaných výkonnostních investičních akcií	1 058 017 731	1 060 779 876
Počet vydaných manažerských investičních akcií	20 000	-

Vývoj počtu prioritních investičních akcií:

<i>v kusech</i>	Pololetí končící 30. 6. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
<b>Počáteční zůstatek</b>	<b>42 841 369</b>	<b>42 841 369</b>
Odkup prioritních investičních akcií	-652 060	-
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>42 189 309</b>	<b>42 841 369</b>

Vývoj počtu výkonnostních investičních akcií:

<i>v kusech</i>	Pololetí končící 30. 6. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
<b>Počáteční zůstatek</b>	<b>1 060 779 876</b>	<b>1 060 779 876</b>
Odkup výkonnostních investičních akcií	-2 762 145	-
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>1 058 017 731</b>	<b>1 060 779 876</b>

Vývoj počtu manažerských investičních akcií:

<i>v kusech</i>	Pololetí končící 30. 6. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
<b>Počáteční zůstatek</b>	-	-
Emise manažerských investičních akcií	20 000	-
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>20 000</b>	-

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:

<i>v tis. Kč</i>	Zápůjčky od akcionářů (viz 6.14)	Závazky z leasingu (viz 6.4)	Závazky vůči držitelům investičních akcií	Celkem
<b>Konečný zůstatek k 31. 12. 2022</b>	<b>87 792</b>	<b>1 595</b>	<b>3 025 689</b>	<b>3 115 075</b>
peněžní tok – splátky	-	-	20	20
peněžní tok – splátky	-15 000	-147	-9 177	-24 324
přecenění – modifikace závazku	1	252	-	253
peněžní tok – placené úroky	-	-69	-	-69
naběhlé úrokové náklady	1 745	68	-	1 813
ztráta z přecenění	-	-	145 659	145 659
<b>Konečný zůstatek k 30. 6. 2023</b>	<b>74 538</b>	<b>1 699</b>	<b>3 162 191</b>	<b>3 238 428</b>
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	62 569	1 362	-	63 931
z toho krátkodobě splatný zůstatek	11 969	337	3 162 191	3 174 497

## 6.17 Tržby

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022
<b>Tržby ze smluv se zákazníky</b>		
Tržby z prodeje zboží	262 346	521 805
Tržby z poskytovaných služeb	3 644	79 132
<b>Tržby ze smluv se zákazníky celkem</b>	<b>265 990</b>	<b>600 937</b>
Tržby z pronájmu	147 833	119 335
<b>Tržby celkem</b>	<b>413 823</b>	<b>720 272</b>

### 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. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022
Spotřeba materiálu	2 884	3 895
Spotřeba energie, plynu a vody	390	351
Opravy a udržování	6 128	6 978
Poplatky a provize	70	342
Nájemné (viz 6.4)	563	104
Ostatní služby	4 421	5 234
<b>Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek celkem</b>	<b>14 456</b>	<b>16 904</b>

## 6.19 Osobní náklady

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022
Mzdy a odměny	16 448	19 549
Sociální a zdravotní pojištění	5 513	6 416
Ostatní osobní náklady	782	583
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>22 743</b>	<b>26 548</b>

Osobní náklady spadají do kategorie krátkodobých zaměstnaneckých požitků, přičemž za první pololetí roku 2023 eviduje Skupina 95 zaměstnanců (první pololetí 2022: 88 zaměstnanců).

## 6.20 Vedení podniku a poradenské služby

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	858	603
Správa a vedení (viz 7.4)	1 969	1 125
Poplatky depozitáři	270	229
<b>Vedení podniku a poradenské služby celkem</b>	<b>3 097</b>	<b>1 957</b>

## 6.21 Finanční výnosy

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022
Úrokové výnosy	26 606	10 202
Zisky z derivátových nástrojů	2 355	946
<b>Finanční výnosy celkem</b>	<b>28 961</b>	<b>11 148</b>

## 6.22 Finanční náklady

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022
Úrokové náklady	1 817	2 370
Čistá kurzová ztráta	343	1 049
Ostatní finanční náklady	984	2 433
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>3 144</b>	<b>5 852</b>

Součástí ostatních finančních nákladů za první pololetí roku 2023 jsou náklady spojené s pojištěním obchodních pohledávek v celkové výši 701 tis. Kč (2022: 840 tis. Kč) a v roce 2022 navíc ztráta z přecenění zápůjček ve výši 1 196 tis. Kč jako důsledek modifikace smluvních vztahů (předčasné splacení části zápůjček a úprava očekávaných splátek zbývajících zůstatku zápůjček).

