

Výroční finanční zpráva

2025

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

za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025



Obsah

| | |
|--|----|
| Obsah | 2 |
| Čestné prohlášení..... | 4 |
| Informace pro akcionáře | 5 |
| Přehled podnikání, stav majetku investičního Fondu a majetkových účastí..... | 19 |
| Zpráva o vztazích | 37 |
| Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2025 | 42 |
| Komentář účetní závěrky k 31.12.2025..... | 46 |
| Komentář k finančním výkazům neinvestiční a investiční části fondu | 79 |
| Zpráva auditora | 82 |

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

| | |
|--------------------------------|---|
| AMISTA IS | AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, PSČ 186 00 Praha 8 |
| ČNB | Česká národní banka |
| Den ocenění | Poslední den Účetního období |
| Fond | INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 242 07 543 se sídlem Novolišeňská 2678/18, Brno – Líšeň, PSČ 628 00 obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 6691 |
| Účetní období | Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 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 výroční finanční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

| | |
|--------------------------------|--|
| Dohoda FATCA | Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s. |
| Zákon o auditorech | Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů |
| Zákon o daních z příjmů | Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů |
| Zákon o účetnictví | Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů |
| ZISIF | Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů |
| ZMSSD | Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů |
| ZOK | Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů |
| ZPKT | Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů |
| Vyhláška | Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů |

Čestné prohlášení

Jako oprávněná osoba Fondu, tímto prohlašuji, že dle mého nejlepšího vědomí, podává vyhotovená výroční finanční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé účetní období a také o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu.

V Brně 30.4.2026



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

Informace pro akcionáře

podle § 118 odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k) ZPKT

1. Orgány Fondu a skupiny – jejich složení a postupy jejich rozhodování

1.1 Valná hromada Fondu jako mateřské společnosti

Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, i každý investor, který vlastní investiční akcie, má právo účastnit se valné hromady, požadovat a obdržet vysvětlení týkající se společnosti, jí ovládaných osob nebo jednotlivého podfondu, jehož investiční akcie vlastní, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo k výkonu akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protinávrhy.

Právo účastnit se valné hromady mají akcionáři zapsaní v seznamu akcionářů. Dnem rozhodným k účasti na valné hromadě je vždy 7. (sedmý) den předcházející dni konání valné hromady.

Se zakladatelskými akciemi je spojeno hlasovací právo vždy, nestanoví-li zákon jinak. S investičními akciemi hlasovací právo spojeno není, nestanoví-li zákon nebo stanovy jinak. Je-li s akcií společnosti spojeno hlasovací právo, náleží každé jedné akcií jeden hlas.

Akcionáři se zúčastňují valné hromady osobně anebo v zastoupení na základě plné moci. Plná moc pro zastupování na valné hromadě musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více valných hromadách. Podpis akcionáře na plné moci musí být úředně ověřen.

Hlasovací práva spojená s akciemi společnosti lze omezit pouze způsobem uvedeným v příslušných právních předpisech nebo v těchto stanovách.

Působnost valné hromady upravuje článek 23 stanov Fondu:

Do působnosti valné hromady, nevylučuje-li to ZISIF, náleží dle stanov Fondu vše, co do její působnosti vkládá závazný právní předpis, včetně:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu představenstvem podle § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- rozhodování o změně výše zapisovaného základního kapitálu a o pověření představenstva podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,
- volby a odvolání členů představenstva, včetně volby předsedy představenstva,
- volby a odvolání členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,
- schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty,
- rozhodnutí o volbě způsobu určení úplaty za obhospodařování a administraci dle čl. 17.1 a 17.2 těchto stanov,
- schválení smlouvy o výkonu funkce členů představenstva,
- schválení smluv o výkonu funkce členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,
- schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu společnosti, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu společnosti schváleného valnou hromadou,
- rozhodnutí o zrušení podfondu s likvidací,
- rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou, jmenuje-li dle zákona likvidátora Česká národní banka,

- rozhodnutí o přeměně společnosti, pokud tak stanoví Zákon o přeměnách,
- schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem,
- rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál společnosti jejími akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie a o jeho vrácení,
- rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- rozhodování o vyčlenění majetku a dluhů z investiční činnosti společnosti do jednoho či více podfondů,
- rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon o obchodních korporacích, zákon o investičních společnostech a investičních fondech či jiný obecně závazný právní předpis nebo stanovы svěřují do působnosti valné hromady.

Svolávání valné hromady upravuje článek 24 stanov Fondu:

Valnou hromadu svolává alespoň jednou za účetní období představenstvo společnosti, a to nejpozději do 6 (šesti) měsíců po skončení účetního období. Představenstvo svolá valnou hromadu též vždy, uzná-li to za nutné v zájmu společnosti nebo vyžaduje-li to právní předpis nebo tyto stanovы.

Valnou hromadu svolává představenstvo písemnou pozvánkou, kterou uveřejní na internetových stránkách společnosti www.infond.cz/pro-investory a současně ji zašle nejméně 30 (třicet) dnů před datem jejího konání akcionářům na adresu jejich sídla nebo bydliště uvedenou v seznamu akcionářů, případně na jejich e-mailové adresy, pokud je akcionáři společnosti sdělí. Zaslání pozvánky akcionáři, resp. investorovi na adresu jeho sídla nebo bydliště může být nahrazeno osobním předáním pozvánky nebo zasláním e-mailu na e-mailovou adresu akcionáře, kterou akcionář pro tyto účely společnosti sdělil. Pozvánka musí obsahovat alespoň náležitosti uvedené v ustanovení § 407 zákona o obchodních korporacích a v ustanovení § 120a odst. 1 zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

Představenstvo svolá valnou hromadu také v dalších případech stanovených zákonem. V případě svolání valné hromady na žádost tzv. kvalifikovaných akcionářů ve smyslu § 365 zákona o obchodních korporacích se přihlíží pouze k žádostem kvalifikovaných akcionářů, kteří vlastní zakladatelské akcie.

Valná hromada se může konat i bez splnění požadavků zákona o obchodních korporacích nebo těchto stanov na svolání valné hromady v případě, že s tím souhlasí všichni akcionáři.

Výkon hlasovacích práv upravuje článek 25 stanov Fondu:

Akcionáři přítomní na valné hromadě, se zapisují do listiny přítomných akcionářů.

Hlasování se děje aklamací. Hlasuje se nejdříve o návrhu představenstva a v případě, že tento návrh není schválen, hlasuje se o dalších návrzích k projednávanému bodu v tom pořadí, jak byly předloženy. Jakmile je předložený návrh schválen, o dalších návrzích k tomuto bodu se již nehlasuje.

Akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie, a investoři, kteří vlastní investiční akcie v případech, kdy je s nimi spojeno hlasovací právo, mohou rozhodovat také mimo valnou hromadu, tj. per rollam, ve smyslu a za podmínek stanovených § 418 a násl. zákona o obchodních korporacích.

Akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie, a investoři, kteří vlastní investiční akcie v případech, kdy je s nimi spojeno hlasovací právo, mohou hlasovat na valné hromadě i rozhodovat mimo valnou hromadu (tj. rozhodovat per rollam) rovněž s využitím technických prostředků (včetně korespondenčního hlasování ve smyslu § 398 odst. 4 zákona o obchodních korporacích ve spojení § 167 odst. 4 zákona o obchodních korporacích), a to za splnění podmínek určených představenstvem.

Kromě případů stanovených zákonem nebo těmito stanovami nemůže akcionář vykonávat hlasovací právo také v případech uvedených v ustanovení § 426 zákona o obchodních korporacích.

Jednání a rozhodování valné hromady upravuje článek 26 stanov Fondu:

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci nejméně 30 % (třicet procent) akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Při posuzování schopnosti valné hromady se usnášet se nepřihlíží k akciím, s nimiž není spojeno hlasovací právo, nebo pokud nelze hlasovací právo podle zákona nebo těchto stanov vykonávat; to neplatí, nabydou-li tyto dočasně hlasovacího práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se,

svolá představenstvo náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od 15 (patnácti) dnů do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů.

Pokud tyto stanovy nebo příslušný zákon nevyžadují vyšší většinu, rozhoduje valná hromada většinou hlasů vlastníků akcií vydaných společností, s nimiž je spojeno hlasovací právo, přítomných na valné hromadě.

Zápis o valné hromadě upravuje článek 27 stanov Fondu:

Představenstvo zabezpečuje vyhotovení zápisu o valné hromadě do 15 (patnácti) dnů ode dne jejího ukončení. Zápis o valné hromadě obsahuje náležitosti a přílohy stanovené zákonem o obchodních korporacích.

Kterýkoliv akcionář společnosti může požádat představenstvo o vydání kopie zápisu nebo jeho části.

1.2 Představenstvo fondu jako mateřské společnosti

Předseda představenstva

Vedoucí risk manažer

Ing. Pavel Košťál

(od 22. 5. 2023)

narozen: 5. 5. 1965

vzdělání: vysokoškolské

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně, obor Technická kybernetika. Má více než třicetiletou odbornou praxi v oblasti investiční výstavby a řízení společností a více než desetiletou praxi v oblasti pronájmu a správy nemovitostí.

Člen představenstva

Vedoucí oddělení vypořádání

Bc. Veronika Kulháňková

(od 13. 9. 2023)

narozena: 6. 6. 1994

vzdělání: vysokoškolské

Vystudovala Masarykovu univerzitu, fakultu sociálních studií. Mezi lety 2012–2018 se věnovala monitoringu právních předpisů, vnitřnímu auditu a personálnímu managementu pro společnost Infotel, spol. s r.o. a Fond. Od roku 2023 je schválenou vedoucí osobou ČNB.

