

Pololetní finanční zpráva

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

za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025



Obsah

Prohlášení oprávněné osoby Fondu	4
Údaje o Fondu.....	5
Číselné údaje.....	17
Zkrácená mezitímní účetní závěrka k datu 30. 6. 2025.....	18
Příloha – Zkrácené mezitímní finanční výkazy neinvestiční a investiční části fondu	42

Pro účely pololetní finanční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 242 07 543 se sídlem Novolíšeňská 2678/18, Brno – Líšeň, PSČ 628 00 obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně bod so. zn. B 6691
Účetní období	Období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

Pro účely pololetní finanční zprávy mají význam níže uvedené právní předpisy:

ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška k ZISIF	Vyhláška č. 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Směrnice TD	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
Nařízení MAR	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 ze dne 16. dubna 2014 o zneužívání trhu (nařízení o zneužívání trhu) a o zrušení směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/6/ES a směrnic Komise 2003/124/ES, 2003/125/ES a 2004/72/ES
Vyhláška MAR	Vyhláška č. 234/2009 Sb. o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů
Obecné pokyny ESMA (APM)	Alternativní výkonnostní ukazatele–ESMA/2015/1415cs

Prohlášení oprávněné osoby Fondu

Jako oprávněná osoba Fondu,

tímto prohlašuji,

že dle mého nejlepšího vědomí podává vyhotovená pololetní finanční zpráva 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 Fondu.

V Brně dne 30. 9. 2025



INFOND investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.
Ing. Pavel Košťál
Předseda představenstva

Údaje o Fondu

1. Profil Fondu

Fond:	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:	+420 544 422 111
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“)

2. Cenné papíry

Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie:	k datu sestavení pololetní finanční zprávy není stanovována
Druh:	kmenové
Forma:	na jméno
Podoba:	listinná
Počet kusů emitovaných:	k datu 30. 6. 2025 emitováno 1 000 ks akcií
	k datu sestavení pololetní finanční zprávy 1 000 ks akcií

Investiční akcie třídy A

Hodnota investiční akcie:	k datu sestavení pololetní zprávy není stanovena
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	listinná
Počet kusů:	950 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 stanovena
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. Údaje o majetkových účastech fondu

Mateřská společnost, **Fond**, může investovat do akcií, podílů či jiných forem účasti v obchodních společnostech, které nejsou nemovitostními společnostmi.

Cílem investování Fondu jako mateřské společnosti 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. Důvodem držby majetkových účastí Fondu je zhodnocení peněžních prostředků investorů.

Mateřská společnost, Fond, je **Investiční jednotkou**, dle IFRS 10:

- která získává finanční prostředky od investorů za účelem poskytování služeb správy investic těmto investorům,
- jejímž obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- která oceňuje a vyhodnocuje výkonnost všech svých investic na základě reálné hodnoty.

Své majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách.

Ke konci Účetního období Fond v souladu svou investiční politikou investoval mimo jiné do níže uvedených majetkových účastí:

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK (%)	
			2025	2024
Office Center Purkyňova, a.s. (IČO: 05299446)	Pronájem nemovitostí a nebytových prostor	Česká republika	100	100
SAFEBOXES s.r.o. (IČO: 08910502)	Pronájem bezpečnostních schránek	Česká republika	100	
GARNI SERVIS s.r.o. (IČO: 01684876)	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Česká republika	100	

4. Výstupní strategie

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 má otevřený charakter umožňující investorům do Fondu průběžně vstupovat i případně Fond opouštět s tím, že Fond má povinnost jim vydávané investiční akcie zpětně odkoupit. Z toho důvodu nemá Fond v úmyslu držet své investice po dobu neomezenou, ale pouze po dobu korespondující zájmu investorů ve Fondu setrvat a/nebo po dobu, není-li v rámci investiční činnosti nalezeno jiné, vzhledem k investičnímu a rizikovému profilu Fondu vhodnější, investiční aktivum. Struktura investic se pak mění i s přihlédnutím k investiční strategii Fondu, rizikovému profilu Fondu a obecně aktuální tržní situaci.

Fond je prostřednictvím výstupních strategií ukončení svých jednotlivých investic rovněž řízen tak, aby profit investorů z realizované a ukončené investice byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva

Veškerá aktiva Fondu v podobě nemovitého majetku (stavby, pozemky) budou v případě rozhodnutí o realizaci výstupní strategie alokovány 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 držených aktiv lze předpokládat rychlejší realizaci strategie v případě prodeje po jednotlivých aktivech, příp. menších celcích než v případě souhrnného prodeje jedinému zájemci.

Výstupní strategie pro obchodní podíly

Obchodní podíly na cílových společnostech jsou nabývány za účelem dlouhodobé držby výhradně s cílem zhodnocení kapitálu, nebo získávání dividend. V případě rozhodnutí o ukončení příslušné investice, tj. realizaci výstupní strategie, budou držené obchodní podíly nabídnuty k prodeji celé držené pozice vhodným konkrétním soukromým zájemcům vytipovaným dle oboru cílové společnosti. Prodejní proces bude probíhat prostřednictvím angažování M&A transakčního poradce. S veřejnou nabídkou prostřednictvím prvotního úpisu akcií cílových společností na veřejných trzích není uvažováno.

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.

5. Činnosti fondu

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož investiční portfolio je tvořeno ze 70 % investicemi do nemovitostí v České republice, pořizovanými zejména za účelem komerčního pronájmu. Nájemní prostory v lokalitách CENTRUM VEVEŘÍ a CENTRUM ŠUMAVSKÁ jsou pronajaty zejména na dobu neurčitou, nejčastěji s výpovědní dobou 3-6 měsíců. Nájemní prostory Cerit Science Park II jsou pronajaty na dobu určitou, do roku 2041.

Nájemní prostory v komplexu Brno Business Park jsou pronajímány převážně na dobu určitou, nejčastěji průměrně na dobu 5 let. Pronájem ploch ve vlastněných nemovitostech je dále doplněn o obvyklé doplňkové služby k tomuto pronájmu. V minulém roce pořízený 100% obchodní podíl ve společnostech Office Center Purkyňova, a.s., GARNI SERVIS s.r.o. a SAFEBOXES s.r.o. tvoří 4,7% investičního portfolia.

Největší akvizicí posledních let je transakce z roku 2018, kdy podíl Investičního majetku na celkovém portfoliu Fond významně posílil čtyřmi nově připojenými nemovitostmi – objektem Brno Business Park v Brně, který Fond nabyl přeměnou ze zanikající společnosti Brno Estates, a.s. Jedná se o komplex čtyř budov, které byly vystavěny v průběhu let 2005–2008, za účelem dlouhodobých příjmů z pronájmu nebytových prostor. Tento majetek Fond nadále technicky zhodnocuje.

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.

Podstatné investice a činnost v Účetním období:

V Účetním období Fond realizoval tyto pro budoucí investice významné skutečnosti:

- v rámci realizace investičního záměru výstavby budovy Cerit Science Park III se pokračovalo ve výstavbě nových komerčních a parkovacích prostor.

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 a na přípravu pro další zhodnocení nemovitostí pro zajištění budoucího zvýšení nájmu

Významná část aktiv Fondu (70 %) je tvořena portfoliem investičních nemovitostí pořízených v minulých letech za účelem nájmu a dále vystavovaných přímo Fondem. Fond neinvestoval v minulém roce i ve sledovaném období do pořízení nemovitostí za účelem zhodnocení a případného prodeje.

6. Hospodaření fondu

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

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.



Brno Business Park

Hospodaření investiční části Fondu za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025 skončilo ziskem ve výši 121 758 tis. Kč. To je pokles o 20 407 tis. Kč oproti srovnatelnému období.

