


**KONSOLIDOVANÁ
POLOLETNÍ ZPRÁVA EMITENTA
K 30. 6. 2019**

**za sledované období
od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019**

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





Obsah

| | |
|---|----|
| Prohlášení oprávněné osoby Emitenta | 3 |
| Údaje o Emitentovi | 4 |
| 1. PROFIL EMITENTA | 4 |
| 2. CENNÉ PAPÍRY | 5 |
| 3. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU EMITENTA | 6 |
| 4. ČINNOSTI EMITENTA | 8 |
| 5. HOSPODAŘENÍ EMITENTA | 9 |
| 6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ EMITENTA | 14 |
| 7. VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI | 17 |
| 8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI..... | 18 |
| 9. PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU EMITENTA | 18 |
| Číselné údaje..... | 19 |
| Zkrácená mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2019 | 20 |
| Příloha – Zkrácené mezitímní finanční výkazy neinvestiční a investiční části fondu | 47 |

Prohlášení oprávněné osoby Emitenta

Jako oprávněná osoba Emitenta,

tímto prohlašuji,

že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podává vyhotovená pololetní zpráva (dle § 119 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu) věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Emitenta a jeho konsolidačního celku.

V Brně dne 26. září 2019



**INFOND investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.**
Ing. Pavel Košťál
statutární ředitel

Údaje o Emitentovi

1. PROFIL EMITENTA

| | |
|-----------------------------------|--|
| Emitent: | Investiční fond kvalifikovaných investorů |
| Obchodní firma: | INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. |
| Sídlo: | Novolíšeňská 2678/18, Líšeň, 628 00 Brno |
| NID / IČO: | 242 07 543 |
| DIČ: | CZ24207543 |
| Internetová adresa: | www.infond.cz |
| Telefonní číslo: | +420 544 422 155 |
| Vznik zápisem do: | obchodního rejstříku dne 17. 1. 2012, vedeného u Krajského soudu v Brně, spisová značka oddíl B, vložka 6691 |
| Právní forma: | akciová společnost s proměnným základním kapitálem |
| Předmět podnikání: | Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech |
| Zapisovaný základní kapitál: | 10 000 tis. Kč |
| Depozitář Fondu: | Československá obchodní banka, a. s. IČO: 000 01 350, se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5 |
| Obhospodařovatel Fondu: | Samosprávný investiční fond |
| Vznik Fondu: | 14. 7. 2011 |
| (dále také „Fond“ nebo „Emitent“) | |

2. CENNÉ PAPIRY

Zakladatelské akcie

| | |
|------------------------------|---|
| Hodnota zakladatelské akcie: | k datu sestavení pololetní zprávy není stanovována |
| Druh: | kmenové |
| Forma: | na jméno |
| Podoba: | listinná |
| Počet kusů emitovaných: | k datu 30. 6. 2019 emitováno 1 000 ks akcií k datu sestavení pololetní zprávy 1 000 ks akcií |

Investiční akcie třídy A

| | |
|---------------------------|--|
| Hodnota investiční akcie: | k datu sestavení pololetní zprávy není stanovována |
| Druh: | kusové |
| Forma: | na jméno |
| Podoba: | listinná |
| Počet kusů: | 1 000 ks |
| ISIN: | - |
| Název emise: | - |
| Přijetí k obchodování: | ode dne 1. 2. 2016 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.) |

Investiční akcie třídy A na základě NZ 271/2018 ze dne 5. 3. 2018 změnili svou podobu ze zaknihované na listinnou. Dne 3. 4. 2018 byla ukončena jejich evidence u CDCP.

Investiční akcie třídy B

| | |
|---------------------------|--|
| Hodnota investiční akcie: | k datu sestavení pololetní zprávy není stanovována k datu 31. 12. 2018: 1 045,4500 Kč |
| Druh: | kusové |
| Forma: | na jméno |
| Podoba: | zaknihovaná |
| Počet kusů: | 30 000 ks |
| ISIN: | CZ0008042751 |
| Název emise: | INFOND IFPZK TŘ. B |
| Přijetí k obchodování: | ode dne 23. 10. 2017 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.) |

3. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU EMITENTA

Konsolidační celek je tvořen mateřskou společností INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. se sídlem v Brně a její majetkovými účastmi. Cílem investování mateřské společnosti (Emitenta) je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů respektive jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

K 30. 6. 2019 Fond investoval mimo jiné do níže uvedené majetkové účasti.

| Dceřiná společnost | Sídlo společnosti | Oblast působení | Země působení | Podíl na ZK (v %) |
|---|--|---|--------------------|-------------------|
| InfoTel, spol.s.r.o. (IČO: 46981071) | Novolíšeňská 2678/18, 628 00 Brno-Líšeň | Servis a výstavba telekomunikačních sítí | Česká republika | 100 |
| LERO SPORT s.r.o. (IČO:25324501) | Hradská 854, PSČ 760 01, Zlín | Výroba, obchod a služby | Česká republika | 45 |
| Brno Business park a.s. (IČO:26965569) | Novolíšeňská 2678/18, 628 00 Brno-Líšeň | Výroba, obchod a služby | Česká republika | 100 |

Fond během své činnosti:

- získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům)
- je svým investorům zavázán ve svém statutu, že jeho obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojí uvedeného,
- oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.


EXIT STRATEGIE

Investiční fond (dále jen „Fond“) je na základě povolení České národní banky investičním fondem, který dle IFRS 10 (27) získává finanční prostředky od investorů za účelem poskytování služeb správy investic, je svým investorům zavázán ve svém statutu, že jeho obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

KRITÉRIA DLE B85A až B85M

Fond představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích Fondu nerozhodují.

Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje. Výnos a zisk z prodeje není



výhradním účelem investic. Fond v rámci své investiční činnosti posuzuje přínosy činností společností, jejichž podíly vlastní, s dopadem na zvýšení jejich vlastního kapitálu pro případný prodej v budoucnu.

Fond oceňuje a hodnotí výkonnost všech svých investic na základě oceňování reálnou hodnotou, účtuje své investice do nemovitostí v souladu s modelem IAS 40 Investice do nemovitostí a zároveň pro své investice do přidružených podniků a společných podniků uplatňuje výjimku z uplatnění ekvivalenční metody dle IAS 28, svá finanční aktiva oceňuje dle IFRS 9.

Fond je prostřednictvím strategií ukončení svých podílů (*tzv. exit strategií B85F až B85H*) řízen tak, aby tento profit investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

NEMOVITOSTNÍ AKTIVA

Veškerá aktiva fondu v podobě nemovitého majetku (stavby, pozemky) lze v případě rozhodnutí o realizaci výstupní strategie alokovat na veřejný trh s nemovitostmi. Tento krok bude realizován prostřednictvím specializovaných prodejců na trhu s realitami, příp. konkrétním zájemcům na volném trhu. Z hlediska likvidity držaných aktiv lze předpokládat rychlejší realizaci strategie v případě prodeje po jednotlivých aktivech, příp. menších celcích než v případě souhrnného prodeje jedinému zájemci. Dosažený výnos lze v obou případech očekávat srovnatelný.

OBCHODNÍ PODÍLY

Obchodní podíly na cílových společnostech jsou nabývány za účelem dlouhodobé držby. Obchodní závody a nemovitosti vlastněné nabývanými obchodními společnostmi generují finanční prostředky skrze investiční aktivitu společnosti, které po započtení provozních nákladů na chod, finanční páky a ostatních/provozních nákladů spojených s obsluhou vlastnické struktury společností představují výnosové aktivum. Výnosnost aktiva bude posuzována v horizontu 5 let a více s market price s ohledem na výnosnost podkladového aktiva a čistého obchodního jmění obchodních společností. V případě finanční výhodnosti dosažitelné market price může být aktivum prodáno či v případě poklesu finanční výkonnosti aktiva může být aktivum prodáno.

Obchodním záměrem fondu je nemovitosti držet, zhodnocovat rekonstrukcemi či realizovat developerské projekty a generovat výnosy z nájmu. Cílem je prodej výnosových investic zájemcům za cenu převyšující hodnotu NPV a získané prostředky investovat do v budoucnu pořizovaného investičního majetku.

S ohledem na výše uvedené je v souladu s mezinárodním účetním standardem IFRS 10 Fond považován za investiční jednotku a všechny uvedené majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách. Z tohoto důvodu se pak obsah konsolidované účetní závěrky sestavené v souladu s mezinárodními účetními standardy shoduje s obsahem individuální účetní závěrky a Fond proto sestavuje jen jednu účetní závěrku.

4. ČINNOSTI EMITENTA

Fond představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje.

Fond je prostřednictvím strategií ukončení svých podílů (tzv. exit strategií) řízen tak, aby tento zisk investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

V období mezi 30. 6. 2019 a dnem sestavení této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou situaci Emitenta, a které by si vyžádaly úpravu této pololetní zprávy.

Fond v souladu se svou investiční strategií nadále investuje především do aktiv nemovité povahy. Jde jednak o investice do nákupu a prodeje krátkodobých nemovitostí, kde část portfolia tvoří nákupy nemovitostí od zadlužených vlastníků nebo nemovitosti vyžadující rekonstrukce, a dále pak o investice do dlouhodobých nemovitostí vlastněných za účelem výnosu z nájmu.

Během sledovaného období Fond svou činnost soustředil na komerční pronájem vlastních nemovitostí a na přípravu investičních příležitostí. V lednu Fond získal společnost Brno Business Park a s ní možnost investice do páte budovy v areálu BBP. V lednu nabylo právní moc územní rozhodnutí pro projekt páte budovy v areálu BBP. V červnu bylo vydáno stavební povolení pro projekt Cerit Science Park II v oblasti Campus City Center.

Hlavním strategickým cílem Fondu je vyhledávat investiční příležitosti k zajištění dlouhodobého růstu vlastního kapitálu, zvyšování rentability vložených prostředků a kvalitního portfolia vlastněných nemovitostí.

Během sledovaného období Fond nadále investoval do majetkových položek podle investiční strategie ve statutu Fondu. V oblasti výnosových nemovitostí se soustředil na správu portfolia výnosových nemovitostí a výnosy z nájmu, popř. na přípravu pro další zhodnocení nemovitostí pro zajištění budoucího zvýšení nájmu. V oblasti nemovitostí pořízených za účelem prodeje jednoznačně převažovaly realizace technického zhodnocení a jejich následný prodej. Při žádném z prodejů nemovitostí z Fondu nebyla během sledovaného období realizována ztráta.

Významná část aktiv Fondu (60,33 %) je tvořena portfoliem investičních nemovitostí pořízených v minulých letech za účelem nájmu. Fond neinvestoval v minulém roce i ve sledovaném období do pořízení nemovitostí za účelem zhodnocení a případného prodeje. Fond během sledovaného období pořídil další investici v podobě obchodního podílu ve výši 100 % na společnosti Brno Business park a.s.

5. HOSPODAŘENÍ EMITENTA

Na základě zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech Emitent odděluje majetek, závazky a činnosti spojené s investiční a neinvestiční částí Emitenta.