Člen představenstva

Vedoucí odd. obhospodařování

Filip Sehnal

(od 13. 9. 2023)

narozen: 27. 7. 1988

vzdělání: středoškolské

Od roku 2011 působil na různých obchodních pozicích v bankovních institucích a společnosti IMMOFINANZ. Od roku 2018 je Business Development Managerem pro Fond, kde zastává činnosti z oblasti Asset managementu, právní a marketingové činnosti a správy nemovitostí. Od roku 2023 je schválenou vedoucí osobou ČNB.

Statutární orgán Fondu disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti.

Statutární orgán Fondu provádí mimo činnost pro Fond následující hlavní činnosti, které jsou pro Fond významné:

- Vedoucí risk manager (Ing. Pavel Košťál)
- Řízení oddělení vypořádání (Bc. Veronika Kulháňková)
- Řízení oddělení obhospodařování (Filip Sehnal)

V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů statutárního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období statutárního orgánu je 5 let. Statutární orgán měl s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce.

Představenstvo je statutárním orgánem společnosti, kterému přísluší obchodní vedení společnosti. Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení společnosti.

V působnosti představenstva je:

- řídit činnost společnosti a zabezpečovat její obchodní vedení,

- provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- zabezpečovat řádné vedení účetnictví společnosti,
- předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- svolávat valnou hromadu,
- vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku,
- vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. zákonem o podnikání na kapitálovém trhu,
- předkládat valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis, pokud tuto působnost obecně závazný právní předpis nesvěřuje jinému orgánu společnosti,
- měnit stanovy společnosti v souladu s § 277 odst. 2 zákona o investičních společnostech a investičních fondech, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- vydávat statut společnosti a jejích podfondů a schvalovat jejich změny,
- udělovat či odvolávat prokuru pro jednu či více osob, včetně rozhodování o způsobu zastupování společnosti v rámci prokury, a
- rozhodovat o všech záležitostech společnosti, které zákon nebo stanovy nesvěřují jinému orgánu společnosti, tedy zejm. dozorčí radě nebo valné hromadě společnosti.

Představenstvo se řídí zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, pokud jsou v souladu s právními předpisy a stanovami. Členovi představenstva společnosti náleží odměna, která je v souladu s ustanovením § 276 odst. 2 písm. a) zákona o investičních společnostech a investičních fondech určena ve smlouvě o výkonu funkce uzavřené mezi společností a členem představenstva.

V souladu s ustanovením § 276 odst. 2 písm. b) zákona o investičních společnostech a investičních fondech náleží členovi představenstva společnosti náhrada výdajů, které vynaloží při zařizování záležitostí společnosti a které může rozumně pokládat za potřebné, a to v rozsahu a způsobem, ve výši a za podmínek uvedených ve smlouvě o výkonu funkce.

Volbu a funkční období člena představenstva upravuje článek 29 stanov Fondu:

Představenstvo má až 3 členy volené valnou hromadou. Funkční období člena představenstva činí 5 (pět) let. Opětovná volba člena představenstva je možná.

Člen představenstva musí splňovat podmínky uvedené v ustanovení § 515 a 516 zákona o investičních společnostech a investičních fondech a podmínky stanovené dalšími právními předpisy pro členství ve statutárním orgánu a výkon funkce vedoucí osoby investičního fondu. Přestane-li člen představenstva splňovat tyto podmínky, je člen představenstva povinen do 1 (jednoho) měsíce ode dne, kdy se o této skutečnosti dozví, informovat o této skutečnosti orgán, který jej do funkce zvolil.

Přestane-li člen představenstva splňovat podmínky stanovené právními předpisy pro výkon své funkce, je orgán, který jej do funkce zvolil, povinen do 3 (tří) měsíců ode dne, kdy se o této skutečnosti dozví, zvolit nového člena představenstva.

Výkon funkce člena představenstva je závazkem osobní povahy. Člen představenstva je povinen vykonávat svou působnost řádně a obezřetně s náležitou odbornou péčí v rozsahu povinností dle zákona o investičních společnostech a investičních fondech, jakož i s péčí řádného hospodáře v rozsahu povinností dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), a zákona o obchodních korporacích, je povinen zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo způsobit škodu společnosti nebo kterékoli její ovládající, ovládané či propojené osobě.

Člen představenstva může ze své funkce odstoupit, to za podmínek dle §58 zákona o obchodních korporacích.

Skončí-li výkon funkce člena představenstva odvoláním z funkce, je společnost povinna uhradit mu odstupné ve výši a za podmínek dohodnutých ve smlouvě o výkonu jeho funkce.

Vztah mezi společnostmi a členem představenstva, včetně odměňování, se řídí smlouvou o výkonu funkce podle § 59 a násl. zákona o obchodních korporacích a § 276 zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Tato smlouva musí mít písemnou formu a musí být schválena valnou hromadou.

Člen představenstva odpovídá společnosti za škodu, kterou jí způsobí porušením povinností při výkonu své funkce, a to za podmínek a v rozsahu stanoveném příslušnými právními předpisy.

Rozhodování představenstva upravuje článek 30 stanov Fondu:

Řádná zasedání představenstva svolává předseda představenstva písemnou nebo elektronickou pozvánkou s uvedením programu, místa, data a doby jednání, a to nejméně čtyřikrát za rok. V případě, že představenstvo není svoláno po dobu delší než 3 (tři) měsíce, může o jeho svolání požádat předsedu kterýkoli člen, a to s pořadem jednání, který určí. Předseda představenstva svolá představenstvo také tehdy, požádá-li o to dozorčí, a to s pořadem jednání, který dozorčí rada určila; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sama dozorčí rada.

O rozhodnutí představenstva je pořizován zápis. Je-li představenstvo vícečlenné, je schopné usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Práva na včasné a řádné svolání zasedání představenstva se mohou členové představenstva vzdát, jsou-li všichni danému zasedání přítomni.

K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina členů představenstva. Každý představenstva má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy představenstva.

Jestliže s tím souhlasí všichni členové představenstva, může představenstvo činit rozhodnutí písemným hlasováním nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné.

Rozhodnutí přijaté mimo zasedání musí být uvedeno v zápisu následujícího zasedání představenstva.

Společnosti, v nichž byl předseda představenstva Pavel Košťál členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

| Společnost | Funkce | Od (-do) |
|-------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Aura Properties a.s. | Předseda představenstva | 17.1.2019 – 15.9.2020 |
| Brno Business Park a.s. | Předseda představenstva | 17.1.2019 – 15.9.2020 |
| ELTRIS, s.r.o. | Jednatel, společník | 4.2.1997 |
| Eltris Energy s.r.o. | Jednatel, společník | 14.11.2025 |
| GARNI SERVIS s.r.o. | Jednatel | 2.9.2024 – 1.10.2025 |
| InfoNet a.s. | Jediný akcionář | 31.7.2019 |
| InfoNet a.s. | Předseda představenstva | 13. 9. 1994 |
| InfoTel, spol. s r.o | Společník | 13.9.1993 - 18.9.2012 |
| InfoTel, spol. s r.o | Jednatel | 6. 11. 1992 |
| Locero, spol. s r.o. | Jednatel | 21.3.1994 - 1.7.2025 |
| Locero, spol. s r.o. | Společník | 21.3.1994 - 31.10.2023 |
| Office Center Purkyňova, a.s. | Předseda představenstva | 21.5.2024 – 1.10.2025 |
| SAFEBOXES s.r.o. | Jednatel | 18.12.2024 |

Společnosti, v nichž byl člen představenstva Bc. Veronika Kulhánková členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

| Společnost | Funkce | Od (-do) |
|-------------------------------|-------------------|---------------------|
| InfoNet a.s. | Člen dozorčí rady | 22. 4. 2015 |
| Office Center Purkyňova, a.s. | Člen dozorčí rady | 21.5.2024-1.10.2025 |

Člen představenstva Filip Sehnal nebyl kdykoli v předešlých 5 letech v žádné společnosti, v nichž by byl členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem.

Členové představenstva nebyli nikdy odsouzeni za podvodný trestný čin, nebyli v předešlých 5 letech spojeni s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani proti nim nebylo vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulačních orgánů.

V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů kontrolního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

1.3 Dozorčí rada Fondu jako kontrolní orgán mateřské společnosti

Předseda dozorčí rady

Compliance/AML

Ing. Jana Majnušová

(od 22. 5. 2023)

narozena: 23. 7. 1965

vzdělání: vysokoškolské

Vystudovala Vysokou školu báňskou v Ostravě. Během své dlouholeté praxe pracovala na vedoucích ekonomických pozicích. Od roku 2012 do 24. 1. 2020 působila ve společnosti INFOND investičním fondem s proměnným základním kapitálem, a.s., a to postupně na pozicích člen představenstva, generální ředitelka pověřená řízením rizik a Vedoucí řízení rizik.

Člen dozorčí rady

Portfolio manager

Jan Kulhánek

(od 22. 5. 2023)

narozen: 18. 7. 1989

vzdělání: středoškolské

Vystudoval Střední školu potravinářskou a služeb Charbulova v Brně a Střední školu elektrotechnickou a energetickou v Sokolnici, obor Elektrikář – silnoproud. Od roku 2017 působí ve společnosti INFOND investiční fondem s proměnným základním kapitálem, a.s. a to na pozicích správce nemovitostí a od roku 2019 jako správce nemovitostí a portfolio manažer.

Člen dozorčí rady

Pavel Rusler

(od 10. 8. 2023)

narozen: 20. 2. 1991

vzdělání: středoškolské

Vystudoval Obchodní akademii v Brně, obor ekonomická informatika. Od roku 2014 působí ve společnosti InfoTel, spol. s r.o. nejprve na pozici účetní, od roku 2018 na pozici vedoucí oddělení účtárny a od roku 2019 na pozici vedoucí úseku Ekonomicko-správního. V letech 2019 až 2022 měl ve společnosti INFOND investiční fondem s proměnným základním kapitálem, a.s. na starosti chod účetního oddělení. V roce 2023 dokončil studium MBA v oboru executive management.

Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti společnosti, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy.

Dozorčí rada přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření.

Dozorčí rada předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis, svěřuje-li jí tuto působnost obecně závazný právní předpis.