Hospodaření fondu za sledované období ovlivnily zejména výnosy z investičního majetku, které představují tržby z nájemného a tržby ze služeb spojených s pronájmem komerčních prostor ve výši 170 314 tis. Kč. V průběhu sledovaného období došlo k jejich navýšení o 19 858tis. Kč ve srovnání s prvním pololetím roku 2024, kdy výnosy z investičního majetku dosáhly výše 150 456tis. Kč. Výnosy z poskytnutých půjček se oproti srovnávacímu období zvýšily o 2 113tis. Kč na hodnotu 8 404tis. Kč. Na straně provozních nákladů došlo ke zvýšení ve správních nákladech zahrnující i náklady na služby spojené s pronájmem komerčních prostor o 7 723tis. Kč, které ve sledovaném období činily 58 218 tis. Kč. Čistý provozní výsledek hospodaření se meziročně snížil o 27 972tis. Kč. V oblasti finančních výnosů se oproti srovnávacímu období výnosy snížily o 7 415tis. Kč na celkovou výši 21 540tis. Kč. V položce finančních nákladů došlo ke snížení nákladů o 16 656tis. Kč na celkovou výši 13 289tis. Kč. Finanční výsledek hospodaření byl pozitivně ovlivněn primárně kurzovými zisky, které byly ovlivněny významným pohybem kurzu EUR vůči CZK. Celková hodnota finančního výsledku hospodaření za sledované období byla 8 250tis. Kč (srovnávací období -991tis. Kč).

Na neinvestiční části Fondu byly zaznamenány výnosy z úroků v celkové výši 178tis. Kč. V důsledku těchto finančních výnosů došlo k ovlivnění celkového hospodaření Fondu a za neinvestiční část Fondu byl vykázán zisk ve výši 178 tis. Kč, což představuje snížení o 120tis. Kč oproti srovnatelnému období.

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

Výnosy investiční části Fondu z 85,03 % zahrnují tržby z investičního majetku. Tržby z investičního majetku sestávají z několika složek. Nejvýznamnějšího charakteru jsou tržby z nájemného, služeb spojených s pronájmem a dále tržby plynoucí z nájmu parkovacích míst. Celkově se výnosy z investičního majetku za sledované období zvýšily o 19 858tis. Kč na výsledných 170 314 tis. Kč.

Provozní náklady investiční části Fondu související se správou portfolia (správní náklady) jsou za sledované období 58 218tis. Kč a během sledovaného období se zvýšily o 7 723tis. Kč, zejména z důvodu vyšších nákladů na energie, úklid a ostrahu objektů, které se zvýšily o 7 248 tis. Kč.

Majetek

Neinvestiční majetek Fondu tvoří bankovní účet se zůstatkem peněžních prostředků 11 986tis. Kč

Aktiva připadající investiční části Fondu ke konci prvního pololetí 2025 se snížila o 9 041tis. Kč oproti stavu k 31. 12. 2024 (tj. o 0,16 %). Celkový pokles je ovlivněn několika faktory. Pokles zaznamenaly peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, které klesly o 57 390tis. Kč. Pokles hodnoty krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů o 24 619tis. Kč. Nárůstem u hodnoty investičního majetku Fondu o 24 587tis. Kč (tj. o 0,64 %), nárůstem investic do společností o 947tis. Kč. Zároveň došlo ke zvýšení krátkodobých poskytnutých půjček o 49 900tis. Kč. Došlo Také ke zvýšení krátkodobých daňových pohledávek o 342tis. Kč. K poklesu došlo také u dlouhodobých pohledávek z obchodních vztahů o 2 808tis. Kč.

Na konci pololetí tvoří 87,92 % veškerých aktiv připadající na investiční část dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku nepatrně zvýšil. Krátkodobá aktiva se oproti srovnávacímu období snížila o 31 767 tis. Kč (tj. o 4,58%) z důvodu snížení krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů a ostatních krátkodobých finančních instrumentů a snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

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, Líšeň a Kohoutovice.

Majetek investiční části Fondu byl k 30. 6. 2024 tvořen ze 70,66 % investičním majetkem v reálné hodnotě 3 872 756tis. Kč (pořizovací cena: 2 887 503tis. Kč). Investiční majetek zahrnuje nemovitosti (stavby, pozemky) – komerční prostory, které jsou drženy za účelem dlouhodobého pronájmu. Investiční majetek také zahrnuje pořízení software v pořizovací hodnotě 1 229tis. Kč.

Struktura investičního majetku je uvedena v následující tabulce:

Katastrální území	Reálná hodnota (tis. Kč)	Pořizovací cena (tis. Kč)
Žabovřesky	233 360	202 686
Líšeň	62 385	13 355
Kohoutovice	6 700	1 285
Ponava	1 180 390	1 195 477
Štýřice	2 388 692	1 473 471
Celkem	3 871 527	2 886 274

- **Majetek, který přesahuje 1 % je dále pak podíl v ovládaných osobách, konkrétně podíl v Office Center Purkyňova, a.s., GARNI SERVIS s.r.o. a SAFEBOXES s.r.o. Reálná hodnota činí 258 689tis. Kč a tvoří 4,72 % aktiv Fondu, viz tabulka níže**
- **peněžní prostředky na běžných účtech ve výši 264 263 tis. Kč (4,82 % aktiv)**
- **dlouhodobé a krátkodobé poskytnuté půjčky ve výši 305 376tis. Kč (5,57 % aktiv)**
- **a celkově pohledávkami z obchodních vztahů, daňovými pohledávkami ve výši 780 111tis. Kč (14,23 % aktiv)**

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál				
			30. 6. 2025	31. 12. 2024	30. 6. 2025	Změny	31. 12. 2024
Office Center Purkyňova, a.s.	Pronájem nemovitostí	ČR	100 %	100 %	222 200	-600	222 800
GARNI SERVIS s.r.o.	Správa vlastního majetku	ČR	100%	100 %	26 900	-	26 900
SAFEBOXES s.r.o.	Pronájem nemovitostí	ČR	100%	100 %	8 000	1000	7 000
Celkem					257 100	400	256 700

Financování majetku

Vlastní kapitál Fondu sestává z fondového kapitálu neinvestiční části ve výši 11 986tis. Kč. Tato část se za sledované období navýšila v důsledku připsaných výnosových úroků na bankovní účet a z fondového kapitálu investiční části ve výši 3 941 919tis. 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 121 758tis. Kč.

Cizí zdroje mimo aktiva připadající držitelům investičních akcií v celkové výši 1 539 276tis. Kč, jsou tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky. Dlouhodobé závazky, které jsou tvořeny především závazkem z titulu prodeje obchodního podílu společnosti InfoTel, spol. s r.o. v celkové výši 550 000 tis. Kč. Tento závazek je za panem Ing. Pavlem Košťálem. Dlouhodobé přijaté úvěry jsou v hodnotě 759 378tis. Kč. Zbývající část dlouhodobých cizích zdrojů je tvořena ostatními závazky. Ve srovnání s minulým obdobím se dlouhodobé závazky snížily o 58 423tis. Kč. Krátkodobé závazky jsou tvořené zejména krátkodobými úvěry, závazky z obchodních vztahů a daňovými závazky. Ve srovnání s minulým obdobím se krátkodobé závazky snížily o 72 376 tis. Kč. Tento pokles byl způsobený snížením závazků z obchodních vztahů.