## 6.23 Daně ze zisku

### Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022
Splatný daňový náklad za běžné období	7 645	19 866
Úprava splatné daně související s předcházejícím obdobím	-6 354	23
<b>Splatný daňový náklad</b>	<b>1 291</b>	<b>19 889</b>
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	2 961	356
<b>Celkový daňový náklad</b>	<b>4 252</b>	<b>20 245</b>

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

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022
Zisk před zdaněním za běžné období	149 911	189 456
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	7 496	9 473
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	2 365	1 374
Úprava daně minulých let	-6 355	23
Daňová ztráta neuznaná pro zachycení odložené daňové pohledávky	1 725	-
Dopad odlišné daňové sazby	-979	9 375
<b>Celkový daňový náklad</b>	<b>4 252</b>	<b>20 245</b>
<b>Efektivní daňová sazba</b>	<b>2,84 %</b>	<b>10,69 %</b>

### **Odložená daň ve výkazu finanční situace**

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2023		31. 12. 2022	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě dlouhodobého majetku	-	69 721	-	66 684
Práva k užívání aktiv	-	82	-	-
Závazky z leasingu	85	-	-	-
Opravné položky k pohledávkám	136	-	63	-
<b>Odložená daň celkem v brutto ocenění</b>	<b>221</b>	<b>69 803</b>	<b>63</b>	<b>66 684</b>
Vzájemné započtení	-221	-221	-63	-63
<b>Odložená daň celkem v netto ocenění</b>	<b>-</b>	<b>69 582</b>	<b>-</b>	<b>66 621</b>

### **Souhlasení odložené daně**

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

<i>v tis. Kč</i>	Odložený daňový závazek
<b>Zůstatek k 31. 12. 2022</b>	<b>66 621</b>
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	2 961
<b>Zůstatek k 30. 6. 2023</b>	<b>69 582</b>

## **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. 2023	31. 12. 2022
Ing. Vladimír Mikeš	40 %	40 %
Jaroslav Příbyl	40 %	40 %
Zdeněk Příbyl	20 %	20 %
	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

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

Pánové Vladimír Mikeš a Jaroslav Příbyl jsou též hlavními investory Fondu, kdy k 30. 6. 2023 drží 81,39 % výkonnostních investičních akcií, 59,73 % prioritních investičních akcií a 100 % nově emitovaných manažerských investičních akcií (k 31. 12. 2022: 80,54 % výkonnostních investičních akcií a 58,82 % prioritních investičních akcií).



## 7.2 Dceřiné společnosti

Následující dceřiné společnosti jsou k 30. 6. 2023 zahrnuty do této mezitímní konsolidované účetní závěrky, přičemž mají své sídlo i obchodní aktivity na území ČR:

<u>Název dceřiné společnosti</u>	<u>Předmět činnosti</u>
BRE Štěrboholy s.r.o. (výmaz z obchodního rejstříku 1. 8. 2023)	držba nemovitostí – pozemků
PRAGORENT s.r.o.	správa nemovitostí, administrativní činnost
TECHNIMAT s.r.o.	velkoobchod s hutním materiálem

### Fúze Fondu s dceřinou společností BRE Štěrboholy, s.r.o.

V květnu 2022 Fond pořídil 100% majetkový podíl ve společnosti BRE Štěrboholy, která vlastní pozemky v lokalitě Praha – Štěrboholy určené pro další investiční aktivitu v budoucnu. V průběhu prvního pololetí roku 2023 byla připravena podniková přeměna, konkrétně fúze sloučením dceřiné společnosti (zanikající jednotka) s Fondem (pokračující jednotka) s rozhodným dnem zpětně k 1. 1. 2023. Dne 29. 6. 2023 byl formou notářského zápisu sepsán projekt fúze sloučením, který byl do obchodního rejstříku zapsán dne 1. 8. 2023 a došlo tak k zániku dceřiné společnosti. Fúze sloučením je pouze restrukturalizací uvnitř skupiny Fondu a nemá žádný dopad na výsledky a zůstatky prezentované v konsolidované účetní závěrce.