Vztah mezi společností a členem dozorčí rady, včetně odměňování, se řídí smlouvou o výkonu funkce podle § 59 a násl. zákona o obchodních korporacích. Tato smlouva musí mít písemnou formu a musí být schválena valnou hromadou.

Člen dozorčí rady smí podnikat v předmětu činnosti společnosti, smí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se stejným nebo obdobným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení, i když nejde o koncern, jakož se i smí účastnit na podnikání jiné obchodní korporace jako společník (bez ohledu na rozsah ručení) či jako ovládající osoba jiné osoby se stejným nebo obdobným předmětem činnosti, nestanoví-li vnitřní předpis společnosti jinak.

Složení dozorčí rady upravuje článek 32 stanov Fondu:

Dozorčí rada se skládá ze 3 (tří) členů, volených valnou hromadou. Funkční období člena dozorčí rady činí 5 (pět) let, přičemž valná hromada může odvolat člena dozorčí rady z jeho funkce dříve. Opakovaná volba člena dozorčí rady je možná.

Člena dozorčí rady volí a odvolává valná hromada.

Členem dozorčí rady může být fyzická i právnická osoba. Předsedou dozorčí rady může být jen fyzická osoba. Člen dozorčí rady musí splňovat podmínky stanovené dalšími právními předpisy pro členství v orgánu společnosti. Přestane-li člen dozorčí rady splňovat podmínky stanovené pro výkon funkce obecně závaznými právními předpisy, jeho funkce tím zaniká. V takovém případě je člen dozorčí rady povinen bezodkladně informovat dozorčí radu (je-li vícečlenná) a představenstvo společnosti, které je v případě jednočlenné dozorčí rady povinno do 1 (slovy: jednoho) měsíce ode dne, kdy se o této skutečnosti dozví, svolat valnou hromadu, která rozhodne o volbě nového člena dozorčí rady.

Člen dozorčí rady může ze své funkce odstoupit, to za podmínek dle §58 zákona o obchodních korporacích.

Dozorčí rada, jejíž počet členů zvolených valnou hromadou neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího zasedání valné hromady (kooptace).

Výkon funkce člena dozorčí rady je závazkem osobní povahy. Člen dozorčí rady je povinen vykonávat svou působnost řádně a obezřetně s náležitou odbornou péčí v rozsahu povinností dle zákona o investičních společnostech a investičních fondech, jakož i s péčí řádného hospodáře v rozsahu povinností dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), a zákona o obchodních korporacích, je povinen zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo způsobit škodu společnosti nebo kterékoli její ovládající, ovládané či propojené osobě.

Člen dozorčí rady odpovídá společnosti za škodu, kterou jí způsobí porušením povinností při výkonu své funkce, a to za podmínek a v rozsahu stanoveném příslušnými právními předpisy.

Rozhodování dozorčí rady upravuje článek 33 stanov Fondu:

Řádná zasedání dozorčí rady svolává předseda dozorčí rady písemnou nebo elektronickou pozvánkou s uvedením programu, místa, data a doby jednání, a to nejméně dvakrát za rok. V případě, že dozorčí rada není svolána po dobu delší než 6 (šest) měsíců, může o její svolání požádat předsedu kterýkoli její člen, a to s pořadem jednání, který určí. Předseda dozorčí rady svolá dozorčí radu také tehdy, požádá-li o to představenstvo, a to s pořadem jednání, který představenstvo určilo; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat samo představenstvo.

O rozhodnutí dozorčí rady je pořizován zápis. Je-li dozorčí rada vícečlenná, je schopná usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. Práva na včasné a řádné svolání zasedání dozorčí rady se mohou členové dozorčí rady vzdát, jsou-li všichni danému zasedání přítomni.

K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina členů dozorčí rady. Každý člen dozorčí rady má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy dozorčí rady.

Jestliže s tím souhlasí všichni členové dozorčí rady, může dozorčí rada činit rozhodnutí písemným hlasováním nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné.

Rozhodnutí přijaté mimo zasedání musí být uvedeno v zápisu následujícího zasedání dozorčí rady.

1.4 Výbor pro audit Fondu jako mateřské společnosti

Předseda výboru pro audit **Ing. Vít Vařeka** (od 4. 1. 2016)
narozen: 14. 1. 1963

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a Frostburg State University v USA. Od roku 1994 působil na pozici vedoucí finanční analytik a zástupce ředitele u licencovaného obchodníka s cennými papíry AKRO Capital, a.s. Od roku 2006 do současnosti působí ve společnosti AMISTA IS, a to postupně na pozicích výkonný ředitel, předseda představenstva a člen dozorčí rady.

Člen výboru pro audit **Mgr. Pavel Bareš** (od 1. 12. 2022)
narozen: 23. 9. 1977

V letech 2019-2022 byl členem představenstva AMISTA IS od roku 2022 pak zasedá v dozorčí radě. Mgr. Pavel Bareš působí od roku 2001 v advokacii, v jejímž rámci se dlouhodobě specializuje na komplexní právní zajištění investic a akvizic, včetně řešení nemovitostní agendy a investičních projektů.

Člen výboru pro audit **Ing. Petr Janoušek** (od 1. 1. 2018)
narozen: 22. 2. 1973

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s ust. § 19a odst. 1 Zákona o účetnictví zřídil ke dni 30. 12. 2015 výbor pro audit. Výbor pro audit zejména sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, sleduje postup sestavování účetní závěrky Fondu a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu Fondu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví. Dále doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní.

Výbor pro audit se skládá ze 3 členů, volených valnou hromadou. Všichni navržení členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené ust. § 44 Zákona o auditorech. Na svém prvním zasedání výboru pro audit si jeho členové zvolili za předsedu Ing. Víta Vařeku. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit.

Výbor pro audit je schopný usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční přítomných členů výboru pro audit.

Výbor pro audit nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

1.5 Politika rozmanitosti Fondu jako mateřské společnosti

Fond ve vztahu k statutárnímu orgánu, kontrolnímu orgánu a výboru pro audit neuplatňuje žádnou specifickou politiku rozmanitosti. Důvodem je především skutečnost, že volba těchto orgánů je v působnosti valné hromady Fondu, pročež toto rozhodnutí nemůže Fond v zásadě ovlivnit. Fond se principiálně hlásí k dodržování zásad nediskriminace a rovného zacházení a dbá na to, aby orgány byly obsazovány osobami, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce.

2. Zásady a postupy vnitřní kontroly a pravidla přístupu k rizikům ve vztahu k procesu výkaznictví

Skupina Fondu na základě ust. § 19a Zákona o účetnictví použila Mezinárodní standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou Unií pro sestavení účetní závěrky ke Dni ocenění. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě všeobecně závazných právních předpisů upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně závazné účetní předpisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a povolen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněnými osobami. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních transakcí, veškeré platby jsou prováděny oddělením vypořádání. Tento

způsob úhrad zamezuje potencionální možnosti, kdy by jedna a tatáž osoba provedla uzavření obchodního vztahu, zaúčtovala z něho vyplývající účetní operace a současně provedla platbu ve prospěch obchodního partnera.

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna ve dvou úrovních – interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.) v rámci kterých je proces kontroly průběžně vyhodnocován.

3. Výkaz o řízení a správě společnosti – kodex řízení a správy Fondu

Fond přijal soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem Fondu, které vycházejí z požadavků stanovených všeobecně závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie. Tyto vnitřní předpisy jsou pravidelně aktualizovány, podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu a jsou předkládány České národní bance. Vnitřní předpisy jsou k dispozici k nahlédnutí v sídle Fondu.

Mezi tyto vnitřní předpisy patří mimo jiné organizační řád, který tvoří základní rámec řízení a správy Fondu. Fond nepřijal žádný zvláštní kodex řízení a správy společnosti ve smyslu § 118 odst. 5 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu (ZPKT), a to z důvodu, že řízení a správa Fondu jsou plně upraveny jeho vnitřními předpisy a všeobecně závaznými právními předpisy. Fond tedy neuplatňuje žádný externí kodex řízení a správy společnosti, což odpovídá principu „comply or explain“.

4. Ostatní vedoucí osoby Fondu a portfolio manažer

Portfolio manažer

| | | |
|-------------------|-------------------------|------------------|
| Portfolio manažer | Jan Kulhánek | (od 1. 10. 2019) |
| | narozen: 18. 7. 1989 | |
| | vzdělání: středoškolské | |

Vystudoval Střední školu potravinářskou a služeb Charbulova v Brně a Střední školu elektrotechnickou a energetickou v Sokolnici, obor Elektrikář – silnoproud. Od roku 2017 působí ve společnosti INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a to na pozicích správce nemovitostí a od roku 2019 jako správce nemovitostí a portfolio manažer.

5. Osoby s řídicí pravomocí

Statutární orgán

| | | |
|-------------------------|--------------------------|------------------|
| Předseda představenstva | Ing. Pavel Košťál | (od 22. 5. 2023) |
| | narozen: 5. 5. 1965 | |
| | vzdělání: vysokoškolské | |

Výkon funkce člena statutárního orgánu Fondu je odměňován na základě smlouvy o výkonu funkce ve výši 20.000Kč měsíčně. Statutární orgán nebyl v souvislosti s pozicí člena statutárního orgánu ve Fondu dále odměňován z žádné propojené osoby.

Předseda představenstva Pavel safeál vlastní cenné papíry představující podíl na Fondu a to

950 ks zakladatelských akcií,

900 ks investičních akcií třídy A

17 800 ks akcií investiční třídy B.

Statutární orgán

Člen představenstva

Bc. Veronika Kulhánková

(od 13. 9. 2023)

narozena: 6. 6. 1994

vzdělání: vysokoškolské

Výkon funkce člena statutárního orgánu Fondu je odměňován na základě smlouvy o výkonu funkce ve výši 20.000Kč měsíčně. Statutární orgán nebyl v souvislosti s pozicí člena statutárního orgánu ve Fondu dále odměňován z žádné propojené osoby.