Předpokládaný budoucí vývoj fondu

Z hlediska významnějších investičních událostí bude fond usilovat o pokračování již započatých projektů. Fond bude nadále pokračovat v přípravě možných investičních projektů. Ve sledovaném období fond pokračuje v realizaci další investice, která představuje výstavbu parkovacího domu a nové budovy Cerit Science Park III v objektu Centrum Šumavská. Fond hodlá v této investici i nadále pokračovat. Fond se i nadále bude věnovat zhodnocení svých stávajících investic. Nadále se fond bude věnovat vyhledávání a vyhodnocování nových investičních příležitostí, kdy konkrétní strategii přizpůsobí výsledku stávajících jednání o akvizici. Fond i v budoucnosti hodlá realizovat obchody prostřednictvím burzy cenných papírů Praha, a.s.



Budova E – BBP OFFICES

7. Makroekonomické a geopolitické prostředí

V průběhu roku 2025 se globální ekonomické prostředí nadále vyvíjelo pod vlivem řady geopolitických a obchodních faktorů. Vedle pokračujících dopadů konfliktu na Ukrajině se zvýraznila i nestabilita na Blízkém východě, změny v celních politikách hlavních světových ekonomik a rostoucí význam kybernetické bezpečnosti. Tyto okolnosti se promítají zejména do zvýšené volatility na finančních trzích, do vývoje nákladů vstupů a do nálady investorů. V evropském kontextu nadále pokračují diskuse o rozsahu a formách veřejné podpory vybraných sektorů.

Fond se zaměřuje na investice do komerčních nemovitostí na území České republiky a není v přímém obchodním styku se zeměmi zasaženými uvedenými konflikty ani se nepohybuje v segmentech přímo dotčených celními opatřeními. Vliv uvedených skutečností se proto na hospodaření Fondu projevuje pouze nepřímo, zejména prostřednictvím vývoje úrokových sazeb, inflace a dostupnosti financování na domácím trhu.

Fond situaci průběžně monitoruje a nadále uplatňuje obezřetný přístup k investicím i správě portfolia s cílem zajištění stability a dlouhodobé hodnoty pro investory.

Riziko tržní

V souvislosti s možností Fondu investovat do nemovitostí, nemovitostních společností, ostatních obchodních společností a případně dalších doplňkových aktiv, je Fond 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 Fondu pro jednotlivé typy aktiv a jednotlivé pozice.

Navzdory uplatňování výše uvedených principů diverzifikace je Fond subjektem zaměřeným významným způsobem na nemovitostní trh, vývoj hodnoty akcie Fondu 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 Fondu 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 Fond 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 Fond 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 Fond dostal v budoucím období do situace, kdy by neměl dostatek likvidních prostředků na pokrytí splatných závazků. V případě, že by se tak stalo, má Fond vypracované postupy pro řízení krize likvidity, které by začal neprodleně aplikovat.

Riziko z vypořádání

Při investiční činnosti Fondu 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 Fond neočekává, že by mohlo dojít ke ztrátě Fondu v důsledku selhání protistrany při dokončení a vypořádání transakce.

Riziko úvěrové

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

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

S ohledem na aplikování výše popsáných 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 Fondu na investice do nemovitostí a jejich technickému zhodnocování, představuje riziko stavebních vad jedno z významných rizik, kdy stavební vady mohou významným způsobem snížit hodnotu nabývaných či držných nemovitostních aktiv.

Fond 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 Fond utrpí výraznější ztráty v následujícím období, v důsledku nenadálých stavebních vad.

Riziko spojené s využíváním pákového efektu

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

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

8. Vymezení a transakce se spřízněnými osobami

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

Spřízněné strany Fondu

Název společnosti	IČO	Sídlo
ELTRIS, s.r.o.	25326546	Novolíšeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00
InfoNet a.s.,	60719150	Novolíšeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00
Office Center Purkyňova, a.s.	05299446	Novolíšeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00
SAFEBOXES s.r.o.	08910502	Novolíšeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00
GARNI SERVIS s.r.o.	01684876	Novolíšeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00

Ovládaná osoba

Název:

Obchodní firma:

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

Sídlo:

Ulice:

Novolíšeňská 18

Obec:

Brno

PSČ:

628 00

IČO

24207543

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6691

Ovládající osoba

Jméno:

Ing. Pavel Košťál

Bydliště:

Ulice:

Klobouček 713/61

Obec:

Brno

PSČ:

641 00

Dat. nar.:

5. 5. 1965

(společně dále jen „ovládající osoby“)

Výše uvedená osoba byla po celé Účetní období ovládající osobou, která vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení ovládané osoby, jakožto její akcionář, když podíl 9 500 000 Kč činil 95 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv ovládané osoby.

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
InfoNet a.s.,	60719150	Novolišeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00
ELTRIS, s.r.o.	25326546	Novolišeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00

Osoby ovládané osobou ovládanou

Název společnosti	IČO	Sídlo
Office Center Purkyňova, a.s. (IČO: 05299446)	05299446	Novolišeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00
SAFEBOXES s.r.o. (IČO: 08910502)	08910502	Novolišeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00
GARNI SERVIS s.r.o. (IČO: 01684876)	01684876	Novolišeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00

Transakce se spřízněnými osobami jsou uvedeny v kapitole 25 zkrácené mezitímní účetní závěrky.

PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU FONDU

K datu 30. 6. 2025 Fond eviduje v majetku následující obchodní podíly:

Office Center Purkyňova, a.s. (IČO: 05299446) se sídlem Novolíšeňská 2678/18, Brno-Líšeň, PSČ 628 00.



Společnost vznikla rozdělením společnosti Marissa West, a.s, která se rozdělila odštěpením do dvou nových společností dle projektu vyhotoveného dne 29. června 2016. Dle něhož rozdělovaná společnost Marrisa West, a.s. nezanikla, ale došlo k přechodu části jejího jmění na odštěpením vzniklou nástupnickou společnost Office Center Purkyňova, a.s. Jako rozhodný den přeměny byl stanoven 1. leden 2016.

Společnost se zabývá správou a pronájmem vlastní kancelářské budovy v Brně. Od roku 2024 je společnost Generali Česká Distribuce jediným nájemcem celého objektu.

Hlavním cílem společnosti je zajistit a udržovat vysoký standard služeb souvisejících s provozováním výše uvedené nemovitosti. Fond společnost ovládá ze 100%.

SAFEBOXES s.r.o. (IČO: 08910502) se sídlem Novolíšeňská 2678/18, Brno-Líšeň, PSČ 628 00.



Společnost byla založena dne 3. února 2020 pod obchodní firmou SAURURUS s.r.o. Na základě notářského zápisu došlo s účinností od 3. února 2022 ke změně obchodní firmy na SAFEBOXES s.r.o.

Společnost se zabývá pronájmem bezpečnostních schránek fyzickým i právnickým osobám. V trezoru se nachází více než 4 tisíce bezpečnostních schránek různých velikostí. Bezpečnostní boxy jsou přístupné 24 hodin denně, 7 dní v týdnu s maximálním bezpečím a maximální diskretností.

Hlavním cílem společnosti je zajistit a udržovat vysoký standard poskytovaných služeb. Fond společnost ovládá ze 100%.

GARNI SERVIS s.r.o. (IČO: 01684876) se sídlem Novolíšeňská 2678/18, Brno-Líšeň, PSČ 628 00.

Společnost byla založena dne 16. května 2013 pod obchodní firmou Veselá Sova s.r.o. Na základě notářského zápisu došlo s účinností od 12. srpna 2014 ke změně obchodní firmy na GARNI SERVIS s.r.o.

Společnost do konce roku 2023 provozovala bistro na ulici Zemědělská v Brně. Od roku 2024 nevykonává žádnou provozní činnost mimo aktuální držby vlastněných pozemků, které byly v roce 2021 do společnosti nakoupeny. Pozemky v katastrálním území Bystrc, v obci Brno se nachází v blízkosti Brněnské přehrady.