S ohledem na účel existence investičního fondu, kterým je vlastní investiční činnost, s ohledem na povinnost akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, která nevytváří podfondy, účetně a majetkově oddělovat majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění a skutečnost, že dluhy vztahující se pouze k jedné části lze plnit pouze z majetku v této části, Fondu vznikají jen náklady spojené přímo či nepřímo s investiční činností, které se hradí z investiční části Fondu. V souladu se statutem Fondu jsou proto poplatky a náklady Fondu hrazeny z investiční části Fondu.

Hospodaření investiční části Emitenta za období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019 skončilo ziskem ve výši 166 370 tis. Kč, což představuje nárůst o 31 209 tis. Kč oproti srovnatelnému období.

Hospodaření fondu za sledované období ovlivnily zejména výnosy z investičního majetku, které představují tržby z nájemného ve výši 108 494 tis. Kč. V průběhu sledované období došlo k jejich nárůstu o 58 202 tis. Kč ve srovnání s prvním pololetím roku 2018, kdy výnosy z investičního majetku dosáhly výše 50 292 tis. Kč. Naopak k poklesu významnějšího charakteru došlo ve výnosech z poskytnutých půjček, které se snížily o 4 365 tis. Kč na celkovou výši 447 tis. Kč. Na straně provozních nákladů došlo k navýšení, konkrétně ve správních nákladech, které ve sledovaném období činily 43 025 tis. Kč. Čistý provozní výsledek hospodaření meziročně vzrostl o 18 783 tis. Kč. Další významný pokles byl zaznamenán ve finančních nákladech, které se snížily z 24 244 tis. Kč na aktuálních 9 823 tis. Kč, a to v důsledku značného snížení kurzových ztrát fondu. Prostřednictvím snížení kurzových ztrát byl příznivě ovlivněn finanční výsledek hospodaření, který za sledované období činil -1 180 tis. Kč (srovnatelné období – 11 822 tis. Kč).

Na neinvestiční části fondu byly zaznamenány výnosové úroky na bankovních účtech v celkové výši 10 tis. Kč. V důsledku těchto finančních výnosů došlo k ovlivnění celkového hospodaření emitenta a za neinvestiční část fondu byl vykázán zisk ve výši 10 tis. Kč, což představuje pokles o 3 tis. Kč oproti srovnatelnému období.

Struktura výnosů, nákladů, majetku a závazků je podrobně uvedena v rámci kapitoly Číselné údaje této pololetní zprávy. Pro sledované období byly rozhodující zejména následující skutečnosti:

Výnosy investiční části Fondu ze 49,41 % zahrnují tržby z investičního majetku a ze 45,63 % tržby z podílů. Tržby z investičního majetku sestávají ze tří složek, a to tržby z nájemného, ze služeb spojených s pronájmem a z ostatních výnosů z investičního majetku, které zahrnují zejména přefakturaci elektrické energie, vody a tepla. Během sledovaného období došlo k navýšení tržeb z nájemného, které činily 78 564 tis. Kč (srovnatelné období 32 052 tis. Kč). Důvodem tohoto výrazného nárůstu byla uskutečněná fúze, kdy se fond stal jediným akcionářem společnosti Brno Estates, a.s. a došlo tak zhruba ke zdvojnásobení množství pronajatelných ploch i hodnoty nemovitostní části portfolia fondu. Tržby z podílů jsou představovány obchodním podílem ve společnosti InfoTel, spol. s r.o., které ve sledovaném období zaznamenaly mírný pokles, a to o 11 800 tis. Kč na výsledných 100 200 tis. Kč.

Provozní náklady investiční části Fondu související se správou portfolia (správní náklady) činí 43 025 tis. Kč a během sledovaného období se zvýšily o 23 254 tis. Kč (117,62 %), zejména z důvodu vyšších nákladů na spotřebu elektřiny, vody a plynu, které vzrostly o 6 962 tis. Kč na aktuálních 13 591 tis. Kč. Sekundárně

došlo k navýšení ostatních nákladů, ve kterých jsou zahrnuty daně, poplatky a pojištění dopovědnosti o 9 857 tis. Kč a nákladů na správu vlastněných nemovitostí.

Majetek

V souladu se stanovami a statutem Fond oceňuje svůj majetek a závazky reálnými hodnotami jednou ročně, k datu účetní závěrky. Proto k datu vyhotovení pololetní zprávy nejsou majetek ani závazky přeceněny reálnými hodnotami.

Neinvestiční majetek Fondu tvoří bankovní účet se zůstatkem peněžních prostředků ve výši 10 092 tis. Kč.

Aktiva připadající investiční části Fondu ke konci prvního pololetí 2019 se zvýšila o 112 272 tis. Kč (tj. o 4,00 %). Celkový růst je ovlivněn několika faktory, a to zvýšením peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů o 204 270 tis. Kč, podílů v ovládaných osobách o 30 149 tis. Kč (tj. o 4,50 %) a zároveň dlouhodobých poskytnutých půjček o 19 012 tis. Kč (tj. o 2,62 %).

Na konci pololetí tvoří 85,82 % veškerých aktiv připadající na investiční část dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku mírně zvýšil. Krátkodobá aktiva oproti srovnávacímu období se zvýšila o 50 499 tis. Kč (13,90 %) z důvodu zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů o 204 270 tis. Kč, daňových pohledávek o 3 269 tis. Kč a krátkodobých poskytnutých půjček o 66 tis. Kč.

Největší podíl na investičních aktivech tvoří investice do nemovitostí. Fond vlastní nemovitosti, které v minulosti pořídil a v rámci své investiční činnosti vytváří nemovitostní portfolio za účelem pronájmu nemovitostí s následným prodejem v rozsahu zvolené investiční strategie. Investiční majetek je tvořen především nemovitostmi v oblasti Štýřice, Ponava, Žabovřesky, Zlín, Líšeň a Kohoutovice.

Majetek Fondu ke dni posledního ocenění 31. 12. 2018 je tvořen z 63 % investičním majetkem v reálné hodnotě ve výši 1 761 376 tis. Kč (pořizovací cena: 1.432.470 tis. Kč). Investiční majetek zahrnuje nemovitosti (stavby, pozemky) – komerční prostory, které jsou drženy za účelem dlouhodobého pronájmu. Jedná se o nemovitosti:

| Katastrální území | Reálná hodnota (tis. Kč) | Požizovací hodnota (tis. Kč) |
|--------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Žabovřesky | 207 856 | 198 080 |
| Zlín | 144 925 | 141 681 |
| Líšeň | 40 613 | 12 817 |
| Kohoutovice | 2 541 | 1 285 |
| Ponava | 386 632 | 298 427 |
| Štýřice | 981 488 | 777 128 |
| Projekt Cerit Science Park II. | 3 051 | 3 051 |
| Celkem | 1 767 107 | 1 432 470 |


Přírůstek investičního majetku Fondu vykázaný za sledované období činil 5 731 tis. Kč a byl vytvořen prostřednictvím provedených technických zhodnocení na budovách katastrální území Štýřice – 4 689 tis. Kč

(instalace optického propojení budov, stavební práce Fit Out v kancelářích, protisluneční folie), katastrální území Žabovřesky – 1 028 tis. Kč (zhotovení kuchyňky, celková modernizace/rekonstrukce výtahů) a katastrální území Ponava – 13 tis. Kč (úpravy kanceláře).

| Budovy | Katastrální území | č.p./p.č. | Celková plocha (m ²) | Účel |
|-------------------------------|-------------------|--------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| BBP A – Londýnské nám. | Štýřice | 853 / 1760/10 | 9 136,84 | Pronájem nebytových prostor |
| BBP B – Londýnské nám. | Štýřice | 856 / 1760/15 | 7 700,04 | Pronájem nebytových prostor |
| BBP C – Londýnské nám. | Štýřice | 881 / 1763/3 | 9 404,36 | Pronájem nebytových prostor |
| BBP D – Londýnské nám. | Štýřice | 886 / 1763/32 | 7 858,19 | Pronájem nebytových prostor |
| Brno, Novolíšeňská 18 | Líšeň | 6617/2678 | | Pronájem nebytových prostor |
| Brno, Šumavská | Ponava | 416, LV 158;598, LV 158 | 23 450,00 | Pronájem nebytových prostor |
| Brno, Veveří 102 | Žabovřesky | 2800/2581 | 9 260,93 | Pronájem nebytových prostor |
| Zlín, Štefánikova 167 | Zlín | 4599/167, 4599/5293, 8142/5256 | 10 466,10 | Pronájem nebytových prostor |

K výše uvedeným nemovitostem Fond vlastní příslušné pozemky, na kterých budovy leží (zastavěná plocha) či dané budovy obklopují (ostatní plocha).

| Popisky řádků | Hlavní budova | Pozemek | Ostatní (parkoviště, osvětlení, úpravy terénu, ost.) | Stroje a zařízení | Pořízení | Celkový součet |
|-------------------------------|------------------|----------------|--|-------------------|---------------|------------------|
| BBP A – Londýnské nám. | 247 523 | 0 | 0 | 0 | 0 | 247 523 |
| BBP B – Londýnské nám. | 167 565 | 0 | 0 | 0 | 0 | 167 565 |
| BBP C – Londýnské nám. | 289 399 | 0 | 0 | 0 | 0 | 289 399 |
| BBP D – Londýnské nám. | 205 012 | 0 | 0 | 0 | 0 | 205 012 |
| BBP komplex | 0 | 38 255 | 16 864 | 1 527 | 10 654 | 67 301 |
| Brno, Novolíšeňská 18 | 37 421 | 3 192 | 0 | 0 | 0 | 40 613 |
| Brno, Šumavská | 337 830 | 46 132 | 0 | 2 657 | 0 | 386 619 |
| Nadstavba Šumavská | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 051 | 3 051 |
| Brno, Veveří 102 | 188 754 | 14 884 | 0 | 3 190 | 0 | 206 828 |
| Zlín, Štefánikova 167 | 126 832 | 17 706 | 0 | 387 | 0 | 144 925 |
| Kohoutovice | 0 | 2 541 | 0 | 0 | 0 | 2 541 |
| Celkový součet | 1 600 335 | 122 710 | 16 864 | 7 761 | 13 706 | 1 761 376 |

- 
- Majetek, který přesahuje 1 % je dále pak podíl v ovládaných osobách, konkrétně podíl v InfoTel, spol. s r.o. Reálná hodnota činí 670 000 tis. Kč. Pořizovací cena je ve výši 504 102 tis. Kč a ta činí 23 % aktiv
 - pohledávka z titulu výnosu z podílu v reálné a pořizovací hodnotě 112 000 tis. Kč (4 % aktiv) zahrnuta v krátkodobých pohledávkách
 - peněžní prostředky na běžných účtech ve výši 257 036 tis. Kč (8,7 % aktiv)
 - a celkově ostatními pohledávkami z obchodních vztahů a ostatní aktiva 170 148 tis. Kč (6 % aktiv)

Další významnou položkou majetku fondu jsou podíly v ovládaných osobách, a osobách pod podstatným vlivem, ve kterých je zahrnuto:

| Dceřiná společnost | Oblast působení | Země působení | Vlastní kapitál | | Investice | | | |
|--------------------------------|--|---------------|-----------------|--------------|----------------|---------------|-----------|----------------|
| | | | 30. 6. 2019 | 31. 12. 2018 | 30. 6. 2019 | Změny | Přecenění | 31. 12. 2018 |
| InfoTel, spol.s.r.o. | Servis a výstavba telekomunikačních sítí | ČR | 100 % | 100 % | 670 000 | - | - | 670 000 |
| LERO SPORT s.r.o. | Výroba, obchod a služby | ČR | 45 % | 45 % | 90 | - | - | 90 |
| Brno Business park a.s. | Výroba, obchod a služby | ČR | 100 % | 0 % | 30 149 | 30 149 | - | - |
| Celkem | | | | | 700 239 | 30 149 | - | 670 090 |

Ve sledovaném období došlo k nákupu podílu ve společnosti Brno Business Park, a.s. ve výši 30 149 tis. Kč a k poskytnutí úvěru spřízněným stranám ve výši 10 424 tis. Kč a k poskytnutí úvěru ostatním subjektům ve výši 5 500 tis. Kč.