Člen představenstva Bc. Veronika Kulhánková vlastní cenné papíry představující podíl na Fondu a to

50 ks zakladatelských akcií

50 ks investičních akcií třídy A

2700 ks investičních akcií třídy B

Statutární orgán

Člen představenstva

Filip Sehnal

(od 13. 9. 2023)

narozen: 27. 7. 1988

vzdělání: středoškolské

Výkon funkce člena statutárního orgánu Fondu je odměňován na základě smlouvy o výkonu funkce ve výši 20.000Kč měsíčně. Statutární orgán nebyl v souvislosti s pozicí člena statutárního orgánu ve Fondu dále odměňován z žádné propojené osoby.

Člen představenstva Filip Sehnal nevlastní žádné IA ani zakladatelské akcie Fondu.

6. Údaje o peněžitých a nepeněžitých příjmech a principech odměňování

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek, nejedná-li se o bezúplatný výkon funkce. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu.

Informace o zásadách a principech odměňování Fond vyhotovuje v politice odměňování podle § 121l ZPKT, kterou uveřejňuje na svých internetových stránkách. Fond v souladu s § 121p ZPKT také vyhotovuje a uveřejňuje na svých internetových stránkách zprávu o odměňování.

7. Údaje o počtu cenných papírů Fondu, které jsou v majetku statutárního či dozorčího orgánu a ostatních osob s řídicí pravomocí

Statutární orgán držel ve svém vlastnictví celkem 1 000 zakladatelských akcií, 950 ks investičních akcií Fondu tř. A a 30 000 ks investičních akcií třídy B.

K cenným papírům představujícím podíl na Fondu se nevztahují žádné opce ani srovnatelné investiční nástroje, jejichž smluvními stranami by byli členové statutárního nebo dozorčího orgánu Fondu nebo které by byly uzavřeny ve prospěch těchto osob. Osoby s řídicí pravomocí Fondu nedrží výše jmenované cenné papíry ani nepřímo, tedy prostřednictvím třetího subjektu.

8. Práva a povinnosti spojená s akciemi Fondu

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

zakladatelské akcie – tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Fondu činí 10.000.000Kč a je rozdělen na 1 000 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií.

Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle II. stanov Fondu.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskými akciemi je spojeno právo akcionáře podílet se na řízení společnosti, na jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací. Právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření společnosti s majetkem, který nepochází z investiční činnosti Fondu, resp. není zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

Evidence zakladatelských akcií

Zakladatelské akcie jsou v držení akcionářů Fondu, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Fond vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v seznamu akcionářů.

investiční akcie – Fond vydává investiční akcie k Fondu jako takovému, resp. k jeho Investiční části. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu Investiční části Fondu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry nebo listinné cenné papíry znějící na jméno investora.

Práva spojená s investičními akciemi

S investičními akciemi je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze s majetkem z investiční činnosti Fondu a na likvidačním zůstatku pouze z investiční činnosti Fondu. S investičními akciemi je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet investiční části Fondu. Investiční akcie odkoupením zanikají. Obsah jednotlivých práv spojených s investičními akciemi může být stanoven odlišně pro jednotlivé třídy investičních akcií. Hlavní rozdíly mezi jednotlivými třídami investičních akcií spočívají v minimální výši prvotní investice, minimální výši odkupu a lhůtách pro odkup investičních akcií. Poměr, v jakém dochází k rozdělení zisku, resp. likvidačního zůstatku Fondu z investiční činnosti na jednotlivé třídy investičních akcií, se vypočítává dle poměru fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu investičních akcií k celkovému fondovému kapitálu připadajícímu na všechny třídy investičních akcií.

Evidence investičních akcií

Evidence investičních akcií třídy B vydávaných Fondem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními ZPKT v centrální evidenci Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s. Investiční akcie Fondu v držení jednotlivých investorů jsou tak evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Investoři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

Investiční akcie třídy A v podobě listiny znějící na jméno akcionáře jsou v držení investorů Fondu, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Fond vede evidenci majitelů investičních akcií v seznamu akcionářů.

9. Odměny účtované externími auditory

Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb jsou uvedeny v komentáři účetní závěrky (oddíl „Správní náklady“), která je nedílnou součástí této výroční finanční zprávy. Poplatky a náklady Fondu jsou hrazeny z Investiční části Fondu. Odměna účtovaná externími auditory za rok 2025 činila 428 tis. Kč.

10. Dividendová politika Fondu

Fond neuplatňuje ani nedeklaruje dividendovou politiku ve smyslu stanovení poměru zisku vyplaceného akcionářům a zisku zadržného, ani nečiní takové odhady do budoucna.

Protože na Neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná ekonomická činnost, nejsou k zakladatelským akciím Fondu vypláceny dividendy.

11. Významná soudní a rozhodčí řízení

V Účetním období neprobíhala žádná soudní ani rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny.

12. Struktura vlastního kapitálu Fondu a dceřiných společností

Fond (mateřská společnost)

Struktura vlastního kapitálu Fondu je uvedena v účetní závěrce, která je nedílnou součástí této výroční finanční zprávy.

Cenné papíry vydávané Fondem:

| Druh | Zakladatelské akcie | Investiční akcie (třída A) | Investiční akcie (třída B) |
|---|--|---|--|
| ISIN | | | CZ0008042751 |
| Forma | Kusové akcie na jméno | Kusové akcie na jméno | Kusové akcie na jméno |
| Podoba | Listinné | Listinné | Zaknihované |
| Jmenovitá hodnota | Bez jmenovité hodnoty | Bez jmenovité hodnoty | Bez jmenovité hodnoty |
| Podíl na zapisovaném základním kapitálu (%) | 100 | | |
| Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks) | 1 000 | 950 | 30 000 |
| Počet akcií vydaných v Účetním období (ks) | 0 | 0 | 0 |
| Počet akcií odkoupených v Účetním období (ks) | 0 | 0 | 0 |
| Počet upsaných, dosud nesplacených akcií (ks) | 0 | 0 | 0 |
| Obchodovatelnost | Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu | Investiční akcie třídy A nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu | Investiční akcie třídy B jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 23. 10. 2017. |

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

Ostatní skutečnosti

Počet akcií držených Fondem jako emitentem nebo jménem Fondu jako emitenta, nebo v držení jeho dceřiných společností: 0

Částka všech převoditelných cenných papírů, vyměnitelných cenných papírů nebo cenných papírů s opčními listy, s uvedením podmínek pro převod, výměnu nebo upsání: 0

Skutečnosti, které nastaly po rozhodném dni

Skutečnosti, které nastaly po rozhodném dni jsou popsány v komentáři účetní závěrky.

Omezení převoditelnosti cenných papírů

Převoditelnost zakladatelských akcií Fondu je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Statutární orgán udělí souhlas s převodem písemně na žádost akcionáře v případě, kdy nabyvatel zakladatelských akcií splňuje veškeré požadavky na osobu akcionáře společnosti jako fondu kvalifikovaných investorů, stanovené statutem, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jejich kontrole. Souhlas s převodem zakladatelských akcií mezi stávajícími akcionáři je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k zakladatelským akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči

administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. Hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

K převodu investičních akcií Fondu musí mít investor (převodce) předchozí souhlas statutárního orgánu Fondu k takovému převodu, a to v písemné formě. Statutární orgán vydá souhlas s převodem za situace, kdy nabyvatel investičních akcií Fondu splňuje veškeré požadavky na osobu investora do Fondu, coby fondu kvalifikovaných investorů stanovených statutem Fondu, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jeho kontrole. Souhlas s převodem investičních akcií Fondu mezi stávajícími investory je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. Omezení převoditelnosti investičních akcií se nevztahuje na investiční akcie, které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k investičním akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. V případě, že by nabyvatel investičních akcií nebyl kvalifikovaným investorem dle ust. § 272 ZISIF, k takovému nabytí se v souladu s ust. § 272 odst. 3 ZISIF nepřihlíží.

13. Akcionářské struktury konsolidačního celku

Fond (mateřská společnost)

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

| V procentech | Podíl na základním kapitálu | Podíl na hlasovacích právech |
|--|-----------------------------|------------------------------|
| Právnícké osoby celkem | 0,00 | 0,00 |
| Fyzické osoby celkem | 100,00 | 100,00 |
| z toho Ing. Pavel Košťál, dat. nar. 5. 5. 1965 | 95,00 | 95,00 |
| z toho Bc. Veronika Kulhánková, dat. nar. 6. 6. 1994 | 5,00 | 5,00 |

14. Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy

Fond nevydává vyjma výše uvedených druhů cenných papírů žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na podíl na zisku pocházejícím z investiční činnosti Fondu, ale je s nimi spojeno právo na řízení Fondu prostřednictvím hlasovacího práva, které je s těmito akciemi spojeno, pokud zákon nestanoví jinak. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak, ale je s nimi spojeno právo na zpětný odkup Fondem.

15. Omezení hlasovacích práv

Se zakladatelskými akciemi Fondu je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

S investičními akciemi Fondu není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

16. Významné smlouvy při změně ovládnání Fondu

Fond neuzavřel žádné smlouvy, ve kterých by byl smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání Fondu v důsledku nabídky převzetí.

17. Smlouvy se členy statutárního orgánu se závazkem plnění při skončení jejich funkce

Fond neuzavřel se členy statutárního orgánu nebo se zaměstnanci žádné smlouvy, kterými by byl zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

18. Programy nabývání cenných papírů za zvýhodněných podmínek

Fond nemá žádný program, na jehož základě je zaměstnancům nebo členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

Přehled podnikání, stav majetku investičního Fondu a majetkových účastí

| | |
|---------------|--|
| 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 pod sp. zn. B 6691 |
| Účetní období | Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 |

1. Přehled podnikání

1.1 Investiční cíl a strategie

Fond je oprávněn investovat především do aktiv nemovité povahy, ať již majících formu věcí nemovitých, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a jiných obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Fond má v úmyslu investovat více než 51 % hodnoty svého investičního majetku do nemovitostí nebo nemovitostních společností. Další podstatnou majetkovou hodnotou, do níž Fond může investovat, jsou akcie, podíly a jiné formy účastí na právnických osobách (v projektových společnostech – zvláštních účelových společnostech – SPV), které podnikají zejména v oblasti nemovitostí a realit.