Fond společnost ovládá ze 100%.

Číselné údaje

A. MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

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

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

1. Informace o IAS

Mezitímní pololetní účetní závěrka byla vyhotovena v plném rozsahu 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 závěrku tvoří:

- Zkrácený výkaz o finanční situaci,
- Zkrácený výkaz o úplném výsledku hospodaření,
- Zkrácený výkaz změn vlastního kapitálu,
- Zkrácený výkaz o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím
- Zkrácený výkaz o peněžních tocích,
- Vybrané vysvětlující poznámky.

V souladu se statutem Fondu jsou hodnoty Výkazu o finanční situaci k 30. 6. 2024 v pololetní finanční zprávě vykázány odděleně pro investiční a neinvestiční část.

Dle statutu je povinnost vykazovat odděleně také hodnoty ve Výkazu o úplném výsledku hospodaření.

Srovnávacím obdobím je v případě:

- Výkazu o finanční situaci konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2024, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2024, a sestaveno dle IFRS,
- Výkazu o úplném výsledku hospodaření, Výkazu změn vlastního kapitálu a Výkazu o peněžních tocích 6 měsíců minulého účetního období počínaje lednem do června 2024.

Zkrácená mezitímní účetní závěrka k datu 30. 6. 2025

Zkrácená mezitímní účetní závěrka

k 30. 6. 2025

Účetní jednotka: INFOND investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.

Sídlo: Novolíšeňská 2678/18, Líšeň, 628
00 Brno

Předmět podnikání: činnost investičního
fondu kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky:

16. 9. 2025

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2025

Aktiva

Tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Dlouhodobá aktiva		4 818 903	4 796 177
Investiční majetek	14	3 872 756	3 848 169
Investice do společností	15	258 689	257 742
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	18	687 458	690 266
Krátkodobá aktiva		674 277	705 867
Krátkodobé poskytnuté půjčky	16	305 376	255 476
Daňové pohledávky	17	342	0
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	18	92 311	116 930
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	20	276 248	333 461
Aktiva celkem		5 493 180	5 502 044

Vlastní kapitál a závazky

Tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	21	10 000	10 000
Výsledek hospodaření běžného období		178	512
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		1 808	1 296
Vlastní kapitál celkem		11 986	11 808
Dlouhodobé závazky		851 364	909 787
Dlouhodobé půjčky a úvěry	22	759 378	810 868
Ostatní dlouhodobé závazky	25	19 562	26 495
Odložený daňový závazek	23	72 424	72 424
Krátkodobé závazky		687 911	760 287
Krátkodobé půjčky a úvěry	22	72 023	71 626
Daňové závazky	23	4 691	4 511
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	24	611 197	684 150
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	21	3 941 919	3 820 162
Vlastní kapitál a závazky celkem		5 493 180	5 502 044
Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii třídy A (v Kč) *		4 108 595,0496	3 981 032,1051
Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii třídy B (v Kč) *		1 291,7979	1 272,7073

* Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii byla stanovena k 30. 6. 2025 administrátorem fondu.

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2025 DO 30. 6. 2025

Tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. do 30. 6. 2025	Od 1. 1. do 30. 6. 2024
Výnosy z investičního majetku	5	170 314	150 456
Výnosy z poskytnutých půjček	6	8 404	6 291
Výnosy z investic do společností	7	0	42 221
Správní náklady	8	-58 218	-50 495
Čistý provozní výsledek hospodaření		120 500	148 473
Ostatní provozní výnosy	9	32	84
Ostatní provozní náklady	10	-2 615	-1 910
Provozní výsledek hospodaření		117 917	146 647
Finanční výnosy	11	21 718	29 253
Finanční náklady	12	-13 289	-29 946
Finanční výsledek hospodaření		8 429	-693
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		126 346	145 954
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	13	-4 411	-3 492
Daň z příjmů za běžnou činnost – odložená		0	0
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		121 935	142 462
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění		121 757	142 164
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		178	298
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		121 935	142 462
Zisk na držitele investiční akcie třídy A (v Kč)		126 207	148 150
Zisk na držitele investiční akcie třídy B (v Kč)		62	47

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2024 DO 30. 6. 2024

Tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	10 000	691	605	11 296
Převody ve vlastním kapitálu	-	-691	691	-
Zisk/ztráta za období	-	298	-	298
Zaokrouhlení	-	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2024	10 000	298	1 296	11 594

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2025 DO 30. 6. 2025

Tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2025	10 000	512	1 296	11 808
Převody ve vlastním kapitálu	-	-512	512	-
Zisk/ztráta za období	-	178	-	178
Zůstatek k 30. 6. 2025	10 000	178	1 808	11 986

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2024 DO 30. 6. 2024

Tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2024	3 861 917
Zisk/ztráta za období	142 164
Zůstatek k 30. 6. 2024	4 004 081

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2025 DO 30. 6. 2025

Tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2025	3 820 162
Zisk/ztráta za období	121 757
Zůstatek k 30. 6. 2025	3 941 919

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2025 DO 30. 6. 2025

Tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. do 30. 6. 2025	Od 1. 1. do 30. 6. 2024
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		126 346	145 954
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>			
Změna reálné hodnoty		0	-42 221
Tvorba / rozpouštění znehodnocení		415	141
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku	14	-24 587	-171 440
Změna stavu investic do společností	15	-947	-187 979
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	16	-49 900	62 265
Změna stavu ostatních krátkodobých finančních instrumentů		0	449 919
Změna stavu ostatních aktiv	18	27 012	92 574
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	24	-87 983	-106 779
Změna stavu ostatních závazků	24	15 211	14 084
Zaplacená daň z příjmů	23	-4 753	-3 570
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		814	252 948
<i>Finanční činnost</i>			
Zisk z pokračujících činností po zdanění		0	0
Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých finančních závazků		-58 027	-22 747
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		-58 027	-22 747
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	20	-57 213	230 243
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.		333 461	431 355
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30. 6.		276 248	661 598

1. Všeobecné informace

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. červnu 2025 splacen v plné výši.

Identifikační číslo

242 07 543

Členové představenstva a dozorčí rady k 30. červnu 2025:

Členové představenstva

Předseda představenstva - Ing. Pavel Košťál	od 29. 5. 2023
Člen představenstva – Bc. Veronika Kulhánková	od 26. 9. 2023
Člen představenstva – Filip Sehnal	od 26. 9. 2023

Členové dozorčí rady k 30. červnu 2024:

Předseda dozorčí rady - Ing. Jana Majnušová	od 29. 5. 2023
Člen dozorčí rady – Jan Kulhánek	od 29. 5. 2023
Člen dozorčí rady – Pavel Rusler	od 10. 8. 2023

Ultimátní vlastník fondu

Ing. Pavel Košťál (95 %)

Bc. Veronika Kulhánková (5 %)

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:

Společnost	AMISTA investiční společnost, a.s.
IČO	274 37 558
se sídlem	Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00

V rozhodném období byla depozitářem Fondu tato společnost:

Společnost	Československá obchodní banka, a.s.
IČO	000 01 350
se sídlem	Radlická 333/150, Praha 5, 150 57

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:

A. 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 2023 („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. 1. 2025 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané pro období začínající po 1. 1. 2025.

Zkrácená mezitímní účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů tzn., že transakce a další skutečnosti byly vykázány ve 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 2025. Jako srovnatelné údaje jsou ve výkazu o finanční pozici uvedeny zůstatky k 31. prosinci 2024 a ve výkazu zisku a ztráty, výkazu o peněžních tocích a výkazu změn vlastního kapitálu zůstatky za období 6 měsíců končící 30. června 2024.