Financování majetku

Vlastní kapitál Emitenta sestává z fondového kapitálu neinvestiční části ve výši 10 092 tis. Kč. Tato část se za sledované období navýšila v důsledku připsaných výnosových úroků na bankovní účet a z fondového kapitálu investiční části ve výši 1 280 864 tis. Kč.

Na změně, tj. zvýšení fondového kapitálu investiční části klasifikované účetně jako čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií, se podílí zejména výsledek hospodaření běžného účetního období v částce 166 370 tis. Kč.

Cizí zdroje mimo aktiva připadající držitelům investičních akcií v celkové výši 1 638 189 tis. Kč, jsou tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky.

Dlouhodobé závazky, které jsou tvořeny především dlouhodobými přijatými úvěry, oproti srovnávacímu období klesly z důvodu postupného splácení jistiny a souvisejících úroků plynoucích z úvěrů čerpaných od Československé obchodní banky, a.s. ve výši 28 755 tis. Kč a dále také splacení vlastnické půjčky a půjčky od jiných spřízněných osob, jež byla poskytnuta panem Ing. Pavlem Košťálem ve výši 10 000 tis. Kč.

Krátkodobé závazky, tvořené především závazky z obchodních vztahů a ostatních pasiv, oproti minulému období klesly o 20 845 tis. Kč, jelikož došlo ke snížení přijatých záloh na služby od Brno Business Park a.s.

6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ EMITENTA

V následujícím pololetí je záměrem Emitenta využít stávající příznivý makroekonomický vývoj a nadále udržovat a investovat do obrátkových nemovitostních aktiv ve vyšších pořizovacích cenách především v krajských městech ČR. Nabývaná nemovitostní aktiva jsou před prodejem především zhodnocována prostřednictvím technického zhodnocení. Příznivý vývoj na trhu realit v ČR vyústil v záměr Fondu rozšířit počet investorů do investičních akcií a získat tak další možnosti financování.

Emitent bude nadále pokračovat v přípravě možných investičních projektů. Pro projekt Cerit Science Park II. bude Emitent v následujícím období připravovat výběrové řízení na výběr generálního dodavatele. Pro projekt Brno Business Park – budova E budou podniknuty kroky k získání stavebního povolení. Emitent se i nadále bude věnovat zhodnocení svých stávajících investic.

Řízení rizik a nejvýznamnější podstupovaná rizika Emitentem spojená s jeho investiční činností jsou uvedena níže. Ostatní rizika související s dalšími činnostmi Emitenta jsou pak uvedena v rizikovém profilu ve statutu Fondu.

Riziko tržní

V souvislosti s možností Emitenta investovat do nemovitostí, nemovitostních společností, ostatních obchodních společností a případně dalších doplňkových aktiv, je Emitent vystaven tržnímu riziku, tedy riziku poklesu hodnoty majetku v jeho držení. Vyplývá to v důsledku změn ekonomických podmínek, úrokových měr či jiných ekonomických veličin, či z důvodu změny vnímání příslušného aktiva trhem.

Základním nástrojem řízení tržního rizika je diverzifikace majetku prostřednictvím investičních limitů, kdy jsou omezovány pozice Emitenta pro jednotlivé typy aktiv a jednotlivé pozice.


Navzdory uplatňování výše uvedených principů diverzifikace je Emitent subjektem zaměřeným významným způsobem na nemovitostní trh, vývoj hodnoty akcie Emitenta v budoucím období tak bude nedílně spjat s vývojem nemovitostního trhu jako celku, a to včetně možných propadů cen nemovitostí.

Riziko nedostatečné likvidity

Vzhledem k tomu, že portfolio Emitenta je sestaveno převážně z investic neobchodovaných na veřejných trzích, je vystaven zvýšenému riziku nedostatečné likvidity, tedy riziku, že určité aktivum nebude zpeněženo řádně a včas za přiměřenou cenu, a Emitent tak nebude schopen dostát svým splatným závazkům.

Základními nástroji pro řízení rizika nedostatečné likvidity je pravidelné udržování minimální likvidní rezervy pro případ krytí neočekávaných výdajů a průběžné sledování časové struktury závazků a pohledávek.

Při řízení peněžních toků Emitent zohledňuje nižší likviditu aktiv ve svém majetku a sleduje splatnost jednotlivých závazků tak, aby nebyl vystaven případným neplánovaným prodejům svých



aktiv. Při tom jsou zohledňovány i případné závazky z titulu přijatých úvěrů a zápůjček, které může využívat na financování svých investičních aktivit.

Historie zpětných odkupů v minulých obdobích nedává statisticky významná data o budoucích zpětných odkupech, přesto není očekáváno, že by se Emitent dostal v budoucím období do situace, kdy by neměl dostatek likvidních prostředků na pokrytí splatných závazků. V případě, že by se tak stalo, má Emitent vypracované postupy pro řízení krize likvidity, které by začal neprodleně aplikovat.

Riziko z vypořádání

Při investiční činnosti Emitenta dochází k vypořádání obchodů s nemovitým a dalším majetkem, přičemž při takovéto transakci hrozí riziko, že bude transakce zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

Riziko je řízeno nastavenými postupy pro výběr protistran a obezřetné vypořádání při každé transakci. S ohledem na to dosud k výskytu rizika vypořádání nedošlo a ani do budoucna Emitent neočekává, že by mohlo dojít ke ztrátě Emitenta v důsledku selhání protistrany při dokončení a vypořádání transakce.

Riziko úvěrové

Specifickou oblastí rizika protistrany je riziko vyplývající z možnosti Emitenta poskytovat úvěry a zápůjčky. To vede k tomu, že Emitent je tak případně vystaven riziku nesplacení svých pohledávek.


Úvěrové riziko je řízeno jednak diverzifikací, kdy má Emitent nastaveny investiční limity pro poskytování úvěrů jednotlivým dlužníkům, a zároveň důsledným prověřováním bonity dlužníka, kterému je úvěr poskytován. Emitent zároveň využívá dle povahy situace zajišťovací nástroje s cílem snížit podstupované riziko.

S ohledem na aplikování výše popsaných postupů nedošlo ve sledovaném období k výskytu tohoto rizika a ani do budoucna nejsou očekávány významné ztráty spojené s úvěrovým rizikem.

Riziko stavebních vad

Vzhledem k zaměření Emitenta na investice do nemovitostí a jejich technickému zhodnocení, představuje riziko stavebních vad jedno z významných rizik, kdy stavební vady mohou významným způsobem snížit hodnotu nabývaných či držných nemovitostních aktiv.

Emitent má v rámci své investiční činnosti nastaveny postupy pro omezování rizika stavebních vad, které kontinuálně uplatňuje u všech svých nemovitostních aktiv. Tyto postupy spočívají např. v aktivní spolupráci s facility manažerem, v používání plánu předcházení škodám, v průběžném udržování majetku, v pojištění majetku a u případně pořizovaných nemovitostí v jejich kontrole před pořízením. S ohledem na tyto opatření proti výskytu rizika stavebních vad, dosud



nedošlo, a není předpokládáno, že Emitent utrpí výraznější ztráty v následujícím období, v důsledku nenadálých stavebních vad.

Riziko spojené s využíváním pákového efektu

S ohledem na možnost Emitenta využívat pákový efekt, zejména v důsledku přijímání úvěrů a zápůjček, může docházet ke zvyšování podstupovaného rizika. S pákovým efektem je Emitent schopen dosáhnout vyšších zisků ze svých investic, ale zároveň může být vystaven i vyšším ztrátám, v případě neúspěšné investice než v případě, kdy by Emitent pákový efekt nevyužíval.

Emitent riziko spojené s využíváním pákového efektu kontinuálně vyhodnocuje a má nastaveny limity pro maximální pákový efekt.

Ve sledovaném období nedošlo k výskytu tohoto rizika a ani v budoucím období nejsou očekávány ztráty v důsledku rizika spojeného s využíváním pákového efektu.

Ostatní rizika

S ohledem na nemovitostní povahu portfolia Emitenta nelze vyloučit rizika ovlivňující následnou prodejnost anebo rizika působící na hodnotu nemovitostí v portfoliu, vyvolaná např. rizikem změny atraktivnosti lokality v důsledku působení vnějších vlivů, riziko ve změnách infrastruktury potřebné k využívání nemovitostí, riziko záplavových zón, riziko právních vad. Obecně rovněž může vstupovat riziko změny platného právního řádu (změny daňových sazeb a legislativy, změny v regulačním plánu, změny v povoleném koeficientu zástavby) a riziko vyšší moci.

Přestože má Emitent aplikovány postupy pro řízení těchto rizik, které by měly zabránit vzniku ztrát, nelze všechna rizika zcela eliminovat a Emitent upozorňuje akcionáře na to, že minulé výsledky nejsou zárukou výsledků budoucích.

7. VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond posoudil otázku spřízněnosti osob dle mezinárodního účetního standardu IAS 24.

Spřízněné strany Fondu

| Společnost | IČO | Sídlo |
|--------------------------------|----------|--|
| ELTRIS, s.r.o. | 25326546 | Novolíšeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00 |
| InfoTel spol. s.r.o. | 46981071 | Novolíšeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00 |
| Locero, spol. s r.o. | 60277891 | Novolíšeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00 |
| InfoNet a.s., | 60719150 | Novolíšeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00 |
| Brno Business Park a.s. | 26965569 | Novolíšeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00 |

Ve sledovaném období byly realizovány významné transakce s následujícími spřízněnými osobami:

- ELTRIS, s.r.o., v daném období proběhla standardní fakturace za služby z titulu správy nemovitostí (Fond byl příjemcem služeb)
- InfoNet a.s., v daném období proběhly běžné obchodní případy a proběhla fakturace za poskytování telekomunikačních služeb (Fond byl příjemcem služeb)

InfoTel, spol. s r.o., v daném období proběhly běžné obchodní případy a fakturace na základě nájemních smluv (Fond byl poskytovatelem – pronajímatelem).