1.2 Druhy majetkových hodnot

Nemovité věci

Nemovité věci, včetně jejich součástí a příslušenství (tj. např. energetické sítě, oplocení, zahradní úprava, samostatně stojící kůlny a garáže apod.), související movité věci a případné vyvolané investice (inženýrské sítě apod.). Nemovitostní aktiva mají zejména podobu:

Investice do nemovitých věcí, včetně jejich součástí a příslušenství (tj. např. energetických sítí, oplocení, zahradní úpravy, samostatně stojící kůlny a garáže apod.), souvisejících movitých věcí a případných vyvolaných investic (inženýrské sítě apod.). Nemovitostní aktiva mají zejména podobu:

pozemků určených k výstavbě objektů pro bydlení nebo komerčních objektů;

pozemků určených ke zhodnocení formou změny účelu užívání pozemku a následnému prodeji;

- pozemků provozovaných jako parkoviště;
- pozemků určených k pronajímání třetím osobám pro obchodní aktivity;
- rezidenčních projektů a domů;
- průmyslových areálů pro výrobu a skladování;
- budov pro zdravotnická zařízení;
- budov pro vzdělání a školství a školicí střediska;
- inovační infrastruktury;
- administrativních budov a center;
- hotelových komplexů a jiných rekreačních objektů;
- logistických parků;
- multifunkčních center;
- nemovitých i movitých energetických zařízení.

Do majetku investiční části Fondu lze nabýt nemovitost za účelem jejího vlastního provozování, je-li tato nemovitost způsobilá při řádném hospodaření přinášet pravidelný a dlouhodobý výnos, nebo za účelem jejího dalšího prodeje, je-li tato nemovitost způsobilá přinést ze svého prodeje zisk.

Fond může do své investiční části též nabývat nemovitosti výstavbou nebo za účelem dalšího zhodnocení nemovitostí ve svém majetku umožnit na takových nemovitostech výstavbu. Výstavba samotná je vždy realizována na účet investiční části Fondu třetí osobou k takové činnosti oprávněnou.

Při výběru vhodných nemovitostí nabývaných do majetku investiční části Fondu se zohledňuje zejména poloha nabývaných nemovitostí v oblastech České republiky, kde lze důvodně předpokládat, že v krátkodobém nebo střednědobém horizontu dojde k pozitivnímu cenovému vývoji.

Akcie, podíly, resp. jiné formy účasti na obchodních společnostech vlastnících nemovité věci (tzv. „nemovitostní společnosti“)

Tyto společnosti mohou mít také charakter dočasných účelových společností zřizovaných za účelem možnosti získání bankovního nebo mimobankovního financování a diverzifikace rizik.

Akcie, podíly, resp. jiné formy účasti na obchodních společnostech, které se zaměřují na:

- výrobu elektrické energie či tepla zejména z obnovitelných zdrojů, či za pomoci kogenerace (společná výroba elektrické energie a tepla) apod.;
- poskytování zápůjček či úvěrů fyzickým a právnickým osobám;
- správu nemovitostí a poskytování souvisejících služeb;
- provádění stavební činnosti;
- provozování realitní činnosti;
- podnikání v oblasti telekomunikací a souvisejících služeb.;
- vlastnění akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních společnostech nebo obchodních společnostech zaměřených na výše uvedené oblasti.

Požizovány budou především akcie, podíly, resp. jiné formy účastí v takových společnostech, kde lze v budoucnosti očekávat nadprůměrné zhodnocení investice.

Při investování do akcií, podílů, resp. jiných forem účastí v obchodních společnostech bude Fond zohledňovat zejména jejich ekonomickou výhodnost, při současném respektování pravidel obezřetnosti a pravidel pro omezování rizik.

Tyto společnosti mohou mít také charakter dočasných účelových společností zřizovaných za účelem možnosti získání bankovního nebo mimobankovního financování a diverzifikace rizik.

Majetek nabytý při uskutečňování procesu přeměny obchodních společností

Movité věci, které jsou účelově spojeny s nemovitostmi nebo ostatními aktivy Fondu

Fond může nabývat movité věci, které jsou účelově spojeny s nemovitostmi nebo ostatními aktivy Fondu a slouží k zabezpečení provozu a ochrany takto nabývaných aktiv. Mezi takové movité věci patří například nábytek, svítidla, drobné vybavení budov včetně uměleckých děl, dopravní a transportní vybavení, výpočetní technika nebo strojní zařízení, které tvoří s nemovitostí logický celek apod.

Movité věci, které nejsou spojeny s nemovitostmi nebo ostatními aktivy Fondu

Fond dále může nabývat také movité věci, které nejsou spojené s nemovitostmi nebo ostatními aktivy za předpokladu, že povaha těchto movitých věcí zcela zjevně nenarušuje celkový investiční či rizikový profil Fondu a není-li vyloučena, resp. vážně ohrožena jejich likvidita.

Vklady v bankách nebo zahraničních bankách

Fond může zřídit k takovému vkladu právo inkasa třetí osoby za účelem splácení přijatého bankovního nebo mimobankovního financování. Předpokladem zřízení práva inkasa je řádné vymezení podmínek jeho uplatnění a skutečnost, že zřízení takového inkasa není ve zcela zjevném rozporu s běžnou tržní praxí v místě a čase obvyklou.

Poskytování úvěrů a zápůjček

Poskytování úvěrů a zápůjček a nabývání úvěrových pohledávek Fondem je možné za předpokladu, že budou pro Fond ekonomicky výhodné. Zápůjčky, resp. úvěry mohou být zásadně poskytovány v souvislosti s nabýváním a udržováním majetkových hodnot do majetku Fondu, a to zásadně při dodržení pravidel stanovených statutem.

Pohledávky z obchodního styku a úvěrové pohledávky

Fond může nabývat do svého majetku pohledávky za předpokladu, že budou pro Fond ekonomicky výhodné, tj. jejichž dlouhodobá výnosnost bude přesahovat náklady na jejich pořízení. Pohledávky budou zpravidla nabývány za cenu nižší, než činí jejich jmenovitá hodnota, a to přiměřeně k riziku jejich vymožení. Fond může nabývat do svého majetku pohledávky nejen po splatnosti, ale i před splatností, a to bez ohledu na skutečnost, zda sídlo (resp. bydliště) dlužníka je umístěno v České republice či v zahraničí. Fond může své existující i případné budoucí pohledávky zatížit zástavním právem třetí osoby, a to za předpokladu zachování celkové ekonomické výhodnosti takové operace a nikoli ve zjevném rozporu s běžnou obchodní praxí v místě a čase obvyklou.

Práva k nehmotným statkům, tj. zejm.:

- Ochranné známky – kterými se rozumí jakékoli označení schopné grafického znázornění, zejména slova, včetně osobních jmen, barvy, kresby, písmena, číslice, tvar výrobku nebo jeho obal, pokud je toto značení způsobilé odlišit výrobky nebo služby jedné osoby do výrobků nebo služeb jiné osoby.
- Průmyslové vzory – kterými se rozumí vnější úprava výrobku. Ta je plošná nebo prostorová a spočívá zejména ve zvláštním tvaru, obrysu, v kresbě nebo v uspořádání barev či kombinaci těchto znaků.
- Užité vzory – se považuje technické řešení, které je nové, přesahuje rámec pouhé odborné dovednosti a je průmyslově využitelné.
- Vynálezy – se považuje výrobek nebo technický postup, který představuje z hlediska světového stavu techniky zcela novou myšlenku, jež skýtá úplně nové možnosti nebo vylepšuje současný stav.
- Výrobně technické dokumentace – kterými se rozumí souhrn podkladů zpracovaných s cílem realizovat technickou myšlenku (např. výrobek, technické dílo, zařízení apod.).
- Projektové dokumentace k nemovitostním projektům – kterými se rozumí souhrn podkladů a práv k realizaci nemovitostních developerských projektů.

Fond může poskytovat za úplatu práva k nehmotným statkům v majetku Fondu k jejich užívání třetím osobám.

Doplňková aktiva

Fond může dále investovat do následujících složek doplňkových aktiv:

- dluhopisy, resp. obdobné cenné papíry představující právo na splacení dlužné částky, vydávané státy nebo obchodními společnostmi;
- tuzemské akcie, tj. vydané emitentem se sídlem umístěným na území České republiky;
- zahraniční akcie, tj. vydané emitentem se sídlem umístěným mimo území České republiky;
- cenné papíry investičních fondů;
- nástroje peněžního trhu.