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

B. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

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

C. 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.

D. 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".

E. 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.

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejkách nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

i. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů za poskytnuté služby a ostatní pohledávky jsou oceněny prvotně v nominální hodnotě a následně v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry upravené o snížení

hodnoty. U Pohledávek se splatností do jednoho roku je jejich zůstatková cena považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou.

ii. 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. Fond nepoužívá model pro výpočet ECL.

iii. 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 zjištělná. 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.

iv. Peníze a peněžní ekvivalenty

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Fondu považuje pokladni hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladni 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.

v. 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.

vi. 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.

vii. Finanční deriváty

Fond má možnost využít finanční deriváty za účelem ekonomického 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 Fond neúčtovala o swapu odděleně od související půjčky.

viii. 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.

F. 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 hierarchií reálné hodnoty). Ocenění je provedeno pomocí expertního odhadu, který je vyhotoven znalcem v oboru. Popis jednotlivých úrovní hierarchií reálných hodnot a jejich aplikace na závěrku Fondu je obsažen v kapitole 30 níže.

G. 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.

H. Daň z přidané hodnoty

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

I. 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 rozdílly a nevyužitá daňová ztráta převedená 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.

J. 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.

K. Vydané akcie

Zakladatelské akcie fondu jsou vykazovány v rámci vlastního kapitálu, jelikož splňují definici kapitálového nástroje dle IAS 32 odstavce 11.

Vydané investiční akcie Fondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroj s prodejní opcí je takový finanční nástroj, který zahrnuje smluvní závazek emitenta zpětně odkoupit či umořit tento nástroj za hotovost nebo jiné finanční aktivum při uplatnění prodejní opce. Odchylně od definice finančního závazku je nástroj, který zahrnuje takovýto závazek, klasifikován jako kapitálový nástroj, pokud má všechny znaky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B, jde například o následující charakteristiky:

- Dodává držiteli právo na poměrný podíl čistých aktiv účetní jednotky v případě, že dojde k likvidaci účetní jednotky;
- Nástroj je zařazen do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů;
- Všechny finanční nástroje ve třídě, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, mají stejné znaky;
- Kromě smluvního závazku, podle nějž musí emitent zpětně odkoupit či umožnit nástroj za hotovost nebo jiné finanční aktivum, nezahrnuje tento nástroj žádný smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum jiné účetní jednotce za podmínek, které jsou pro účetní jednotku potenciálně nevýhodné, a není smlouvou, která bude nebo může být vypořádána vlastními kapitálovými nástroji účetní jednotky;
- Celkové očekávané peněžní toky přiřaditelné nástroji během celé doby jeho použitelnosti vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv účetní jednotky během celé doby použitelnosti nástroje atd.

Vydané investiční akcie Fondu splňují definici finančního závazku dle IAS 32, ale nesplňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B. Tyto nástroje jsou tedy klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce „Čistá aktiva připadající k investičním akciím“.

L. Rozpoznání výnosů

Výnosy z pronájmu jsou vykazány 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.

M. Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na aktuálním 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.

N. 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.

O. 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 vykazány 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 vykazány za použití nepřímé metody. Fond alokuje jednotlivé peněžní toky do provozní a finanční činnosti na základě podnikatelského modelu Fondu.

P. 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 i proto, že nepoužívá odlišné provozní řízení a rozhodování založené na odlišném přístupu k investicím. Portfolio manažer Fondu přistupuje k celému portfoliu aktuálních investic komplexně dle aktuálních příležitostí na trhu a jeho rozhodování o alokacích investic je řízeno investičním přístupem „zdola nahoru“ na základě jedné společné investiční strategie. Při tomto přístupu jsou individuálně vyhodnocovány jednotlivé investice a kdykoli může dojít k jejich libovolnému přeskupení dle aktuální situace na trhu v souladu s příslušnými investičními možnostmi definovanými statutem fondu. Výkonnost fondu je přitom sledována jen na souhrnné celkové bázi. Tomu odpovídá rámec prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření. Z pohledu segmentace je tedy uvážěn pouze jediný provozní segment. Informace poskytnuté dále v této účetní závěrce je proto třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

Q. Funkční měna

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.

R. 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.

S. Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami stávajících IAS, IFRS a jejich interpretací účinných od 1.1.2025 – dopad vydaných standardů a Interpretací:

Standard a změny		Účinnost
Novela IFRS 16	Dopady změn směnných kurzů cizích měn	1. 1. 2025

Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost, která upřesňuje vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytuje pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla je rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšiřuje úpravu o aplikační příručku a ilustrativní příklady. Dopad na účetní jednotku: Tento standard neměl ve sledovaném období žádný dopad na mezitímní účetní závěrku Fondu

Nové standardy zatím neúčinné k 30. červnu 2025 (zahrnutý jsou standardy relevantní pro Fond)

Standardy a interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), ale dosud neúčinné nebo nepřijaté EU K datu schválení účetní závěrky:

- IFRS 18: Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce (nahrazuje IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky, přičemž beze změny přejímá řadu požadavků standardu IAS 1 a doplňuje je o nové požadavky), účinné od 1. 1. 2027.
- IFRS 19: Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (umožňuje způsobilému dceřinému podniku při aplikaci účetních standardů IFRS zveřejňovat informace v účetní závěrce v omezeném rozsahu), účinné od 1. 1. 2027.
- Úpravy IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje – zveřejnění (Smlouvy týkající se elektřiny z obnovitelných zdrojů), účinné od 1. 1. 2026.
- Úpravy IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků: prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem, datum účinnosti nebylo stanoveno
- Roční zdokonalení účetních standardů IFRS: úpravy IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7, účinné od 1. 1. 2026.

Fond nyní posuzuje dopady z přijetí výše uvedených nových standardů, interpretací a změn. Na základě dosud provedených analýz Fond neočekává významný dopad na finanční výkazy v období jejich přijetí.

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:

Významné předpoklady a odhady

i. Reálná hodnota investičního majetku

Úsudky a odhady reálné hodnoty investičního majetku s sebou nesou riziko, že mohou vést k významným úpravám v jeho hodnotě. K 31. prosinci je reálná hodnota investičního majetku stanovena na základě kvalifikovaného odhadu určeného nezávislým znalcem, k 30. červnu je reálná hodnota stanovena administrátorem Fondu. 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.

ii. 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 30.

iii. 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 emitoval 30 950 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. ledna 2025 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. lednu 2025. Přijetí těchto standardů nemělo žádný významný dopad na zkrácenou mezitímní účetní závěrku Fondu.

5. Výnosy z investičního majetku

Tis. Kč	1.1. - 30. 6. 2025	1.1. - 30. 6. 2024
Nájemné	120 361	100 321
Přecenění investičního majetku	0	0
Služby spojené s pronájmem	35 222	39 027
Tržby z parkovacích míst	8 243	4 905
Ostatní výnosy z investičního majetku	6 488	6 203
Celkem	170 314	150 456

Ostatní výnosy z investičního majetku zahrnují zejména služby spojené s pronájmem. Výnosy z investičního majetku se zvýšily zejména u nájmu nebytových prostor z důvodu navýšování obsazenosti budov. Navýšily se také tržby z pronájmu parkovacích míst z důvodu navýšení kapacity parkovacích stání u zkolaudovaných garážových stání v budově Cerit Science Park III v -3PP a -4PP.