Ve sledovaném období byly mezi spřízněnými osobami uzavřeny níže uvedené smlouvy:

- Brno Business Park, a.s., smlouva o úvěru ze dne 17. 1. 2019 (Fond je poskytovatelem úvěru)

Ve srovnatelném období Emitent evidoval níže uvedené transakce se spřízněnými osobami:

- Locero, spol. s r.o. – smlouva o úvěru ze dne 1. 11. 2018 (Fond je poskytovatelem úvěru)
- InfoNet a.s., v daném období proběhly běžné obchodní případy a proběhla fakturace za poskytování telekomunikačních služeb (Fond byl příjemcem služeb)
- InfoNet a.s., Smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu, ze dne 9. 3. 2016. InfoNet zajišťuje činnost compliance prostřednictvím pověřeného pracovníka. Činnost je bezúplatná.
- ELTRIS, s.r.o., v daném období proběhla standardní fakturace za služby z titulu správy nemovitostí (Fond byl příjemcem služeb)
- InfoTel, spol. s r.o., v daném období proběhly běžné obchodní případy a fakturace na základě nájemních smluv (Fond byl poskytovatelem – pronajímatelem).
- InfoTel, spol. s r.o., Smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu, ze dne 9. 3. 2016. Společnost zajišťuje pro Fond činnost vypořádání obchodů prostřednictvím pověřeného pracovníka. Činnost je bezúplatná.

Z žádných ze smluv uzavřených a platných mezi spřízněnými osobami, jak jsou uvedeny výše, nevznikla Fondu žádná újma.

8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

Ve sledovaném období nedošlo ke změně statutu

Valná hromada dne 30. 5. 2019 projednala přijala tato usnesení:

- Schválení řádné účetní závěrky za uplynulé účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 a rozdělení zisku vytvořeného v této řádné účetní závěrce
- Schválení auditora pro audit účetní závěrky v účetním období roku 2019

V období po sestavení mezitimní závěrky došlo k následujícím událostem:

Společnosti INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO 24207543, se sídlem Brno – Líšeň, Novolíšeňská 2678/18, PSČ 628 00, se ve smyslu § 500 odst. 1 ve spojení s § 480 odst. 1 a § 486 odst. 1 ZISIF

- zrušuje povolení k činnosti samosprávného investičního fondu udělené bodem 1. výroku rozhodnutí České národní banky čj. 2016/027259/CNB/570 ze dne 3. března 2016 a současně
- uděluje povolení k činnosti samosprávného investičního fondu s tím, že tento samosprávný investiční fond:
 - je oprávněn přesáhnout rozhodný limit;
 - je fondem kvalifikovaných investorů;
 - není oprávněn provádět svou vlastní administraci.

Rozhodnutí nabylo právní moci dne 31. 7. 2019.

9. PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU EMITENTA

Emitent eviduje v majetku následující obchodní podíly (všechny údaje jsou k 30. 6. 2019):

InfoTel, spol.s.r.o. (IČO: 46981071) se sídlem na Novolíšeňská 2678/18, 628 00 Brno-Líšeň se více než 20 let zabývá servisem a výstavbou telekomunikačních sítí v České republice pro výnamné nadnárodní společnosti, Fond společnost ovládá ze 100 %.

LERO SPORT s.r.o. (IČO:25324501) se sídlem na Hradská 854, PSČ 760 01, Zlín se zabývá provozováním sportovního areálu a s tím spojených služeb. Fond ovládá ve společnosti podíl 45 %.

Brno Business park a.s. (IČO:26965569) Novolíšeňská 2678/18, 628 00 Brno-Líšeň je společností zabývající se provozem a správou administrativního centra v Brně. Fond ovládá společnost ze 100 %.

Číselné údaje

MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Součástí této pololetní zprávy je zkrácená individuální mezitímní účetní závěrka, která podává informace o hospodaření Emitenta.

Mezitímní pololetní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

Informace o IAS

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a měla by být vykládána ve spojení s poslední účetní závěrkou za rok končící 31. prosincem 2018 („minulá roční účetní závěrka“). Tato zkrácená účetní závěrka je v souladu s příslušnými ustanoveními IFRS 10 nekonsolidovaná, protože je v minulém i současném účetním období povinna oceňovat všechny své dceřiné společnosti reálnou hodnotou.

K 1. lednu 2019 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané pro období začínající po 1. lednu 2019.

Mezitímní účetní závěrku tvoří:

- ▲ Zkrácený mezitímní výkaz o finanční situaci,
- ▲ Zkrácený mezitímní výkaz o úplném výsledku hospodaření,
- ▲ Zkrácený mezitímní výkaz změn vlastního kapitálu,
- ▲ Zkrácený mezitímní výkaz o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím
- ▲ Zkrácený mezitímní výkaz o peněžních tocích,

Srovnávacím obdobím je v případě:

- ▲ Výkazu o finanční situaci konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2018, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2018, a sestaveno dle IFRS
- ▲ Výkazu o úplném výsledku hospodaření, Výkazu změn vlastního kapitálu, Výkazu o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím a Výkazu o peněžních tocích 6 měsíců počínaje lednem do června 2018.



Zkrácená mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2019

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

1. ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2019

Aktiva

| tis. Kč | Poznámka | 30. 6. 2019 | 31. 12. 2018 |
|---|----------|------------------|------------------|
| Dlouhodobá aktiva | | 2 505 151 | 2 443 379 |
| Investiční majetek | 12 | 1 767 107 | 1 761 376 |
| Podíly v ovládaných osobách | 13 | 700 239 | 670 090 |
| Dlouhodobé poskytnuté půjčky | 14 | 30 778 | 11 766 |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 17 | 7 027 | 147 |
| Krátkodobá aktiva | | 423 993 | 373 484 |
| Krátkodobé poskytnuté půjčky | 14 | 66 | - |
| Ostatní krátkodobé finanční instrumenty | 15 | - | 129 942 |
| Daňové pohledávky | 16 | 3 770 | 501 |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 17 | 163 121 | 190 286 |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 18 | 257 036 | 52 755 |
| Aktiva celkem | | 2 929 144 | 2 816 863 |

Vlastní kapitál a závazky

| tis. Kč | Poznámka | 30. 6. 2019 | 31. 12. 2018 |
|--|----------|------------------|------------------|
| Vlastní kapitál | | | |
| Základní kapitál | 19 | 10 000 | 10 000 |
| Výsledek hospodaření běžného období | | 10 | 24 |
| Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | | 82 | 58 |
| Vlastní kapitál celkem | | 10 092 | 10 082 |
| Dlouhodobé půjčky a úvěry | 21 | 719 585 | 758 340 |
| Ostatní dlouhodobé závazky | 23 | 856 326 | 850 822 |
| Odložený daňový závazek | 22 | 16 445 | 16 445 |
| Dlouhodobé závazky | | 1 592 356 | 1 625 608 |
| Daňové závazky | 22 | 1 908 | 3 046 |
| Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva | 23 | 43 924 | 63 633 |
| Krátkodobé závazky | | 45 832 | 66 679 |
| Čistá aktiva připadající k investičním akciím | | 1 280 864 | 1 114 494 |
| Vlastní kapitál a závazky celkem | | 2 929 144 | 2 816 863 |
| Hodnota Čistých aktiv na 1 IAi třídy A (v Kč) | | 1 249 030 | 1 083 131 |
| Hodnota Čistých aktiv na 1 IA třídy B (v Kč) | | 1 061 | 1 045 |

2. ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019

| tis. Kč | Poznámka | Od 1. 1. do 30. 6. 2019 | Od 1. 1. do 30. 6. 2018 |
|--|----------|-------------------------|-------------------------|
| Výnosy z investičního majetku | 5 | 108 494 | 50 292 |
| Výnosy z poskytnutých půjček | | 447 | 4 812 |
| Výnosy z podílů | 6 | 100 200 | 112 000 |
| Správní náklady | 7 | -43 025 | -19 771 |
| Čistý provozní výsledek hospodaření | | 166 116 | 147 333 |
| Ostatní provozní výnosy | 8 | 1 786 | 727 |
| Ostatní provozní náklady | 8 | -419 | -623 |
| Provozní výsledek hospodaření | | 167 483 | 147 437 |
| Finanční výnosy | 9 | 8 643 | 12 422 |
| Finanční náklady | 10 | -9 823 | -24 244 |
| Finanční výsledek hospodaření | | -1 180 | -11 822 |
| Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním | | 166 303 | 135 615 |
| Daň z příjmu | 11 | 77 | -441 |
| Zisk z pokračující činnosti po zdanění | | 166 380 | 135 174 |
| Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění | | 166 370 | 135 161 |
| Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění | | 10 | 13 |
| Ostatní úplný výsledek hospodaření | | - | - |
| Celkový úplný výsledek hospodaření | | 166 380 | 135 174 |

**3. ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2018 DO 30. 6. 2018**

| tis. Kč | Základní kapitál | Výsledek hospodaření běžného období | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta | Vlastní kapitál celkem |
|-------------------------------|------------------|-------------------------------------|---|------------------------|
| Zůstatek k 1. 1. 2018 | 10 000 | 58 | - | 10 058 |
| Převody ve vlastním kapitálu | - | -58 | 58 | - |
| Zisk/ztráta za období | - | 13 | - | 13 |
| Zůstatek k 30. 6. 2018 | 10 000 | 13 | 58 | 10 071 |

**4. ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019**

| tis. Kč | Základní kapitál | Výsledek hospodařeno běžného období | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta | Vlastní kapitál celkem |
|--------------------------------|------------------|-------------------------------------|---|------------------------|
| Zůstatek k 1. 1. 2019 | 10 000 | 24 | 58 | 10 082 |
| Převody ve vlastním kapitálu | - | -24 | 24 | - |
| Zisk/ztráta za období | - | 10 | - | 10 |
| Zůstatek k 31. 12. 2019 | 10 000 | 10 | 92 | 10 092 |

**5. ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2018 DO 30. ČERVNA 2018**

| tis. Kč | Čistá aktiva připadající k investičním akciím |
|-------------------------------|--|
| Zůstatek k 1. 1. 2018 | 896 910 |
| Zisk/ztráta za období | 135 161 |
| Zůstatek k 30. 6. 2018 | 1 032 071 |

**6. ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2019 DO 30. ČERVNA 2019**

| tis. Kč | Čistá aktiva připadající k investičním akciím |
|-------------------------------|--|
| Zůstatek k 1. 1. 2019 | 1 114 494 |
| Zisk/ztráta za období | 166 370 |
| Zůstatek k 30. 6. 2019 | 1 280 864 |

7. ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2019 DO 30. ČERVNA 2019

| tis. Kč | Poznámka | Od 1. 1. do 30. 6. 2019 | Od 1. 1. do 30. 6. 2018 |
|---|----------|-------------------------------|-------------------------------|
| Zisk z pokračující činnosti před zdaněním | | 166 293 | 135 174 |
| <i>Úpravy o nepeněžní operace</i> | | | |
| Změna reálné hodnoty | | - | - |
| Tvorba / rozpouštění znehodnocení | | 8 | - |
| <i>Provozní činnost</i> | | | |
| Změna stavu investičního majetku | 12 | -5 731 | -1 305 |
| Změna stavu majetkových účastí | 13 | -30 149 | -381 815 |
| Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček | 14 | -19 078 | -550 874 |
| Změna stavu ostatních krátkodobých finančních instrumentů | 15 | 129 942 | 185 018 |
| Změna stavu ostatních aktiv | | 27 168 | -53 956 |
| Změna stavu krátkodobých finančních závazků | 22 | -9 012 | - |
| Změna stavu ostatních závazků | | -11 834 | 1 325 |
| Zaplacená daň z příjmů | 11 | -3 193 | - |
| Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti | | 237 533 | -666 433 |
| <i>Finanční činnost</i> | | | |
| Změna stavu dlouhodobých finančních závazků | | -33 252 | 772 428 |
| Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti | | -33 253 | 772 428 |
| Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů | 18 | 204 280 | 105 995 |
| Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1. | | 52 755 | 31 444 |
| Peníze a peněžní ekvivalenty k 30. 6. | | 257 036 | 137 440 |

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

1.1 CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

Vznik a charakteristika fondu

Fond byl založen zakladatelskou listinou ze dne 14. července 2011 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 17841, dne 17. ledna 2012. V důsledku změny sídla Fondu za dobu své existence je Fond nyní zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6691. Povolení k činnosti investičního fondu obdržel Fond od České národní banky rozhodnutím ze dne 10. ledna 2012, které nabylo právní moci dne 11. ledna 2012.