Likvidní aktiva

Likvidní část majetku Fondu může být investována krátkodobě zejména do:

- vkladů, se kterými je možno volně nakládat, anebo termínovaných vkladů se lhůtou splatnosti nejdéle jeden rok, pokud se jedná o vklady u bank, poboček zahraničních bank nebo zahraničních bank, jež dodržují pravidla obezřetnosti podle práva Evropských společenství nebo pravidla, která ČNB považuje za rovnocenná;
- cenných papírů vydaných fondy kolektivního investování;
- státních pokladničních poukázek a obdobných zahraničních cenných papírů;

- dluhopisů nebo obdobných zahraničních cenných papírů se zbytkovou dobou splatnosti nejdéle tři roky, které jsou obchodovány na regulovaném trhu s investičními nástroji se sídlem v členském státě Evropské unie, resp. ve státě, jenž není členským státem Evropské unie, jestliže tento trh je uveden v seznamu zahraničních regulovaných trhů ČNB; poukázek ČNB a obdobných zahraničních cenných papírů

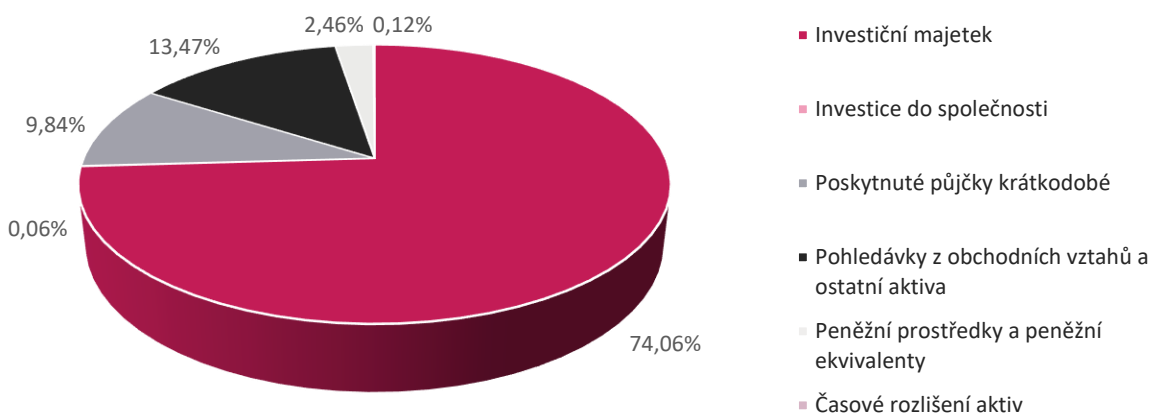
V současné době investiční portfolio tvoří zejména nemovitostní investiční aktiva (komerční budovy, administrativní budovy, pozemky) a obchodní podíl v investiční jednotce SAFEBOXES s.r.o.

Během roku 2018 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. V roce 2022 byla v tomto areálu zkolaudovaná nově postavená pátá budova se stejným funkčním záměrem.

V rámci strategie rozšiřování portfolia a posilování dlouhodobých příjmů z pronájmu nebytových prostor pokračoval rozvoj Fondu i v dalších letech realizací projektů v komplexu Centrum Šumavská. V roce 2023 se majetek rozrostl o zkolaudovanou nástavbu Cerit Science Park II. V roce 2024 byla dokončena první část výstavby Cerit Science Park III, druhá část stavby včetně kancelářských prostor byla zkolaudována ve druhé fázi v roce 2025. K 1. 1. 2025 pak proběhla fúze, skrze kterou Fondu nabyl pozemky v Brně Bystrci a nemovitost na ulici Purkyňova v Brně.

Struktura investičního portfolia ke konci sledovaného období:

Struktura portfolia k 31. 12. 2025



Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož investiční portfolio je ze 74,06 % tvořeno investicemi do nemovitostí v České republice, pořizovanými zejména za účelem komerčního pronájmu. Nájemní prostory v lokalitách Centrum Veveří a Centrum Šumavská jsou pronajímány převážně na dobu neurčitou, zpravidla s výpovědní dobou 3–6 měsíců. Nájemní prostory v projektu Cerit Science Park II jsou pronajaty na dobu určitou do roku 2041. Prostory v projektu Cerit Science Park III, zkolaudované v roce 2025, jsou pronajaty na dobu 20 let. Nájemní prostory v komplexu Brno Business Park jsou pronajímány převážně na dobu určitou, nejčastěji s průměrnou délkou nájmu přibližně 5 let. Pronájem ploch ve vlastněných nemovitostech je doplněn o obvyklé související služby. Jednotlivé investice do nemovitostí, z nichž Fondu plynou příjmy, jsou uvedeny v tabulce níže. Fond není závislý na patentech, licencích, průmyslových, obchodních ani finančních smlouvách ani na nových výrobních postupech. Obchodní podíl ve společnosti SAFEBOXES s.r.o. tvoří 0,06 % investičního portfolia.

Struktura výnosů z investičního majetku:

| | rok 2025 | rok 2024 |
|--------------------------|----------|----------|
| Nájemné | 263 587 | 221 034 |
| Tržby z parkovacích míst | 17 712 | 11 716 |
| Služby spojené s nájmem | 125 366 | 93 846 |

| | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Přecenění nemovitostí | -61 717 | -366 140 |
| Ostatní výnosy z investičního majetku | 11 727 | 12 249 |
| Výnosy z investičního majetku | 356 675 | -27 295 |

2. Činnost Fondu a skupiny v účetním období

Fond v souladu se svou investiční strategií nadále investuje především do aktiv nemovité povahy, kdy portfolio tvoří dlouhodobě držené komerční nemovitosti pořízené za účelem dalšího pronájmu.

V účetním období se Fond i nadále zaměřoval na pronájem komerčních prostor ve svých nemovitostech. Současně realizoval technická zhodnocení vlastněných budov v celkové výši 170 091 tis. Kč, 87 % z této částky bylo prostavěno na budovu E na Londýnském náměstí. Fond v průběhu období rovněž poskytoval půjčky. Dále se věnoval realizaci a dokončení výstavby projektu Cerit Science Park III, který byl v září zkolaudován a zařazen do užívání. Celkové investice Fondu do projektu Cerit Science Park III dosáhly výše 480 435 tis. Kč. V průběhu roku 2025 došlo rovněž k fúzi společností GARNI SERVIS s.r.o. a Office Center Purkyňova, a.s., které Fond držel prostřednictvím obchodních podílů.

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



BBP OFFICES

3. Hospodaření Fondu a skupiny

Věrný a poctivý obraz o hospodaření Fondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období a komentář k účetní závěrce, včetně zprávy auditora, která je nedílnou součástí výroční finanční zprávy.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. Hospodaření Neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Na Neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná činnost. K Investiční části Fondu Fond vydává investiční akcie.

Hospodaření Investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 117 640 tis. Kč a zahrnuje výše uvedené dopady z investičních aktivit, neboť je tento hospodářský výsledek ovlivněn zejména výnosy z investičního majetku, výnosy z poskytnutých půjček, výnosy z podílů a správními náklady.

Hospodaření Neinvestiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 347 tis. Kč. Zisk je tvořen pouze finančními výnosy – úroky z bankovního účtu neinvestiční části Fondu.

4. Stav majetku investiční části Fondu a skupiny

Hodnota portfolia investiční části Fondu meziročně vzrostla o 3,43 % (tj. o 189 507 tis. Kč). Nárůst aktiv byl v investičním majetku, jehož hodnota se zvýšila, zejména v důsledku zařazení druhé části stavby Cerit Science Park III v komplexu Centrum Šumavská, vše ovlivněno přeceněním majetku, celkové zvýšení je o 86 268 tis. Kč na celkovou hodnotu 4 241 682 tis. Kč. Pokles nastal u obchodních podílů o 55,73 % na hodnotu 3 560 tis. Kč. Zároveň pak došlo k nárůstu poskytnutých půjček o 358 550 tis. Kč na hodnotu 563 435 tis. Kč. Ke snížení došlo u dlouhodobých pohledávek z obchodních vztahů a ostatních aktiv o 67 893 tis. Kč na hodnotu 622 373 tis. Kč. Z toho 96,70 % tvoří pohledávka za prodej obchodního podílu společnosti InfoTel spol. s r.o., která byla ve sledovaném období oceněna na reálnou hodnotu. Pohledávka bude podléhat finančnímu vypořádání v roce 2027. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů vzrostly o 12 079 tis. Kč na hodnotu 155 857 tis. Kč. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty klesly o 195 011 tis. Kč na hodnotu 128 608 tis. Kč.

Portfolio Fondu je financováno z 69,23 % zdroji investičních akcionářů, 12,68 % pak tvoří krátkodobé závazky, zbývajících 18,09 % je zainvestováno prostřednictvím dlouhodobých závazků (bankovních úvěrů a ostatních dl. závazků).

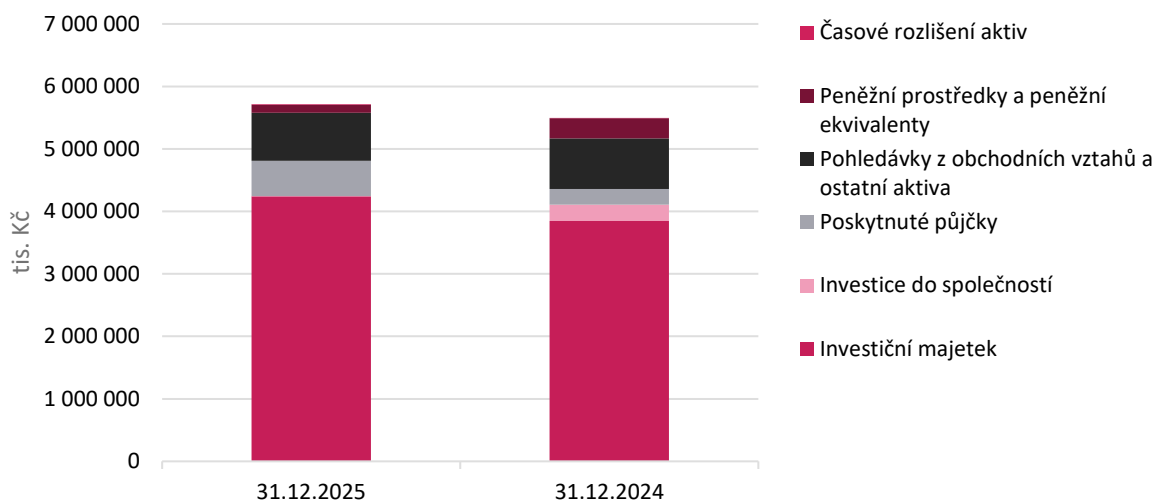


Zkolaudovaná budova Cerit Science Park III

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze investiční části ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 5 715 515 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým investičním majetkem v hodnotě 4 241 682 tis. Kč, investicemi do společností ve výši 3 560 tis. Kč, dlouhodobými pohledávkami a krátkodobými pohledávkami z obchodních vztahů ve výši 771 508 tis. Kč, peněžními prostředky a ekvivalenty ve výši 128 608 tis. Kč, poskytnutými půjčkami ve výši 563 435 tis. Kč, časovým rozlišením aktiv ve výši 6 722 tis. Kč.