6. Výnosy z poskytnutých půjček

Tis. Kč	1.1. - 30. 6. 2025	1.1. - 30. 6. 2024
Úrokový výnos	8 404	6 291
Přecenění poskytnutých půjček	-	0
Celkem	8 404	6 291

Nárůst výnosů z poskytnutých půjček byl ovlivněn primárně postoupením pohledávek při pořízení obchodních podílů v minulém roce.

7. Výnosy z investic do společností

Tis. Kč	1.1. - 30. 6. 2025	1.1. - 30. 6. 2024
Přecenění investice do společností	0	42 221
Celkem	0	42 221

V roce 2024 výnosy z investic do společností tvořilo ocenění nově pořízeného obchodního podílu v rámci znaleckého posudku při koupi společnosti.

8. Správní náklady

Tis. Kč	1.1. - 30. 6. 2025	1.1. - 30. 6. 2024
Nájemné	166	163
Náklady na depozitáře	270	270
Náklady na administraci	1 320	1 320
Náklady na obhospodařování	257	257
Poradenské služby	513	637
Spotřeba elektřiny, vody a plynu	24 171	19 830
Opravy a udržování	5 056	3 549
Ostraha a úklid	8 474	5 567
Správa nemovitostí	9 144	10 200
Ostatní náklady	8 847	8 702
Celkem	58 218	50 495

Ostatní náklady představují zejména materiál, drobný majetek, revize, technickou správu nemovitostí, stočné, likvidaci odpadu a ostatní služby na objektech.

Náklady na audit a poradenské služby

Tis. Kč	1.1. - 30. 6. 2025	1.1. - 30. 6. 2024
Náklady na znalecké posudky	105	236
Audit	197	299
Právní a notářské služby	211	102
Celkem	513	637

9. Ostatní provozní výnosy

Tis. Kč	1.1. - 30. 6. 2025	1.1. - 30. 6. 2024
Smluvní pokuty	2	0
Ostatní provozní výnosy	30	84
Celkem	32	84

Ostatní provozní výnosy zahrnují zejména výnosy ze smluvních pokut a odúčtování časových rozlišení z minulých let.

10. Ostatní provozní náklady

Tis. Kč	1.1. - 30. 6. 2025	1.1. - 30. 6. 2024
Daně a poplatky	342	647
Ostatní provozní náklady	2 273	1 263
Celkem	2 615	1 910

Ostatní provozní náklady zahrnují zejména daně z nemovitostí, různé poplatky a pojištění. Ve sledovaném období byly vyplaceny odměny členům orgánů společnosti ve výši 630 tis. Kč. V první polovině roku 2024 byly vyplaceny odměny členům orgánů společnosti ve výši 630 tis. Kč.

11. Finanční výnosy

Tis. Kč	1.1. - 30. 6. 2025	1.1. - 30. 6. 2024
Výnosové úroky	3 974	21 822
Výnosy z krátkodobého finančního majetku	0	1 980
Kurzové zisky	15 793	526
Výnosy z derivátových operací	1 951	4 360
Výnosy z přecenění úvěrů	0	565
Celkem	21 718	29 253

Kurzové zisky byly ovlivněny významným pohybem kurzu EUR vůči CZK v roce 2025. Výnosové úroky z běžných účtů byly ovlivněny zůstatkem na bankovních účtech. Výnosy z derivátových operací byly také ovlivněny pohybem kurzu EUR vůči CZK a smluveným kurzem vypořádání.

12. Finanční náklady

Tis. Kč	1.1. - 30. 6. 2025	1.1. - 30. 6. 2024
Nákladové úroky	10 766	13 242
Kurzové ztráty	1 030	12 185
Náklady z derivátových operací	1 489	4 514
Ostatní finanční náklady	4	5
Celkem	13 289	29 946

Kurzové zisky a ztráty byly v roce 2025 a 2024 významně ovlivněny pohybem kurzu EUR vůči CZK. Náklady z derivátových operací byly také ovlivněny pohybem kurzu EUR vůči CZK a smluveným kurzem vypořádání.

13. 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 Fond vykázal daň z příjmů za běžnou činnost – splatnou ve výši 4 411 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 3 492 tis. Kč). Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle účetních a daňových předpisů České republiky (dále jen „CAS“) a změny hodnoty odložené daně z titulu přechodných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků.

14. Investiční majetek

Tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Stav k 1. lednu	3 848 169	3 743 788
Přirůstky	24 587	470 521
Úbytky	0	0
Dopad změn reálné hodnoty	0	-366 140
Stav k 30. červnu a 31. prosinci	3 872 756	3 848 169

Investiční majetek je tvořen především nemovitostmi v oblasti katastrálního území Ponava, Žabovřesky, Líšeň, Štýřice a Kohoutovice. Majetek je prvotně oceněn v pořizovacích cenách a následně přeceňován dle znaleckých posudků, 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 2025 celkově 869 418 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 920 512 tis. Kč).

15. Investice do společností

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál				
			30. 6. 2025	31. 12. 2024	30. 6. 2025	Investice změny	31. 12. 2024
Office Center Purkyňova, a.s.	Pronájem nemovitostí	ČR	100%	100%	222 200	-600	222 800
GARNI SERVIS s.r.o.	Správa vlastního majetku	ČR	100%	100%	26 900	0	26 900
SAFEBOXES s.r.o.	Pronájem nemovitostí	ČR	100%	100%	8 000	1 000	7 000
Celkem					257 100	400	256 700

Investice do dceřiných společností byly prvotně oceněny v pořizovací ceně a dále jsou pravidelně přeceňovány vždy znaleckým posudkem na reálnou hodnotu ke konci účetního období. Fond pracuje na pořízení dalšího obchodního podílu, k 30.06.2025 dosáhla výše této investice 1 589 tis. Kč (k 31.12.2024: 1 042 tis. Kč).

16. Poskytnuté půjčky

Fond eviduje poskytnuté půjčky v následující struktuře.

Tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Poskytnuté půjčky		
Spřízněným stranám	288 617	239 007
Ostatním subjektům	15 176	14 886
Přecenění	1 583	1 583
<i>Dlouhodobé</i>	0	0
<i>Krátkodobé</i>	305 376	255 476
Celkem	288 617	239 007

Poskytnuté půjčky jsou vykazovány v reálné hodnotě. Úroková míra poskytnutých půjček spřízněné straně InfoNet a.s. je variabilní – 3M Pribor + 2,5 % p.a., spřízněné straně ELTRIS s.r.o. je variabilní – O/N Pribor + 0,9 % p.a., spřízněné straně SAFEBOXES s.r.o. fixní 3 % p.a., spřízněné straně Office Center Purkyňova, a.s. je variabilní 12M PRIBOR + 1,21 % p.a. a 1,5 % p.a. Úroková míra u poskytnutých půjček spřízněné straně GARNI SERVIS s.r.o. a ostatním subjektům je fixní – 4,5 % p.a. Tyto poskytnuté půjčky jsou klasifikovány jako krátkodobé, protože je možné tyto půjčky kdykoliv splatit.

17. Daňové pohledávky

K 30. červnu 2025 jsou zaplacené zálohy na daň z nemovitosti vykázány jako pohledávka ve výši 342 tis. Kč.

18. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva

Tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Pohledávky z obchodních vztahů	37 696	42 560
Jiné pohledávky	37	38
Reálná hodnota derivátů	0	1 340
Pohledávky z prodeje InfoTel	687 458	687 458
Dohadné účty aktivní	33 366	66 844
Příjmy příštích období	1 849	1 732
Náklady příštích období	3 066	1 944
Zaplacené zálohy	13 767	13 767
Ostatní aktiva	2 530	0
Celkem	779 769	807 196
<i>Krátkodobé</i>	92 311	116 930
<i>Dlouhodobé</i>	687 458	690 266
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	779 769	807 196

Ostatní aktiva představují hodnotu materiálu na skladě v pořizovacích cenách.