Rozhodnutím valné hromady Fondu ze dne 19. srpna 2015 došlo k přeměně právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změně druhu akcií z kmenových na zakladatelské a investiční. Změna těchto skutečností byla zapsána do obchodního rejstříku dne 20. srpna 2015.

Fond je samosprávným investičním fondem, který je na základě povolení k činnosti samosprávného investičního fondu uděleného Českou národní bankou oprávněn se obhospodařovat. Fond je tak ve smyslu § 8 ZISIF obhospodařovatelem Fondu.

V průběhu účetního období vykonával obhospodařovatel ve vztahu k Fondu běžné činnosti dle statutu Fondu a v souladu s ním.

Předmět podnikání investičního fondu je:

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Obchodní firma a sídlo

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

Novolíšeňská 2678/18

628 00 Brno

Česká republika

Základní kapitál

Základní kapitál fondu ve výši 10 000 000 Kč je tvořen 1 000 Ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře. Základní kapitál je k 30. 6. 2019 splacen v plné výši.

Identifikační číslo

242 07 543

Členové představenstva a dozorčí rady k 30. červnu 2019

Statutární ředitel

Ing. Pavel Košťál

Správní rada

Předseda správní rady

Ing. Martin Košťál

Členové správní rady

Veronika Kulhánková

Jitka Košťálová

Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři

Fond je samosprávným investičním fondem, který je na základě povolení k činnosti samosprávného investičního fondu uděleného Českou národní bankou oprávněn se obhospodařovat. Fond je tak ve smyslu § 8 ZISIF obhospodařovatelem Fondu. V průběhu účetního období vykonával obhospodařovatel ve vztahu k Fondu běžné činnosti dle statutu Fondu a v souladu s ním.

V účetním období administrovala Fond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a. s.

IČO: 274 37 558

Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

V rozhodném období byla depozitářem Fondu tato společnost:

Československá obchodní banka, a. s.,

Sídlo: Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 15057,

IČO: 00001350


zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl BXXXVI, vložka 46.

2. ÚČETNÍ POSTUPY

Zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

2.1 VÝCHODISKA SESTAVOVÁNÍ ZKRÁCENÉ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a měla by být vykládána ve spojení s poslední účetní závěrkou za rok končící 31. prosincem 2018 („minulá roční účetní závěrka“). Tato zkrácená účetní závěrka je v souladu s příslušnými ustanoveními IFRS 10 nekonsolidovaná protože je v minulém i současném účetním období povinna oceňovat všechny své dceřiné společnosti reálnou hodnotou.



K 1. lednu 2019 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané pro období začínající po 1. lednu 2019.

Zkrácená mezitímní účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů tzn., že transakce a další skutečnosti byly vykázány v zkrácené účetní závěrce v období, ke kterému se věcně a časově vztahují.

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka je sestavena za období 6 měsíců končící 30. června 2019. Jako srovnatelné údaje jsou ve výkazu o finanční pozici uvedeny zůstatky k 31. prosinci 2018 a ve výkazu zisku a ztráty, výkazu o peněžních tocích a výkazu změn vlastního kapitálu zůstatky za období 6 měsíců končící 30. června 2018.

Fond vykazuje investiční část majetku v rámci závazků Fondu jako Čistá aktiva připadající investičním akciím.

2.2 PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY

Zkrácená mezitímní účetní závěrka vychází z předpokladu, že Fond bude schopen pokračovat ve své činnosti.

Toto přesvědčení představenstva se opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji.

2.3 VYKAZOVÁNÍ PODLE SEGMENTŮ

Vzhledem k zaměření investiční politiky, kdy Fond investuje zejména do nemovitostního portfolia na území České republiky (dlouhodobé i krátkodobé investice), Fond nerozlišuje provozní segmenty nad rámec prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.


2.4 FUNKČNÍ MĚNA

Zkrácená účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Fondu. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí. Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

2.5 OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den zúčtování příkazů Fondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace, resp. v okamžiku, kdy Fond převezme kontrolu nad aktivem a je pravděpodobný budoucí prospěch z tohoto aktiva a v okamžiku, kdy Fondu vznikne povinnost ze závazku a je očekáván odliv ekonomického prospěchu.



Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

Finanční závazek nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

2.6 PŘEPOČET CIZÍ MĚNY

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

2.7 ROZPOZNÁNÍ VÝNOSŮ

Výnosy z pronájmu jsou vykázány lineárně po dobu pronájmu, ledaže by existovala jiná vhodnější metoda vzhledem k okolnostem. Smluvní pobídky, jako jsou jednorázové poplatky, nejsou aplikovány. Ostatní smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou aplikovány pro některé nájemníky v souladu s nájemními smlouvami a jsou uznány na efektivní bázi.

2.8 INVESTIČNÍ MAJETEK – KLASIFIKACE A OCENĚNÍ

Položka „Investiční majetek“ obsahuje nemovitosti drženy za účelem investice a nemovitosti ve výstavbě, které nejsou drženy ani za účelem užití pro vlastní potřeby ani za účelem prodeje v rámci běžného obchodního styku, ale za účelem generování výnosů z pronájmu nebo zvýšení hodnoty majetku.

Veškerý investiční majetek je oceněn na základě modelu reálné hodnoty stanovené jako jedna z možností podle IAS 40. Na základě tohoto modelu je investiční majetek oceněn v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni. Rozdíly vzniklé v porovnání s aktuální účetní hodnotou před přeceněním (reálná hodnota předchozího období plus následné/dodatečné pořízení nemovitosti) jsou uvedeny ve výkaze souhrnného výsledku hospodaření jako "Přecenění investičního majetku".

V případě majetku, kde se předpokládá prodej do jednoho roku a existuje plán prodeje majetku, je majetek vykázán v položce „Majetek určený k prodeji“.

2.9 URČENÍ REÁLNÉ HODNOTY

Příslušná reálná hodnota investičního majetku je stanovena, pokud není hodnota označena ve vazbě na dohodu o koupi dle závazných kupních smluv. Fond využívá hodnotící metodu založenou na přístupu kapitalizovaného příjmu a využívá současných tržních příjmů z nájmu a výnosy získané přímou nebo

nepřímou metodou srovnání s prodejem obdobných nemovitostí na trhu pro výpočet (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty). Ocenění je provedeno pomocí expertního odhadu, který je vyhotoven znalcem v oboru.

2.10 VÝNOSOVÉ A NÁKLADOVÉ ÚROKY

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na akruálním principu s využitím efektivní úrokové sazby. Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky z poskytnutých krátkodobých úvěrů a krátkodobých vkladů na peněžním trhu, dále časově rozlišené kupóny, naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem.

2.11 VÝNOSY Z DIVIDEND

Výnos z dividend se zaúčtuje, jakmile vznikne nárok na příjem dividend. Součástí této položky jsou dividendy z akcií a dalších majetkových cenných papírů ze všech portfolií, které jsou zařazeny jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

2.12 FINANČNÍ NÁSTROJE A JEJICH OCEŇOVÁNÍ

Od 1. ledna 2018 účetní jednotka přijala mezinárodní účetní standard IFRS 9. Vzhledem k tomu, že účetní jednotka v souladu se svými interními předpisy a statutem sleduje výkonnost a řídí investiční fond na bázi reálné hodnoty, nedošlo aplikaci IFRS 9 ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů, které jsou od 1. ledna 2018 dle IFRS 9 klasifikovány jako finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodaření.

2.13 PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Fondu považuje pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladní hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

2.14 INVESTICE DO MAJETKOVÝCH ÚČASTÍ

Jedním z investičních aktiv Fondu jsou majetkové účasti. Tyto majetkové účasti jsou pořizovány za účelem maximalizace dividendového výnosu pro Fond a maximalizace růstu hodnoty majetkových účastí pro Fond. Tyto majetkové účasti jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná. V případě nově založených společností může Administrátor zvolit jinou formu ocenění zejména za situace, kdy společnost dosud nevyvíjí žádnou významnou činnost. Změny reálné hodnoty jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

2.15 OSTATNÍ INVESTICE – POHLEDÁVKY

Fond může též investovat do pohledávek za vlastněnými majetkovými účastmi a poskytovat těmto majetkovým účastem úvěry. Tyto úvěry jsou oceňovány reálnou hodnotou do výkazu zisku nebo ztráty.

2.16 OSTATNÍ FINANČNÍ ZÁVAZKY

Ostatní finanční závazky, jako závazky vůči obchodním věřitelům, jsou přiřazeny do kategorie „finanční závazky v amortizované hodnotě“ (FL.AC) a po obdržení oceněny v reálné hodnotě, a následně ostatní dlouhodobé finanční závazky jsou vykazovány v reálné hodnotě dle posudků. Způsob ocenění je stanoven administrátorem Fondu. Krátkodobé závazky jsou vykazovány v jejich nominální hodnotě, která je považována za hodnotu reálnou.

2.17 ÚROČENÉ ZÁVAZKY

Všechny půjčky a dluhopisy jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání je způsob stanovení reálné hodnoty stanoven administrátorem Fondu.

2.18 FINANČNÍ DERIVÁTY

Fond má možnost využít finanční deriváty za účelem zajištění se proti rizikům. Mezi tyto možnosti patří zejména uzavření dohody o půjčce s variabilní úrokovou mírou, aby pak mohla s věřitelem uzavřít swap s fixní úrokovou mírou. V tomto případě by Fond považovala swap jako vnořený derivát, který představuje jeden celek s podkladovým finančním nástrojem. Z tohoto důvodu by Společnost neúčtovala o swapu odděleně od související půjčky.

2.19 ZÁPOČET FINANČNÍCH AKTIV A ZÁVAZKŮ

Finanční aktiva a finanční závazky se vzájemně započítávají a ve výkazu o finanční situaci se vykazují v čisté částce pouze v případě, že Fond má v současnosti právně vymahatelný nárok zaúčtované částky započítat a má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň vypořádat příslušný závazek.