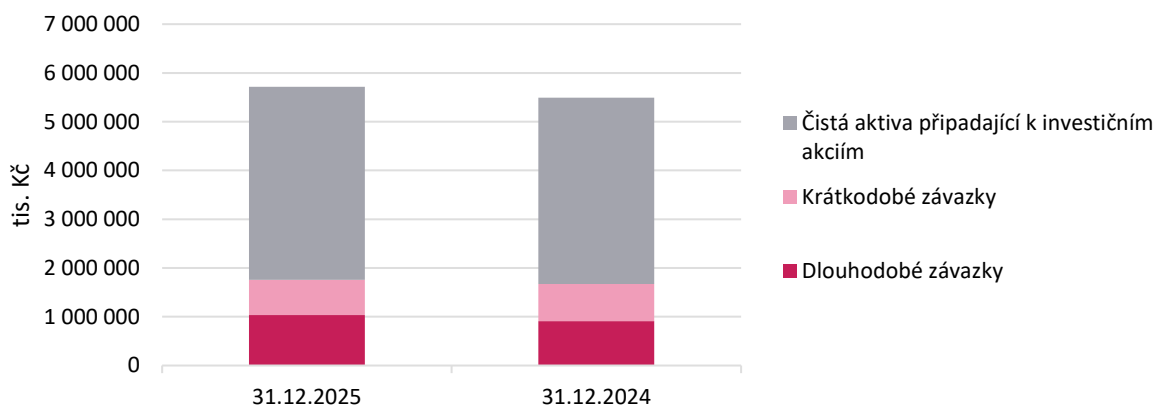
Struktura Aktiv



PASIVA

Celková pasiva investiční části Fondu ve výši 5 715 515 tis. Kč byla tvořena zejména čistými aktivy připadající na investiční akcie (zdroji od investičních akcionářů) v celkové výši 3 956 794 tis. Kč, další složkou jsou dlouhodobé závazky ve výši 1 033 758 tis. Kč, ty jsou tvořeny dlouhodobými úvěry ve výši 933 194 tis. Kč, odloženým daňovým závazkem ve výši 75 762 tis. Kč a ostatními dlouhodobými závazky ve výši 24 803 tis. Kč. Krátkodobé závazky činily 724 964 tis. Kč, byly tvořeny závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva ve výši 647 926 tis. Kč, krátkodobými půjčkami ve výši 72 153 tis. Kč a daňovými závazky ve výši 4 885 tis. Kč.

Struktura pasiv



CASHFLOW

Peněžní prostředky ke Dni ocenění byly o 194 665 tis. Kč nižší oproti minulému účetnímu období, což představuje meziroční zhoršení o 96 771 tis. Kč.

Peněžní tok generovaný z provozní činnosti činil -357 997 tis. Kč a oproti minulému období se snížil o 259 081 tis. Kč. Tato meziroční změna byla ovlivněna především změnou stavu majetkových účastí ve výši +220 173 tis. Kč, změnou stavu krátkodobých finančních instrumentů o -449 919 tis. Kč z důvodu poklesu forwardů, které byly uzavřeny v roce 2023 a vypořádány v roce 2025, a dále změnou stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček o -435 654 tis. Kč v souvislosti s čerpáním úvěru společností InfoNet a.s. a jejich přeceněním na reálnou hodnotu.

Vývoj byl dále ovlivněn změnou stavu investičního majetku o +322 536 tis. Kč v návaznosti na ocenění investičního majetku a zařazení kompletního projektu Cerit Science Park III do užívání a změnou stavu dlouhodobých ostatních aktiv o +67 239 tis. Kč v důsledku ocenění pohledávky z prodeje obchodního podílu ve společnosti InfoTel spol. s r.o. na reálnou hodnotu. Vliv měla rovněž změna ostatních závazků ve výši +31 717 tis. Kč a změna krátkodobých závazků z obchodních vztahů a ostatních pasiv ve výši -27 618 tis. Kč.

U peněžního toku generovaného z finanční činnosti došlo během sledovaného období ke zvýšení na 163 331 tis. Kč, tedy k meziročnímu nárůstu o 162 311 tis. Kč, který byl ovlivněn především meziroční změnou stavu dlouhodobých a krátkodobých finančních závazků a dosaženým ziskem po zdanění.

5. Stav majetku neinvestiční části Fondu

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 12 155 tis. Kč. Ta jsou zcela tvořena peněžními prostředky na bankovním účtu.

PASIVA

Celková pasiva Fondu ke Dni ocenění ve výši 12 155 tis. Kč jsou zcela tvořena vlastním kapitálem Fondu, přičemž zapisovaný základní kapitál je ve výši 10 000 tis. Kč, zbývající pasiva jsou tvořena HV za předchozí a aktuální účetní období.



Zkolaudovaná nástavba Cerit Science Park II – CENTRUM ŠUMAVSKÁ

6. Regulační prostředí

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož podnikání je regulováno zejména zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ZISIF“) a dalšími právními předpisy. V roce 2023 došlo ke změně ZISIF, kdy je účinná novela zákona č. 33/2020 Sb., kterou se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále také „ZOK“), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, ve znění pozdějších předpisů.

Fond podléhá regulaci ČNB jako integrovaného orgánu dohledu nad finančním trhem v České republice. ČNB vykonává dohled a zajišťuje zejména licenční, schvalovací a povolovací činnosti, ukládání sankcí, stanovování opatření k nápravě zjištěných nedostatků. V oblasti regulace se ČNB podílí na přípravě řady významných právních předpisů týkajících se tuzemského finančního trhu. Výkon dohledu nad investičními společnostmi a fondy se zaměřuje zejména na fondy s potenciálně významným systémovým dopadem. Kontrolní činnost ČNB je

soustředěna do oblastí dodržování pravidel odborné péče při správě fondů a nastavení řídicích a kontrolních systémů.

Fond dále uvádí, že neevokuje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou či obecnou politiku nebo faktory, které významně ovlivnily nebo by mohly přímo či nepřímo ovlivnit samotný provoz Fondu.

7. Výhled na následující období

Z hlediska významnějších investičních aktivit bude Fond usilovat o pokračování již zahájených projektů a zároveň pokračovat v přípravě nových investičních záměrů. V následujícím období plánuje Fond realizaci výstavby fotovoltaických elektráren na svých stávajících budovách. Fond se bude nadále zaměřovat na zhodnocování stávajících investic a současně na vyhledávání a vyhodnocování nových investičních příležitostí, přičemž konkrétní strategii přizpůsobí výsledkům probíhajících jednání o akvizicích. Fond hodlá i nadále realizovat obchody prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha, a.s.



Zkolaudovaná budova E – BBP OFFICES

8. Prohlášení o nezhledňování kritérií pro udržitelné investování dle článku 7 a 8 nařízení EU 2019/2088 (SFDR):

Fond nemá za rok 2025 povinnost sestavit Zprávu o udržitelnosti. Více informací lze najít na webových stránkách obhospodařovatele Fondu v sekci korporátní investice.

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezhledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Informace o politikách začleňování rizik týkajících se udržitelnosti do investičního rozhodování podle článku 6 SFDR:

Fond v rámci začleňování ESG do investičního procesu vychází především z povinností uložených podle článků 18, 40 a 57 Nařízení komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled (dále jen „AIFMD“).

Vzhledem k velmi širokému vymezení ESG risk Fond v rámci jejich identifikace a zohledňování rizik nastavil svou politiku takovým způsobem, že zohledňuje pouze ta ESG rizika, která mohou realisticky vést k významnému

snížení hodnoty investice. V rámci tohoto vyhodnocení Fond klasifikoval oblast rizik spojených se zelenou transformací a rizika související s klimatickou změnou jako oblasti spojené s vysokým potenciálem pro vznik nových ESG rizik, která zatím nelze dostatečně konkrétně identifikovat.

V rámci řízení těchto potenciálních rizik Fond nastavil interní procesy pro jejich sledování a průběžnou identifikaci nových rizik v daných oblastech. V rámci investičního procesu Fond ESG rizika zohledňuje v jednotlivých oblastech následujícím způsobem:

- ESG rizika jsou zohledňována v rámci nastavení investičního procesu a procesů identifikace relevantních rizik. Při nastavování investičního procesu Společnost zohledňuje především procesní ESG rizika v oblasti řízení a správy (riziko nedostatečného due diligence, nedostatečného systému řízení rizik, nedostatečného dohledu a nevhodně nastaveného odměňování pracovníků).
- Ve vztahu ke konkrétním investicím jsou vyhodnocovány konkrétní rizika udržitelnosti identifikovaná ve vztahu k dané transakci. Jako samostatné ESG riziko Fond zpravidla vyhodnocuje reputační a compliance riziko spojené s danou transakcí. Fond nepředpokládá, že by ESG rizika měla závažné dopady na návratnost finančních produktů poskytovaných Fondem.
- Podrobnou politiku upravující začleňování ESG rizik do investičního procesu lze najít na webových stránkách AMISTA IS <https://www.amista.cz/korporatni-informace.html> .

Profil Fondu a skupiny

1. Základní údaje o Fondu

Název:
Obchodní firma: **INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**
Identifikační údaje:
IČO: 242 07 543
DIČ: CZ24207543
LEI: 315700RZOYBNYGT7GO52

Sídlo:
Ulice: Novolišeňská 2678/18
Obec: Brno-Líšeň
PSČ: 628 00

Vznik:

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze 14. 7. 2011 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 17841, dne 17. 1. 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. 1. 2012, které nabylo právní moci dne 11. 1. 2012.