19. Reálná hodnota derivátů

Fond k 30. červnu 2025 vykázal nulovou reálnou hodnotu z uzavřených FX forwardů (k 31. prosinci 2024: 1 340 tis. Kč). Současné diskontované hodnoty uzavřených derivátů podrozvahová pohledávka z pevných termínových operací ve výši 0 tis. Kč (31. prosinec 2024: 26 278 tis. Kč), podrozvahový závazek z pevných termínových operací ve výši 0 tis. Kč (31. prosinec 2024: 24 938 tis. Kč) Uzavírané derivátové obchody jsou splatné do 1 roku.

20. Peníze a peněžní ekvivalenty

Tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Běžné účty u bank	276 248	333 461
Spořicí účty u bank	0	0
Celkem	276 248	333 461

Peníze a peněžní ekvivalenty představují vklady na běžných účtech u bank v České republice.

21. Vlastní kapitál a Čistá aktiva připadající k investičním akciím

K 30. červnu 2025 tvoří upsaný základní kapitál 1 000 ks (31. prosinci 2024: 1 000 ks) zakladatelských akcií s hlasovacím právem. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem představenstva. Fond dále vydává investiční akcie. Akcie Fondu jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s. K 30. červnu 2025 Fond emitoval 30 950 ks investičních akcií, z toho akcie třídy A 950 ks, akcie třídy B 30 000 ks (k 31. prosinci 2024: 30 950 ks, z toho akcie třídy A 950 ks, akcie třídy B 30 000 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 10 000 tis. Kč.

Fondový kapitál

V Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks)	1 000	1 000
Fondový kapitál zakladatelské části (Kč)	11 985 542	11 807 650
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč):	11 985,54	11 807,65
Počet vydaných investičních akcií (ks) třída A	950	950
Fondový kapitál investiční části (Kč) třída A	3 903 165 297,12	3 781 980 499,89
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč) třída A:	4 108 595,0496	3 981 032,1051
Počet vydaných investičních akcií (ks) třída B	30 000	30 000
Fondový kapitál investiční části (Kč) třída B	38 753 937,00	38 181 219,42
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč) třída B:	1 291,7979	1 272,7073

v Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Zisk na akcii přiřaditelný držitelům neinvestiční akcii (Kč)	178	512
Zisk na akcii přiřaditelný držitelům investiční akcii třída A (Kč)	126 207	-43 514
Zisk na akcii přiřaditelný držitelům investiční akcii třídy B (Kč)	62	-14

K 30. 6. 2025 Fond nevidoval žádnou žádost o odkup investičních akcií, ani k žádnému takovému odkupu nedošlo.

22. Půjčky a úvěry

Tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Zajištěné bankovní úvěry	869 418	920 512
Přecenění	-38 017	-38 018
Celkem	831 401	882 494
<i>Dlouhodobé</i>	72 023	810 868
<i>Krátkodobé</i>	759 378	71 626
Celkem	831 401	882 494

K 30. červnu 2025 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Jistina v tis. EUR	Kurz k 30.6. 2025	Již splaceno	Oceňovací rozdíly	Rok splatnosti	Úroková míra
Zajištěný bankovní úvěr	445 500	18 000	24,750	185 922	-7 269	2028	2,775% p.a.
Zajištěný bankovní úvěr	297 000	12 000	24,750	123 948	0	2028	1M Euribor + 1,675%
Zajištěný bankovní úvěr	495 000	20 000	24,750	58 212	-30 749	2028	1,45% p.a.

K 31. prosinci 2024 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Jistina v tis. EUR	Kurz k 31. 12. 2024	Již splaceno	Oceňovací rozdíly	Rok splatnosti	Úroková míra
Zajištěný bankovní úvěr	453 330	18 000	25,185	174 230	-7 269	2028	2,775% p.a.
Zajištěný bankovní úvěr	302 220	12 000	25,185	116 153	0	2028	1M Euribor + 1,675%
Zajištěný bankovní úvěr	503 700	20 000	25,185	48 355	-30 749	2028	1,45% p.a.

Bankovní úvěry jsou zajištěny zastaveným majetkem, viz bod 14.

23. Daňové závazky, splatné a odložené

Tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
DPH	2 859	2 940
Zálohy na daň z příjmu ze závislé činnosti	20	18
Závazek z daně z příjmů	1 812	1 553
Odložený daňový závazek z rozdílné účetní a daňové hodnoty dlouhodobého majetku	72 424	72 424
Celkem	77 115	76 935

24. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Tis. Kč	30. 06. 2025	31. 12. 2024
Závazky z obchodních vztahů	10 176	45 961
Závazky vůči akcionářům	550 000	550 000
Ostatní závazky	260	13 742
Přijaté zálohy	52 811	75 524
Dohadné účty pasivní	2 284	1 249
Výdaje příštích období	0	9 812
Výnosy příštích období	15 228	14 357

Celkem	630 759	710 645
<i>Dlouhodobé</i>	19 562	26 495
<i>Krátkodobé</i>	611 197	684 150
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	630 759	710 645

Závazky vůči akcionářům představují závazek z vypořádání kupní ceny obchodního podílu InfoTel se splatností do roku 2032. Závazek není úročen. V roce 2025 bylo akcionáři vyplaceno 0 mil. Kč.

25. Transakce se spřízněnými osobami

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

Tis. Kč	30. 6. 2025	1. 1. – 30. 6. 2025		
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
ELTRIS, s.r.o.	2 626	2 163	53	10 597
InfoNet a.s.	296 483	3 585	22 447	18
Office Center Purkyňova, a.s.	2 345	-	938	-
GARNI SERVIS s.r.o.	139	-	67	-
SAFEBOXES s.r.o.	1 474	90	1 651	4
Ing. Pavel Košťál	-	550 000	-	-
Celkem	303 068	555 838	25 155	10 618
Tis. Kč	30. 6. 2024	1. 1. – 30. 6. 2024		
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
ELTRIS, s.r.o.	4 488	2 585	180	11 607
InfoNet a.s.	121 416	-1 983	18 908	18
Office Center Purkyňova, a.s.	36 311	-	311	-
Celkem	162 215	602	19 399	11 625

ELTRIS, s.r.o., v daném období proběhla standardní fakturace za služby z titulu správy nemovitostí (Fond byl příjemcem služeb). V roce 2023 byla poskytnuta půjčka dodatkem č. 1 (Fond je poskytovatelem – věřitelem), v roce 2025 stále čerpána.

InfoNet a.s., v daném období proběhly běžné obchodní případy, proběhla fakturace za poskytování telekomunikačních služeb (Fond byl příjemcem služeb), přefakturace stavebních prací na projektu Cerit Science Park III a od května roku 2023 probíhá fakturace za poskytování nájemného a služeb na nástavbě – Cerit Science Park II (Infond poskytuje nájem InfoNetu). V roce 2022 byl poskytnut úvěr společnosti InfoNet, kde na pohledávkách je evidována jistina a naběhlé úroky, ve výnosech úroky z úvěru. V roce 2024 byl poskytnutý druhý úvěr společnosti na projekt Cerit Science Park III, kde stejně jako u prvního úvěru, je na pohledávkách evidována jistina a naběhlé úroky, ve výnosech úroky z úvěru. V roce 2025 oba úvěry stále čerpány.

Office Center Purkyňova, a.s., v daném období byly stále čerpány 2 úvěry – v hodnotě 26 mil. Kč a 10 mil. Kč.

GARNI SERVIS s.r.o., v daném období byly stále čerpány 4 úvěry – v hodnotě 1,9mil. Kč, 4 mil., 3 mil., 4,1mil. Kč.