## 7.3 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Zůstatky nesplacené k rozvahovému dni nejsou nijak zajištěny a jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby. Zůstatky a dopad transakcí uskutečněných mezi Fondem a jeho dceřinými společnostmi byly při přípravě této mezitímní konsolidované účetní závěrky eliminovány.

### Finanční vztahy se spřízněnými stranami

<i>v tis. Kč</i>	<u>Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)</u>	
	<b>30. 6. 2023</b>	<b>31. 12. 2022</b>
Zápůjčky od akcionářů (pozn. 6.13)	74 538	87 792

V souvislosti se zápůjčkami byly za mezitímní období roku 2023 ve výsledku hospodaření uznány úrokové náklady ve výši 1 745 tis. Kč (2022: 1 969 tis. Kč).

### Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

Skupina neneviduje žádné další významné obchodní transakce za mezitímní období roku 2023 a 2022 a nevypořádané zůstatky obchodních pohledávek nebo závazků k 30. 6. 2023, resp. 31. 12. 2022 vůči spřízněným stranám.

## 7.4 Odměny klíčového vedení

Fond je řízen a obhospodařován představenstvem, přičemž za prezentovaná období nebyla členům představenstva ani dozorčí rady vyplacena jakákoliv odměna.

Administrátorem Fondu je společnost AVANT investiční společnost a.s. Za mezitímní období roku 2023 byla Fondem vyúčtována odměna ve výši 858 tis. Kč (2022: 603 tis. Kč).

## 8 Řízení finančního rizika

Finanční rizika, kterým je Fond vystaven zahrnují:

- úvěrové riziko (viz 8.1),
- riziko likvidity (viz 8.2) a
- tržní rizika zahrnující měnové (8.3), úrokové (8.4) a cenové riziko.

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

V tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
<b>Finanční aktiva</b>		
<b>Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou</b>	<b>6 215</b>	<b>5 187</b>
z toho: Pohledávky z derivátových operací	6 215	5 187
<b>Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou</b>	<b>963 211</b>	<b>867 671</b>
z toho: Obchodní pohledávky	93 066	101 603
Peněžní prostředky	870 145	766 068
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>969 426</b>	<b>869 513</b>
<b>Finanční závazky</b>		
<b>Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou</b>	<b>3 162 191</b>	<b>3 025 689</b>
z toho: Závazky k držitelům investičních akcií	3 162 191	3 025 689
<b>Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou</b>	<b>142 297</b>	<b>163 026</b>
z toho: Obchodní a jiné závazky	66 060	73 639
Zápůjčky od akcionářů	74 538	87 792
Závazky z leasingu	1 699	1 595
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>3 304 488</b>	<b>3 188 715</b>

Finanční aktiva a finanční závazky oceňované v zůstatkové hodnotě se ve své prezentované hodnotě významně neodchylují od hodnoty reálné a zůstatkovou hodnotu lze považovat za vhodnou aproximaci vyjma závazků vůči akcionářů z titulu přijatých zápůjček – reálná hodnota k 30. 6. 2023 je odhadnuta na částku 64 404 tis. Kč (2022: 75 745 tis. Kč).

## 8.1 Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Skupině tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko Skupiny plyne výhradně z obchodních pohledávek a peněžních prostředků uložených u bank. Stav obchodních pohledávek je průběžně posuzován, úvěrové riziko snižováno prověřováním klientů a současně zálohovými platby, resp. u nájmu složenými kaucemi (viz pozn. 6.12). Úvěrové riziko Skupiny je tak považováno za minimální, přesto je přístupováno k odhadu očekávané úvěrové ztráty (blíže k obchodním pohledávkám pozn. 6.8).

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u České spořitelny, a.s., která je depozitářem s dlouhodobě stabilním úvěrovým ratingem – rating „A“ s pozitivním výhledem od S&P. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné.