2.20 POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ POHLEDÁVKY

Pohledávky z obchodních vztahů za poskytnuté služby a ostatní pohledávky a jsou oceněny prvotně v nominální hodnotě a následně v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry upravené o snížení hodnoty. Pohledávky se splatností do jednoho roku je jejich zůstatková cena považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou.

2.21 TVORBA REZERV

Rezervy jsou zaznamenány, pokud má Fond současný závazek, který je výsledkem minulých událostí a pokud je pravděpodobné, že k vyrovnání takového závazku bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch a může být proveden spolehlivý odhad částky závazku.

Rezervy jsou oceněny ve výši současné hodnoty výdajů, které budou nezbytné pro vypořádání závazku. Sazba použitá pro diskontování je taková sazba před zdaněním, která odráží současné tržní posouzení časové hodnoty peněz a konkrétní rizika daného závazku. Růst rezervy plynutím času je pak účtován jako úrokový náklad.

2.22 DAŇ Z PŘÍJMU

Splatné daňové pohledávky a závazky za běžné období a za minulá období se oceňují v částce, která bude dle očekávání získána nebo zaplacená finančnímu úřadu. Při výpočtu daňových závazků a pohledávek se použijí daňové sazby a daňové zákony platné k rozvahovému dni.

2.23 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

Fond je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“).

2.24 ODLOŽENÁ DAŇ

Odložená daň se vypočte ze všech přechodných rozdílů mezi daňovým základem aktiv a pasiv a jejich účetní hodnotou k rozvahovému dni. Odložené daňové závazky se vykazují z titulu všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložená daňová aktiva se vykazují z titulu všech daňově odčitatelných přechodných rozdílů a nevyužitých daňových ztrát v případě, že je pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k tomu, aby odčitatelné přechodné rozdíly a nevyužité daňové ztráty převedené z minulých let mohly být využity.

Výše odložené daňové pohledávky převáděné do dalších období se vždy znovu posoudí k rozvahovému dni a sníží, pokud již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k realizaci dané odložené daňové pohledávky nebo její části. Nevykázaná odložená daňová pohledávka se přecení vždy k rozvahovému dni a zaúčtuje, pokud je pravděpodobné, že budoucí zdanitelný příjem umožní realizaci dané odložené daňové pohledávky.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vypočtou na základě daňové sazby, která bude platná v období realizace daňové pohledávky nebo vyrovnání daňového závazku, s použitím daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných nebo vyhlášených k rozvahovému dni.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vzájemně započtou, pokud existuje zákonné právo na jejich zápočet a vztahují se ke stejnému správci daně.

2.25 VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Výkazy o peněžních tocích uvádí změny v peněžních prostředcích a peněžních ekvivalentech z provozní a finanční činnosti. Peněžní toky z provozní činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Čistý zisk před zdaněním je proto upraven o nepeněžní operace, jako jsou zisky a ztráty z přecenění, změny opravných položek a rezerv a také o změny stavu pohledávek a závazků. Dále jsou z této položky eliminovány všechny výnosy a náklady z finanční činnosti.

Peněžní toky z finanční činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Fond alokuje jednotlivé peněžní toky do provozní a finanční činnosti na základě podnikatelského modelu Fondu.

2.26 ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD VYVOLANÉ ZAVEDENÍM NOVÝCH IFRS A ZMĚNAMI IAS – DOPAD VYDANÝCH STANDARDŮ A INTERPRETACÍ, KTERÉ DOSUD NENABYLY ÚČINNOSTI

Následující nové standardy a interpretace dosud nejsou pro naše období účinné a při sestavování této zkrácené mezitímní účetní závěrky nebyly použity.

Standardy dosud nepřijaté EU

- Změny v IFRS 10: Konsolidovaná účetní závěrka
- Změny v IAS 28: Investice do přidružených a společných podniků
- Změny v IFRS 17: Pojistné smlouvy
- Změny v IFRS 3: Definice podniku
- Změny v IAS 1: Definice významnosti

3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

Některé částky v této zkrácené mezitímní účetní závěrce byly stanoveny na základě účetních úsudků a s použitím odhadů a předpokladů. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z předchozích zkušeností a dalších podkladů, například z plánů a prognóz budoucího vývoje, které jsou v současnosti považovány za realistické. Vzhledem k tomu, že s těmito předpoklady a odhady je spojena určitá míra nejistoty, může dojít v budoucnu na základě skutečných výsledků k úpravě účetní hodnoty souvisejících aktiv a závazků.

Účetní úsudky, odhady a předpoklady jsou pravidelně přehodnocovány a jejich změny jsou promítány do hodnot zobrazených v účetnictví.

Při sestavení zkrácené mezitímní účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

3.1 VÝZNAMNÉ PŘEDPOKLADY A ODHADY

Reálná hodnota investičního majetku

Úsudky a odhady reálné hodnoty investičního majetku s sebou nesou riziko, že mohou vést k významným úpravám v jeho hodnotě. Reálná hodnota investičního majetku je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu určeného nezávislým znalcem. Kvalifikované odhady jsou stanoveny na základě modelu diskontovaných peněžních toků. Příprava tohoto odhadu zahrnuje využití předpokladů, jako jsou výnosy a očekávané peněžní toky z pronájmu. Změna v těchto předpokladech může vést ke zvýšení nebo snížení hodnoty investičního majetku.

Reálná hodnota finančních nástrojů a investičního majetku

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů a investičního majetku, jsou popsány v bodu 26.

Klasifikace fondu jako investiční jednotky

Subjekty, které splňují definici investiční jednotky v rámci IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka, jsou povinny ocenit svoje dceřiné společnosti reálnou hodnotu, nikoli tyto dcery do účetní závěrky konsolidovat.

Pro hodnocení, zda Fond lze považovat za Investiční jednotku dle IFRS10, byly posuzovány následující skutečnosti:

- **Fond má více než jednu investici** - Fond investuje na základě svého Statutu:
 - Cílem investování Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.
 - Splnění tohoto předpokladu je zřejmé ze struktury portfolia – složení aktiv Fondu
- **Fond má více než jednoho investora**
- **Fond má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky** – investiční akcie jsou vlastněny investory, kteří nejsou spřízněnými stranami
- **Fond má vlastnické podíly ve formě vlastního kapitálu** nebo obdobné podíly – investoři získávají za poskytnuté zdroje podíl na vlastním kapitálu ve formě investičních akcií
 - Ke konci sledovaného období Fond vyemitoval 31 000 ks investičních akcií, které představují podíl na vlastním kapitálu Fondu

Fond je nástrojem kolektivního investování a představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích Fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje. Fond je prostřednictvím exit strategií řízen tak, aby tento profit investorů byl maximalizován zejména prodejem nemovitostí v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

Fond je rovněž ze zákona povinen svůj majetek a závazky oceňovat reálnou hodnotou.

Vzhledem k tomu, že Fond splňuje výše uvedená kritéria pro klasifikaci jako investiční účetní jednotka, je vyňat z konsolidačního požadavku podle čl. IFRS 10. Tento závěr bude každoročně přehodnocován, pokud se změní některá z těchto kritérií nebo charakteristik.

4. ZMĚNA ÚČETNÍCH STANDARDŮ

K datu 1. 1. 2019 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. 1. 2019.

Vzhledem k tomu, že Fond nevystupuje jako nájemce, Fond nevykazuje operativní leasing dle IFRS 16 a přijetí standardu nemá dopad na zkrácenou mezitímní účetní závěrku.

5. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

| tis. Kč | 30. 6. 2019 | 30. 6. 2018 |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| Nájemné | 78 564 | 32 052 |
| Služby spojené s pronájmem | 25 076 | - |
| Ostatní výnosy z investičního majetku | 4 854 | 18 240 |
| Celkem | 108 494 | 50 292 |

Ostatní výnosy z investičního majetku zahrnují zejména služby spojené s pronájmem a přefakturaci elektrické energie, vody a tepla.

6. VÝNOSY Z PODÍLŮ

| tis. Kč | 30. 6. 2019 | 30. 6. 2018 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Ostatní výnosy z podílů | 100 200 | 112 000 |
| Celkem | 100 200 | 112 000 |

7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

| tis. Kč | 30. 6. 2019 | 30. 6. 2018 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Náklady na depozitáře | 120 | 90 |
| Náklady na administraci | 669 | 625 |
| Náklady na obhospodařování | 190 | 168 |
| Poradenské služby | 944 | 112 |
| Spotřeba elektřiny, vody a plynu | 13 591 | 6 629 |
| Opravy a udržování | 5 785 | 4 871 |
| Ostraha a úklid | 4 663 | 2 481 |
| Správa nemovitostí | 4 606 | 2 196 |
| Ostatní náklady | 12 457 | 2 600 |
| Celkem | 43 025 | 19 771 |

Přestože je Emitent samosprávným investičním fondem, na základě Smlouvy o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu, pověřil tímto společnost AMISTA IS.

8. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Ostatní provozní výnosy zahrnují zejména výnosy z postoupených pohledávek. Ostatní provozní náklady zahrnují zejména daně a poplatky a pojištění odpovědnosti.

9. FINANČNÍ VÝNOSY

| tis. Kč | 30. 6. 2019 | 30. 6. 2018 |
|--|--------------|---------------|
| Výnosové úroky | 462 | 169 |
| Výnosy z krátkodobého finančního majetku | 4 | 3 |
| Kurzové zisky | 8 177 | 12 250 |
| Celkem | 8 643 | 12 422 |

10. FINANČNÍ NÁKLADY

| tis. Kč | 30. 6. 2019 | 30. 6. 2018 |
|--------------------------|--------------|---------------|
| Nákladové úroky | 8 575 | 5 604 |
| Kurzové ztráty | 1 236 | 17 105 |
| Ostatní finanční náklady | 13 | 1 535 |
| Celkem | 9 823 | 24 244 |

11. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Fond je základním fondem z pohledu Zákona o daních z příjmů a základní daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5 %. K datu zkrácené mezitímní účetní závěrky Fondu nevykázal závazek z titulu daně z příjmů z důvodu vyšší hodnoty uhrazených záloh na daň z příjmu ve srovnání se skutečnou kalkulací daně z příjmu. Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle účetních a daňových předpisů České republiky (dále jen „CAS“).

12. INVESTIČNÍ MAJETEK

| tis. Kč | 30. 6. 2019 | 31. 12. 2018 |
|---|------------------|------------------|
| Stav k 1. lednu | 1 761 376 | 791 865 |
| Vliv fúze k 1. lednu 2018 | - | 914 456 |
| Přírůstky | 5 731 | 33 033 |
| Úbytky | - | - |
| Dopad změn reálné hodnoty | - | 22 022 |
| Stav k 30. červnu a 31. prosinci | 1 767 107 | 1 761 376 |

Investiční majetek je tvořen především nemovitostmi především v oblasti Ponava, Žabovřesky, Zlín, Líšeň a Kohoutovice. Majetek je prvotně oceněn v pořizovacích cenách a následně přeceňován znaleckým posudkem, vždy ke konci účetního období. V průběhu sledovaného období nedošlo ke změnám trhu, které by významně ovlivnily cenu majetku.