SAFEBOXES s.r.o., v daném období proběhla standardní fakturace nájemného a služeb na budově C na objektu BBP, v prosinci 2024 byl postoupený úvěr ve výši 1.020.500EUR, který je stále čerpáný.

Ing. Pavel Košťál – závazky představují závazek z vypořádání kupní ceny obchodního podílu InfoTel.

26. 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.

A. 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 portfolio manažerem a risk manažerem Fondu. Tito manažeři 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	
	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Investiční majetek	70,5%	69,9%
Investice do společností	4,7%	4,7%
Poskytnuté půjčky	5,6%	4,6%
Celkem	80,8%	79,3%

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. červnu 2025 a 31. prosinci 2024 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč.

B. 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. červnu 2025 a k 31. prosinci 2024 je část investičního majetku zastavena ve prospěch banky (ČSOB, a.s.), viz bod 14.

C. 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.

27. Klasifikace finančních nástrojů

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 reálného hodnoty, nedošlo aplikaci IFRS 9 ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů, které jsou dle IFRS 9 klasifikovány jako finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodaření.

28. 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 zjištěné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištěné, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovni 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 zjištěných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištěné. 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 **úrovni 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení Administrátora.

A. 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).

B. Krátkodobé pohledávky a závazky

Krátkodobé pohledávky a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou. Toto ocenění tak spadá do úrovně 3.

C. Pokladní hotovost

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

V následující tabulce jsou uvedeny metody ocenění pro daná aktiva a závazky a nepozorovatelné vstupy, které jsou aplikovány v rámci daných metod ocenění.

Typ aktiva / závazku	Metoda ocenění	Významné nepozorovatelné vstupy	Vliv nepozorovatelných vstupů na reálnou hodnotu aktiva/závazku
Investiční majetek	Výnosové ocenění (DCF) představuje hodnotu na základě současné hodnoty peněžních toků generovaných investičním majetkem. Ocenění investičního majetku zahrnuje očekávaný růst nájmu, míru obsazenosti, výpadky z nájmu a úlevy z nájemného či jiné pobídky. Očekávané peněžní toky jsou následně diskontovány na současnou hodnotu diskontní mírou upravenou o relevantní rizika.	• Tržní nájemné na m2 • Očekávaný růst tržního nájemného • Výpadky z nájmu • Míra obsazenosti • Úlevy z nájemného • Diskontní míra	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že: – Tržní nájemné na m2 bude vyšší – Očekávaný růst tržního nájemného bude vyšší – Období výpadku z nájmu a úlevy z nájemného budou kratší – Míra obsazenosti bude vyšší – Diskontní míra bude nižší

Investice do společností	Výnosové ocenění na základě současné hodnoty peněžních toků (DCF) generovaných podniky, ve kterých drží společnost podíly. Ocenění bere v úvahu finanční plány daných podniků zejména plánované tržby, náklady, zisk (EBITDA/EBIT), CAPEX a investice do pracovního kapitálu. Volné peněžní toky jsou diskontovány diskontní mírou na úrovni průměrných vážených nákladů kapitálu a terminální hodnota je stanovena na základě stanoveného terminálního růstu.	• Plánované peněžní toky • Plánované investice do dlouhodobého majetku (CAPEX) • Plánovaná výše investic do pracovního kapitálu • Diskontní míra • Terminální růst • Upravené tržní násobky	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že: – Plánované peněžní toky budou vyšší – Plánované investice do PK a CAPEX budou nižší – Diskontní míra bude nižší – Míra terminálního růstu bude vyšší – Upravené tržní násobky budou vyšší
--------------------------	--	--	--

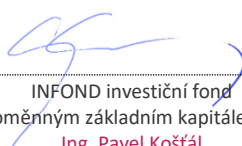
29. Následné události

Statutární orgány mateřské společnosti INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a dceřiných společností GARNI SERVIS s.r.o. a Office Center Purkyňova, a.s. vyhotovily a odsouhlasily návrh projektu vnitrostátní fúze sloučením mezi společnostmi. Na základě Projektu vnitrostátní fúze sloučením dojde k zániku dceřiných společností bez likvidace a přechodu jejich jmění na nástupnickou mateřskou společnost. Rozhodným dnem přeměny je 1. leden 2025. Tato fúze zatím nebyla do data schválení mezitímní účetní závěrky propána do obchodního rejstříku.

Do data sestavení zkrácené mezitímní účetní závěrky nedošlo k žádným jiným významným událostem, které by měly významný dopad na běžnou činnost Fondu.

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka byla schválena správní radou Fondu.

V Brně dne 19. září 2025



INFOND investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.
Ing. Pavel Košťál
Předseda představenstva

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. 2025

Aktiva

Tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Krátkodobá aktiva	11 986	11 808
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	11 986	11 808
Aktiva celkem	11 986	11 808

Vlastní kapitál a závazky

Tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Vlastní kapitál	11 986	11 808
Základní kapitál	10 000	10 000
Výsledek hospodaření běžného období	178	512
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	1 808	1 296
Vlastní kapitál a závazky celkem	11 986	11 808

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2025 DO 30. 6. 2025

Tis. Kč	Od 1. 1. do 30. 6. 2025	Od 1. 1. do 30. 6. 2024
Ostatní provozní výnosy	-	-
Ostatní provozní náklady	-	-
Provozní výsledek hospodaření	-	-
Finanční výnosy	178	298
Finanční výsledek hospodaření	178	298
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	178	298
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	178	298
Celkový úplný výsledek hospodaření	178	298

ZKRÁCENÉ MEZITÍMNÍ FINANČNÍ VÝKAZY INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2025

Aktiva

Tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Dlouhodobá aktiva	4 818 903	4 796 177
Investiční majetek	3 872 756	3 848 169
Investice do společností	258 689	257 742
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	687 458	690 266
Krátkodobá aktiva	662 291	694 059
Krátkodobé poskytnuté půjčky	305 376	255 476
Daňové pohledávky	342	0
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	92 311	116 930
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	264 262	321 653
Aktiva celkem	5 481 194	5 490 236

Vlastní kapitál a závazky

Tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Vlastní kapitál celkem	-	-
Dlouhodobé závazky	851 364	909 787
Dlouhodobé půjčky a úvěry	759 378	810 868
Ostatní dlouhodobé závazky	19 562	26 495
Odložený daňový závazek	72 424	72 424
Krátkodobé závazky	687 911	760 287
Krátkodobé půjčky a úvěry	72 023	71 626
Daňové závazky	4 691	4 511
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	611 197	684 150
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	3 941 919	3 820 162
Vlastní kapitál a závazky celkem	5 481 194	5 490 236

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2025 DO 30. 6. 2025

Tis. Kč	Od 1. 1. do 30. 6. 2025	Od 1. 1. do 30. 6. 2024
Výnosy z investičního majetku	170 314	150 456
Výnosy z poskytnutých půjček	8 404	6 291
Výnosy z investic do společností	0	42 221
Správní náklady	-58 218	-50 495
Čistý provozní výsledek hospodaření	120 500	148 473
Ostatní provozní výnosy	32	84
Ostatní provozní náklady	-2 615	-1 910
Provozní výsledek hospodaření	117 917	146 647
Finanční výnosy	21 540	28 955
Finanční náklady	-13 289	-29 946
Finanční výsledek hospodaření	8 251	-991
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	126 168	145 656
Daň z příjmu – splatná	-4 411	-3 492
Daň z příjmu – odložená	0	0
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	121 757	142 164
Ostatní úplný výsledek hospodaření	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření	121 757	142 164