## 8.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Skupiny dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Skupina je schopna dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům (obchodní závazky, splátky zápůjček, resp. závazků z leasingu) a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Skupina snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních ekvivalentů, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno úvěrovým rizikem, neboť Skupina nemá dlouhodobé pohledávky.

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

K 30. 6. 2023	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	66 060	-	-	<b>66 060</b>
Zápůjčky od akcionářů	4,00 %	15 000	60 000	10 000	<b>85 000</b>
Závazky z leasingu	8,52 %	461	1 530	21	<b>2 012</b>
Závazky vůči držitelům investičních akcií	x	-	3 162 191	-	<b>3 162 191</b>
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>81 521</b>	<b>3 223 721</b>	<b>10 021</b>	<b>3 315 263</b>

K 31. 12. 2022	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	73 639	-	-	73 639
Zápůjčky od akcionářů	4,00 %	15 000	60 000	25 000	100 000
Závazky z leasingu	8,55 %	397	1 499	33	1 929
Závazky vůči držitelům investičních akcií	x	-	3 025 689	-	3 025 689
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>89 036</b>	<b>3 087 188</b>	<b>25 033</b>	<b>3 201 257</b>

Tabulky likvidity jsou sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků evidovaných finančních závazků a uvažují nejbližší datum splatnosti, ke kterému může být požadováno splacení závazků. V přehledu jsou zahrnuty jak splátky jistiny úvěrů, tak budoucí dosud nezachycené úrokové platby, které vyplývají z uzavřených úvěrových vztahů.

### 8.3 Měnové riziko

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Fondu a jeho dceřiných společností je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření za mezitímní období roku 2023 ve výši čisté kurzové ztráty 343 tis. Kč (2022: čistý kurzová ztráta 1 049 tis. Kč).

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 30. 6. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní pohledávky	92 180	886	93 066
Peněžní prostředky	869 950	195	870 145
<b>Celkem</b>	<b>962 130</b>	<b>1 081</b>	<b>963 211</b>

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní pohledávky	100 792	811	101 603
Peněžní prostředky	764 311	1 757	766 068
<b>Celkem</b>	<b>865 103</b>	<b>2 568</b>	<b>867 671</b>

V rámci závazků Skupina vykazuje cizoměnové zůstatky u přijatých kaucí a to k 30. 6. 2023 ve výši 1 078 tis. Kč (2022: 1 095 tis. Kč) a obchodní závazky ve výši 1 074 tis. Kč (2022: 2 902 tis. Kč). Ostatní finanční závazky jsou denominovány v Kč.

Vedení Skupiny průběžně analyzuje svou měnovou pozici a posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky evidované k 30. 6. 2023 v cizí měně a současně by došlo ke změně měnového kurzu CZK/EUR o 1 CZK/EUR (znehodnocení CZK vůči EUR), výsledek hospodaření by byl o 45 tis. Kč nižší vlivem uznané čisté kurzové ztráty (31. 12. 2022: o 59 tis. Kč nižší). Při zhodnocení CZK vůči EUR by byl dopad opačný.

### 8.4 Úrokové riziko

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

Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s investicemi do nemovitostí, které jsou oceňovány reálnou hodnotou v úrovni 3. Reálná hodnota je odhadována s využitím výnosové metody, při níž je uvážěn 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.

## 9 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Skupina není v žádných sporech, z nichž by mohlo plynout nějaké plnění. Vedení Skupiny si není vědomo ani jiných událostí uskutečněných během účetního období, které by vedly ke vzniku a evidenci tzv. podmíněných závazků či podmíněných aktiv a případných dalších podmíněných plnění ve prospěch Skupiny.

## 10 Události po rozvahovém dni

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

Dne 1. 8. 2023 došlo tak k zániku dceřiné společnosti BRE Štěrboholy s.r.o. výmazem z obchodního rejstříku v návaznosti na realizovanou fúzi sloučení s Fondem k rozhodnému dni 1. 1. 2023.

## 11 Schválení účetní závěrky

Tato mezitimní konsolidovaná účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 27. září 2023.



Jaroslav Příbyl  
předseda představenstva