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí k 30. červnu 2019 celkově 719 585 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 748 340 tis. Kč).

13. PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH A OSOBÁCH POD PODSTATNÝM VLIVEM

| Dceřiná společnost | Oblast působení | Země působení | Vlastní kapitál | | | Investice | | |
|-------------------------|--|---------------|-----------------|--------------|----------------|---------------|-----------|----------------|
| | | | 30. 6. 2019 | 31. 12. 2018 | 30. 6. 2019 | Změny | Přecenění | 31. 12. 2018 |
| InfoTel, spol.s.r.o. | Servis a výstavba telekomunikačních sítí | ČR | 100% | 100% | 670 000 | - | - | 670 000 |
| LERO SPORT s.r.o. | Výroba, obchod a služby | ČR | 45% | 45% | 90 | - | - | 90 |
| Brno Business park a.s. | Výroba, obchod a služby | ČR | 100% | 0% | 30 149 | 30 149 | - | - |
| Celkem | | | | | 700 239 | 30 149 | - | 670 090 |

Investice do dceřiných společností byly prvotně oceněny v pořizovací ceně a dále jsou pravidelně přeceňovány vždy ke konci účetního období znaleckým posudkem na reálnou hodnotu. V průběhu sledovaného období nedošlo k významným změnám na trhu, pro účely sestavení zkrácené mezitímní účetní závěrky nebyl vypracován nový posudek.

14. POSKYTNUTÉ PŮJČKY

Fond eviduje poskytnuté půjčky v následující struktuře.

| tis. Kč | 30. 6. 2019 | 31. 12. 2018 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Poskytnuté půjčky | | |
| Spřízněným stranám | 18 877 | 5 517 |
| Ostatním subjektům | 11 968 | 6 249 |
| <i>Dlouhodobé</i> | 30 778 | 11 766 |
| <i>Krátkodobé</i> | 66 | - |
| Celkem | 30 844 | 11 766 |

Poskytnuté půjčky jsou evidovány v reálné hodnotě. Úroková míra poskytnutých půjček je fixní – 5 % p.a., 5,5 % p.a., resp. 2,522 % p.a. a v flexibilní 1M PRIBOR + 1,5 % p.a.

15. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ FINANČNÍ INSTRUMENTY

K 30. 6. 2019 Fond neeviduje žádné ostatní krátkodobé finanční instrumenty. K 31. 12. 2018 Fond eviduje depozitní směnku vystavenou Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 129 942 tis. Kč.

16. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

Daňové pohledávky k 30. 6. 2019 zahrnují zálohy na daň z příjmů ve výši 3 270 tis. Kč, k 31. 12. 2018 byla záloha na daň z příjmů ve výši 3 491 tis. Kč ponížena o rezervu na daň z příjmů ve výši 2 990 tis. Kč.

17. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

| tis. Kč | 30. 6. 2019 | 31. 12. 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Pohledávky z obchodních vztahů | 13 449 | 15 165 |
| Jiné pohledávky | 426 | 26 120 |
| Pohledávky – podíly na zisku | 135 487 | 112 000 |
| Dohadné účty aktivní | 11 622 | 27 497 |
| Příjmy příštích období | 4 973 | 6 850 |
| Náklady příštích období | 2 067 | 2 400 |
| Zaplacené zálohy | 2 127 | 400 |
| Celkem | 170 149 | 190 432 |
| <i>Krátkodobé</i> | 163 122 | 190 286 |
| <i>Dlouhodobé</i> | 7 027 | 146 |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 170 149 | 190 432 |

18. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

| tis. Kč | 30. 6. 2019 | 31. 12. 2018 |
|---------------------|----------------|---------------|
| Běžné účty u bank | 126 693 | 48 626 |
| Spořicí účty u bank | 130 343 | 4 129 |
| Celkem | 257 036 | 52 755 |

19. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

K 30. červnu 2019 tvoří upsaný základní kapitál 1 000 ks (31. 12. 2018: 1 000 ks) zakladatelských akcií s hlasovacím právem. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele. Fond dále vydává investiční akcie, a to k fondu jako takovému, a k jednotlivým podfondům Fondu. Akcie Fondu jsou přijaty na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s. K 30. 6. 2019 Společnost emitovala 31 000 ks investičních akcií (k 31. 12. 2018: 31 000 ks).

Počet akcií, základní kapitál a emisní ážio

| v Kč | ks | Jmenovitá hodnota | Emisní ážio |
|---------------------|--------------|-------------------|-------------|
| Zakladatelské akcie | 1 000 | 10 000 000 | - |
| Splacené | 1 000 | 10 000 000 | - |
| Celkem | 1 000 | 10 000 000 | - |

V souladu se Statutem vykazuje Fond fondový kapitál na zakladatelskou akcii ve výši 1 000 tis. Kč.

20. FONDOVÝ KAPITÁL

| V Kč | 30. 6. 2019 | 31. 12. 2018 |
|---|---------------|---------------|
| Počet vydaných zakladatelských akcií (ks) | 1 000 | 1 000 |
| Fondový kapitál zakladatelské části (Kč) | 10 091 586 | 10 081 783 |
| Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč): | 10 091,59 | 10 081,78 |
| Počet vydaných investičních akcií (ks) třída A | 1 000 | 1 000 |
| Fondový kapitál investiční části (Kč) třída A | 1 249 030 112 | 1 083 131 881 |
| Fondový kapitál na investiční akcii (Kč) třída A: | 1 249 030,11 | 1 083 131,88 |
| Počet vydaných investičních akcií (ks) třída B | 30 000 | 30 000 |
| Fondový kapitál investiční části (Kč) třída B | 31 833 953 | 31 363 500 |
| Fondový kapitál na investiční akcii (Kč) třída B: | 1 061,13 | 1 045,45 |

Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. 6. 2019, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem fondu. Administrátor fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi.

21. PŮJČKY A ÚVĚRY

| tis. Kč | 30. 6. 2019 | 31. 12. 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Zajištěné bankovní úvěry | 719 585 | 748 340 |
| Vlastnické půjčky a půjčky od jiných spřízněných stran | - | 10 000 |
| Celkem | 719 585 | 758 340 |
| <i>Dlouhodobé</i> | <i>719 585</i> | <i>758 340</i> |
| <i>Krátkodobé</i> | <i>-</i> | <i>-</i> |
| Celkem | 719 585 | 758 340 |

| K 30. červnu 2019 jsou podmínky pro úročené závazky následující: Půjčka | Jistina | Již splaceno | Oceňovací rozdíly | Rok splatnosti | Úroková míra |
|---|---------|--------------|-------------------|----------------|---------------------|
| Zajištěný bankovní úvěr | 458 190 | 26 439 | - | 2028 | 2,775 % |
| Zajištěný bankovní úvěr | 305 460 | 17 626 | - | 2028 | 1MEURIBOR + 1,675 % |

K 31. prosinci 2018 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

| Půjčka | Jistina | Již splaceno | Oceňovací rozdíly | Rok splatnosti | Úroková míra |
|-----------------------------|---------|--------------|-------------------|----------------|----------------------|
| Půjčky od spřízněných stran | 32 000 | 22 000 | - | 2022 | 0 % |
| Zajištěný bankovní úvěr | 458 190 | 9 186 | - | 2028 | 2,775 % |
| Zajištěný bankovní úvěr | 305 460 | 6 124 | - | 2028 | 1M Euribor + 1,675 % |

Výše uvedené půjčky od spřízněných stran nevidují žádné zajištění. Bankovní úvěry jsou zajištěny zastaveným majetkem, viz bod 12.

22. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

| tis. Kč | 30. 6. 2019 | 31. 12. 2018 |
|--|---------------|---------------|
| DPH | 1 908 | 3 046 |
| Odložený daňový závazek – přecenění nemovitostí | 8 400 | 8 400 |
| Odložený daňový závazek – přecenění majetkových účastí | 8 295 | 8 295 |
| Odložená daňová pohledávka - ostatní | -249 | -249 |
| Celkem | 18 354 | 19 941 |

23. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

| tis. Kč | 30.06.2019 | 31. 12. 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Závazky z obchodních vztahů | 13 863 | 10 511 |
| Závazky z upsaných nesplacených vkladů | 765 000 | 765 000 |
| Závazky z titulu vrácení příplatku | 57 500 | 60 000 |
| Ostatní závazky | 7 746 | 7 836 |
| Přijaté zálohy | 36 711 | 47 990 |
| Dohadné účty pasivní | 247 | 86 |
| Výdaje příštích období | 23 | 4 463 |
| Výnosy příštích období | 19 159 | 18 569 |
| Celkem | 900 250 | 914 455 |
| <i>Dlouhodobé</i> | <i>856 326</i> | <i>850 822</i> |
| <i>Krátkodobé</i> | <i>43 924</i> | <i>63 633</i> |
| Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky | 900 250 | 914 455 |

24. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

| tis. Kč | 30. 6. 2019 | | 1. 1. – 30. 6. 2019 | |
|-------------------------|---------------|--------------|---------------------|--------------|
| | Pohledávky | Závazky | Výnosy | Náklady |
| Spřízněná osoba | | | | |
| InfoTel, spol. s r.o. | 489 | - | 3 083 | - |
| Eltris, spol. S r.o. | - | 1 279 | - | 4 142 |
| InfoNet a.s. | - | 1 | - | 46 |
| Brno Business park a.s. | 10 539 | - | - | - |
| Celkem | 11 028 | 1 280 | 3 083 | 4 187 |
| tis. Kč | 31. 12. 2018 | | 1. 1. – 30. 6. 2018 | |
| | Pohledávky | Závazky | Výnosy | Náklady |
| Spřízněná osoba | | | | |
| InfoTel, spol. s r.o. | 27 | - | 3 192 | - |
| Eltris, spol. S r.o. | - | 880 | - | 2 509 |
| InfoNet a.s. | - | 1 | - | 14 |
| Locero, spol. s r.o. | 5 517 | - | - | - |
| Celkem | 5 544 | 881 | 3 192 | 2 523 |

Informace ohledně fúzí

Níže uvedená tabulka představuje přehled majetku a závazků, které Fond nabyl v rámci podnikových kombinací k 9. 3. 2018.

| tis. Kč | Brno Estates a.s. |
|---|-------------------|
| Investiční majetek | 914 456 |
| Odložená daňová pohledávka | 12 899 |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 26 864 |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 37 171 |
| Časové rozlišení aktiv | 8 312 |
| Aktiva celkem | 999 702 |
| Vlastní kapitál celkem | - |
| Dlouhodobé půjčky a úvěry | 536 634 |
| Ostatní dlouhodobé závazky | 13 591 |
| Rezervy | 3 525 |
| Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva | 49 422 |
| Časové rozlišení pasiv | 14 716 |
| Pasiva celkem | 617 898 |
| Pořizovací cena | 381 814 |

25. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

Fond je vystaven vlivu tržního rizika a dalších rizik v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

Fond dále investuje také do investičního majetku a finančních aktiv s cílem zhodnotit volné prostředky Fondu v rozsahu, ve kterém není možné prostředky Fondu umístit do vhodných jiných investic v souladu se Statutem, popř. ve kterém to je nezbytné k akumulaci prostředků Fondu pro realizaci ostatních investic.

Všechna aktiva Fondu jsou investována v rámci České a Slovenské republiky.

25. 1 TRŽNÍ RIZIKO

Tržní riziko vyplývá ze změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých aktiv Fondu. Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak je hodnota majetku vnímána trhem. Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního Fondu, investor v souladu se statutem Fondu před svou investicí toto obecné riziko akceptoval.

Fond může investovat pouze do aktiv definovaných ve Statutu Fondu. Snížení investičního rizika ve Fondu bude zajištěno nejenom prostřednictvím diverzifikace, ale zejména aktivním řízením investic Investiční společností prostřednictvím Projektového ředitele / Projektových ředitelů určených Investiční společností pro každou obchodní korporaci, jejíž obchodní účast je v majetku Fondu. Projektový ředitel / Projektoví ředitelé budou formulovat strategické cíle určené Investiční společností pro danou obchodní korporaci, jež maximalizují dividendový výnos korporace nebo růst její hodnoty, a budou dohlížet na jejich naplňování.

Riziko koncentrace

Analýza investičních aktiv podle struktury

| | Podíl na celkové hodnotě aktiv (v %) | |
|-----------------------------|--------------------------------------|--------------|
| | 30. 6. 2019 | 31. 12. 2018 |
| Investiční majetek | 60,3 | 62,5 |
| Podíly v ovládaných osobách | 23,9 | 23,8 |
| Poskytnuté půjčky | 1,1 | 0,4 |
| Celkem | 85,3 | 86,7 |

Dalším významným rizikem, kterému je Fond vystaven, je riziko spojené s možností selhání obchodní korporace, ve které má Fond obchodní účast nebo za níž má Fond pohledávku. Obchodní korporace, ve kterých má Fond obchodní účast, mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty obchodní účasti v takové osobě či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek takové osoby), resp. nemožnosti jejího prodeje.

Úrokové riziko

Fond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že drží úročená aktiva a závazky. Účetní hodnota úročených aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby a to v tom období, které nastane dříve.

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven významnému měnovému riziku. K 30. 6. 2019 a 31. 12. 2018 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč.

25.2. ÚVĚROVÉ RIZIKO

Fond je vystaven úvěrovému riziku z titulu svých obchodních a investičních aktivit. Úvěrové riziko Fondu spočívá zejména v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči Fondu, nedodrží svůj závazek.

Fond investuje zejména

- do pohledávek za obchodními korporacemi, jejichž obchodní účasti jsou v majetku Fondu či Fond hodlá tyto obchodní účasti pořídit,
- za účelem získání ovládajícího podílu Fondu
- investiční majetek.

Investiční a finanční aktiva, do nichž bude Fond investovat, mohou být zajištěné i nezajištěné a nejsou omezeny ratingem dlužníka.

Úvěrové riziko se bude Fond snažit minimalizovat zejména výběrem protistran dosahujících dostatečné úrovně bonity, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám a vhodnými smluvními ujednáními. Nicméně úvěrové riziko může být kombinováno s nepříznivým vývojem některé z obchodních korporací, jejíž obchodní účast se bude nalézat v majetku Fondu, protože obchodní korporace budou úvěrované bankou/bankami (resp. obecně finančními institucemi), které budou v případě neplnění závazků spočívajících v dodržování určitých finančních ukazatelů oprávněné učinit okamžitě splatnými jimi poskytnuté úvěry, přičemž takové neplnění finančních ukazatelů může být právě důsledkem nepříznivého vývoje trhu, na němž působí daná obchodní korporace.

Vzhledem k výše uvedenému úvěrové riziko bude souviset s celkovým investičním rizikem a výběrem cílových majetkových účastí.

K 30. 6. 2019 a k 31. 12. 2018 je část investičního majetku zastavena ve prospěch banky (ČSOB, a.s.), viz bod 12.

25.3. RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity vzniká z typu financování aktivit společnosti a řízení jejich pozic, např. v okamžiku, kdy společnost není schopna financovat svá aktiva nástroji s vhodnou splatností nebo likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

Vzhledem k charakteru trhu jednotlivých typů cílových aktiv, která mohou tvořit zásadní část majetku Fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení takového aktiva při snaze dosáhnout nejlepší ceny je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likviditní krizi.

26. KLASIFIKACE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Od 1. ledna 2018 účetní jednotka přijala mezinárodní účetní standard IFRS 9. Vzhledem k tomu, že účetní jednotka v souladu se svými interními předpisy a statutem sleduje výkonnost a řídí investiční fond na bázi reálné hodnoty, nedošlo aplikaci IFRS 9 ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů, které jsou od 1. ledna 2018 dle IFRS 9 klasifikovány jako finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodaření.

27. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (**úroveň 1** hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do **úrovně 2**.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovní 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovní 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.) a posouzení Administrátora.

27.1. OSTATNÍ AKTIVA A PASIVA OCEŇOVANÁ REÁLNOU HODNOTOU V RÁMCI ÚROVNĚ 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjistitelné. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu je na Administrátoru Fondu. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

Majetkové účasti a ostatní investiční aktiva (investiční majetek), pohledávky a pasiva oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků. Bezprostředně po akvizici těchto aktiv mohou být na základě posouzení Administrátora oceněna aktiva pořizovací cenou, pokud Administrátor dojde k závěru, že tato cena zobrazuje aktuální tržní hodnotu investice lépe nebo aktuálněji, než hodnota stanovená znaleckým posudkem.

Majetek jako Investiční příležitost ve fondu jsou majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva. Majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva jsou oceněny reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým posudkem, a to k poslednímu dni účetního období, není-li s ohledem na pozorovatelné chování odpovídajícího trhu shledán důvod k ocenění častějšímu.



Osobou oprávněnou k ocenění majetku a dluhů na reálnou hodnotu je

- znalec v příslušném oboru jmenovaný pro tyto účely soudem,
- odhadce vlastníci živnostenský list nebo jiné podnikatelské oprávnění, opravňující jej k výkonu oceňování majetku a dluhů.

Ocenění je prováděno ve smyslu zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a tím vyhovuje pojetí ceny obvyklé. Za cenu obvyklou lze považovat cenu tržní, tak jak je definována mezinárodními oceňovacími standardy. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako „odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směněny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

Pro stanovení hodnoty majetkové účasti ve společnostech je použita kombinace následujících elementárních oceňovacích metod a přístupů:

- Metody výnosové
- Metoda porovnání
- Metody zjištění věcné hodnoty - majetkové
- Metoda účetní hodnoty
- Metoda likvidační
- Aplikace metod (porovnání několika oceňovacích metod).

28. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Do data sestavení zkrácené mezitímní účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem.

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka byla schválena představenstvem Fondu.

Příloha – Zkrácené mezitímní finanční výkazy neinvestiční a investiční části fondu

ZKRÁCENÉ MEZITÍMNÍ FINANČNÍ VÝKAZY NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2019

Aktiva

| tis. Kč | 30. 6. 2019 | 31. 12. 2018 |
|--|---------------|---------------|
| Krátkodobá aktiva | 10 092 | 10 082 |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 10 092 | 10 082 |
| Aktiva celkem | 10 092 | 10 082 |

Vlastní kapitál a závazky

| tis. Kč | 30. 6. 2019 | 31. 12. 2018 |
|--|---------------|---------------|
| Vlastní kapitál | 10 092 | 10 082 |
| Základní kapitál | 10 000 | 10 000 |
| Výsledek hospodaření běžného období | 10 | 24 |
| Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | 82 | 58 |
| Vlastní kapitál a závazky celkem | 10 092 | 10 082 |

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019

| tis. Kč | Od 1. 1. do 30. 6. 2019 | Od 1. 1. do 30. 6. 2018 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Ostatní provozní výnosy | - | - |
| Ostatní provozní náklady | - | - |
| Provozní výsledek hospodaření | - | - |
| Finanční výnosy | 10 | 13 |
| Finanční výsledek hospodaření | 10 | 13 |
| Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním | 10 | 13 |
| Zisk z pokračující činnosti po zdanění | 10 | 13 |
| Celkový úplný výsledek hospodaření | 10 | 13 |

ZKRÁCENÉ MEZITÍMNÍ FINANČNÍ VÝKAZY INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2019

Aktiva

| tis. Kč | 30. 6. 2019 | 31. 12. 2018 |
|---|------------------|------------------|
| Dlouhodobá aktiva | 2 505 151 | 2 443 379 |
| Investiční majetek | 1 767 107 | 1 761 376 |
| Podíly v ovládaných osobách | 700 239 | 670 090 |
| Dlouhodobé poskytnuté půjčky | 30 778 | 11 766 |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 7 027 | 147 |
| Krátkodobá aktiva | 413 902 | 363 403 |
| Krátkodobé poskytnuté půjčky | 66 | - |
| Ostatní krátkodobé finanční instrumenty | - | 129 942 |
| Daňové pohledávky | 3 770 | 501 |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 163 121 | 190 286 |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 246 944 | 42 674 |
| Aktiva celkem | 2 919 053 | 2 806 781 |

Vlastní kapitál a závazky

| tis. Kč | 30. 6. 2019 | 31. 12. 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Vlastní kapitál celkem | - | - |
| Dlouhodobé půjčky a úvěry | 719 585 | 758 340 |
| Ostatní dlouhodobé závazky | 856 326 | 850 822 |
| Odložený daňový závazek | 16 445 | 16 445 |
| Dlouhodobé závazky | 1 592 356 | 1 625 608 |
| Daňové závazky | 1 908 | 3 046 |
| Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva | 43 924 | 63 633 |
| Krátkodobé závazky | 45 832 | 66 679 |
| Čistá aktiva připadající k investičním akciím | 1 280 864 | 1 114 494 |
| Vlastní kapitál a závazky celkem | 2 919 053 | 2 806 781 |

**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019**

| tis. Kč | Od 1. 1. do 30. 6. 2019 | Od 1. 1. do 30. 6. 2018 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Výnosy z investičního majetku | 108 494 | 50 292 |
| Výnosy z poskytnutých půjček | 447 | 4 812 |
| Výnosy z podílů | 100 200 | 112 000 |
| Správní náklady | -43 025 | -19 771 |
| Čistý provozní výsledek hospodaření | 166 116 | 147 333 |
| Ostatní provozní výnosy | 1 786 | 727 |
| Ostatní provozní náklady | -419 | -623 |
| Provozní výsledek hospodaření | 167 483 | 147 437 |
| Finanční výnosy | 8 633 | 12 409 |
| Finanční náklady | -9 823 | -24 244 |
| Finanční výsledek hospodaření | -1 190 | -11 835 |
| Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním | 166 293 | 135 602 |
| Daň z příjmu | 77 | -441 |
| Zisk z pokračující činnosti po zdanění | 166 370 | 135 161 |
| Ostatní úplný výsledek hospodaření | - | - |
| Celkový úplný výsledek hospodaření | 166 370 | 135 161 |