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., Novolišeňská 2678/18, Brno – Líšeň, PSČ 628 00, tel: +420 544 422 111. Webové stránky Fondu jsou www.infond.cz

Rozhodnutí ČNB Čj.: 2019/078194/CNB/570, S-Sp-2018/00380/CNB/571 ze dne 15. 7. 2019, jež nabylo právní moci 31. 7. 2019, jímž bylo uděleno povolení k činnosti samosprávného investičního fondu. Na základě tohoto rozhodnutí Fond (a) je oprávněn přesáhnout rozhodný limit, (b) je fondem kvalifikovaných investorů a (c) není oprávněn provádět svou vlastní administraci.

Zapisovaný základní kapitál:

Zapisovaný základní kapitál: 10 000 tis. Kč; splaceno 100 %

Akcie:

Akcie k neinvestiční části majetku Fondu: 1 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě
(zakladatelské akcie)

Akcie k investiční části majetku Fondu: 950 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě
(investiční akcie **třídy A**)
30 000 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie **třídy B**)

Čistý obchodní majetek Neinvestiční části Fondu: 12 155 tis. Kč

Čistý obchodní majetek Investiční části Fondu: 3 956 794 tis. Kč

Orgány Fondu

Informace o orgánech Fondu, jejich složení a postupy jejich rozhodování jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 1. Orgány Fondu a skupiny.

Zaměstnanci k 31. 12. 2025

Jan Kulhánec – pověřen obhospodařováním Fondu (portfolio manager) na základě pracovní smlouvy platné od 1. 7. 2023

Ing. Jana Majnušová – pověřena výkonem činnosti Compliance na základě pracovní smlouvy platné od 1. 9. 2023

Hlavní akcionáři

Ing. Pavel Košťál

výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A: 94,74 %

účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A: 94,74 %

účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi třídy A: 0 %

výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy B: 59,33 %

účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy B: 59,33 %

účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi třídy B: 0 %

výše podílu na neinvestiční části Fondu: 95 %

účast na kapitálu neinvestiční části Fondu: 95 %

účast na hlasovacích právech Fondu: ano, 950 hlasů

typ účasti: přímá

Bc. Veronika Kulhánková

výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A: 5,26 %

účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A: 5,26 %

účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi třídy A: 0 %

výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy B: 9 %

účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy B: 9 %

účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi třídy B: 0 %

výše podílu na neinvestiční části Fondu: 5 %

účast na kapitálu neinvestiční části Fondu: 5 %

účast na hlasovacích právech Fondu: ano, 50 hlasů

typ účasti: přímá

Hlavní akcionáři nemají odlišná hlasovací práva.

Fond je přímo ovládán hlavními akcionáři. Ovládání je vykonáváno prostřednictvím valné hromady.

2. Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během účetního období

V Účetním období došlo k níže uvedeným změnám ve skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku:

- K 1.10.2025 byly zapsány ostatní skutečnosti: Na společnost INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., jako nástupnickou společnost, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikajících společností GARNI SERVIS s.r.o., se sídlem Novolíšeňská 2678/18, Líšeň, 628 00 Brno, IČ: 016 84 876, právní forma: společnost s ručením omezeným; a Office Center Purkyňova, a.s., se sídlem Novolíšeňská 2678/18, Líšeň, 628 00 Brno, IČ: 052 99 446, právní forma: akciová společnost, a to podle Projektů fúze sloučením ze dne 29.07.2025. Rozhodný den: 01.01.2025.

3. Údaje o investiční společnosti, která v účetním období obhospodařovala Fond

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

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

Portfolio manažer

Informace o osobě portfolio manažera Fondu jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 2. Ostatní vedoucí osoby a portfolio manažer, odst. 2.2 Portfolio manažer.

4. Údaje o depozitáři Fondu

| | | |
|-----------------|-------------------------------------|-----------------|
| Obchodní firma: | Československá obchodní banka, a.s. | (od 1. 8. 2013) |
| Sídlo: | Radlická 333/150, Praha, PSČ 150 57 | |
| IČO: | 000 01 350 | |

5. Údaje o hlavním podpůrci

V Účetním období pro Fond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby. Fond neměl hlavního podpůrce.

6. Údaje o osobách, které byly depozitářem pověřeny úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u těchto osob uloženo nebo těmito osobami jinak opatrováno více než 1 % hodnoty majetku fondu

Depozitář nepověřil v Účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Fondu.

7. Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám

Od 31. 3. 2016 je obhospodařovatelem Fondu sám Fond. Fond jako obhospodařovatel poskytl v Účetním období portfolio a risk manažerům na základě pracovní smlouvy a dohody o provedení práce úplaty o celkové výši 359 841Kč. Statutárnímu orgánu Fond poskytl v Účetním období úplaty v celkové výši 1 260 000Kč na základě smluv o výkonu funkce. V rámci smluv o výkonu funkce je část úplaty za vedení oddělení.

8. Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám s podstatným vlivem na rizikový profil Fondu

Fond uvádí úplaty vedoucích osob a pracovníků s podstatným vlivem na rizikový profil Fondu samostatně ve své zprávě o odměňování.

9. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu

Majetek Investiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen investičním majetkem v reálné hodnotě ve výši 4 241 682 tis. Kč (pořizovací cena: 3 315 641 tis. 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 2 504 tis. Kč.

Struktura investičního majetku je uvedena v následující tabulce:

| Katastrální území | Reálná hodnota (v tis. Kč) | Požizovací hodnota (v tis. Kč) |
|-------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Ponava | 1 349 900 | 1 271 669 |
| Královo-Pole | 285 000 | 314 710 |
| Žabovřesky | 239 000 | 205 383 |
| Líšeň | 61 200 | 17 276 |
| Kohoutovice | 7 300 | 1 285 |
| Bystrc | 36 300 | 12 102 |
| Štýřice | 2 243 000 | 1 493 216 |
| Celkem | 4 221 700 | 3 315 641 |

| Budovy | Katastrální území | č.p./p.č. | Celková plocha (m2) | Účel |
|------------------------|-------------------|---------------|---------------------|-----------------------------|
| BBP A – Londýnské nám. | Štýřice | 853/ 1760/10 | 9 136,84 | Pronájem nebytových prostor |
| BBP B – Londýnské nám. | Štýřice | 856/ 1760/15 | 7 700,04 | Pronájem nebytových prostor |
| BBP C – Londýnské nám. | Štýřice | 881/ 1763/3 | 9 404,36 | Pronájem nebytových prostor |
| BBP D – Londýnské nám. | Štýřice | 886/ 1763/32 | 7 858,19 | Pronájem nebytových prostor |
| BBP E – Londýnské nám. | Štýřice | 1036/ 1753/4 | 13 578,54 | Pronájem nebytových prostor |
| Brno, Novolíšeňská 18 | Líšeň | 2678/ 6617/5 | 2 350,20 | Pronájem nebytových prostor |
| Brno, Šumavská | Ponava | 416/ 305/7 | 23 450 | Pronájem nebytových prostor |
| Cerit Science Park II | Ponava | 416/ 305/7 | 14 303,99 | Pronájem nebytových prostor |
| Cerit Science Park III | Ponava | 598/ 305/3 | 14 623,75 | Pronájem nebytových prostor |
| Brno, Veveří | Žabovřesky | 2581/ 2800 | 9 260,93 | Pronájem nebytových prostor |
| Brno, Purkyňova | Královo-Pole | 2845/ 3617/33 | 12 767,23 | Pronájem nebytových prostor |

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ve výši 128 608 tis. Kč.

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva v celkové hodnotě 778 230 tis. Kč, které vyplývají primárně z titulu výnosu z pohledávky za prodej obchodního podílu InfoTel v nominální hodnotě 687 458 tis. Kč, která byla oceněna k 31.12.2025 na hodnotu 601 832 tis. Kč. Poskytnuté půjčky ve výši 563 435 tis. Kč. Majetek Neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen peněžními prostředky na běžném účtu ve výši 12 155 tis. Kč.

10. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Fond nevyvíjel v Účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

11. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Fond vzhledem ke svému předmětu podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v Účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti. V Účetním období byly ve Fondu zaměstnány 2 osoby na dohodu o provedení práce.

12. Informace o obchodech zajišťujících financování (sft)

V Účetní období neměl fond mimo měnových forwardů uzavřeny žádné další SFT.

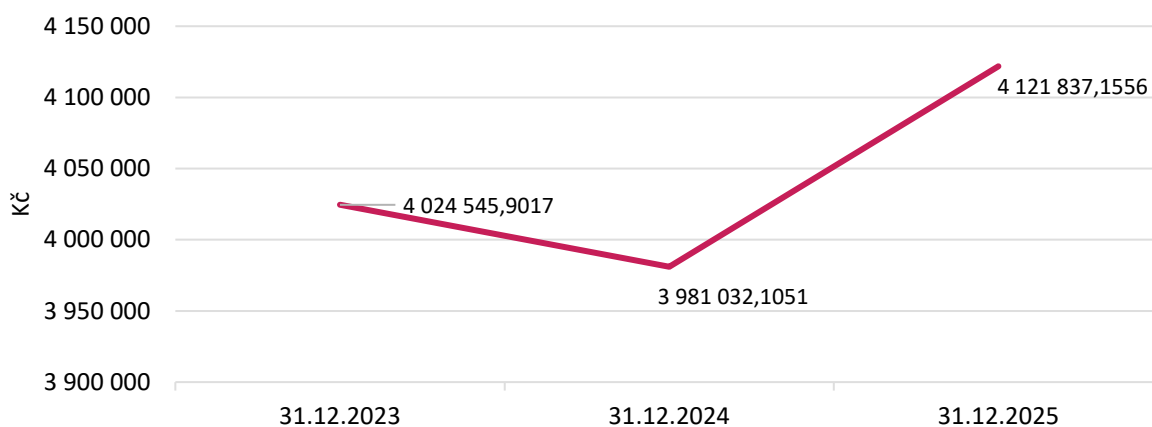
13. Informace o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

Fond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

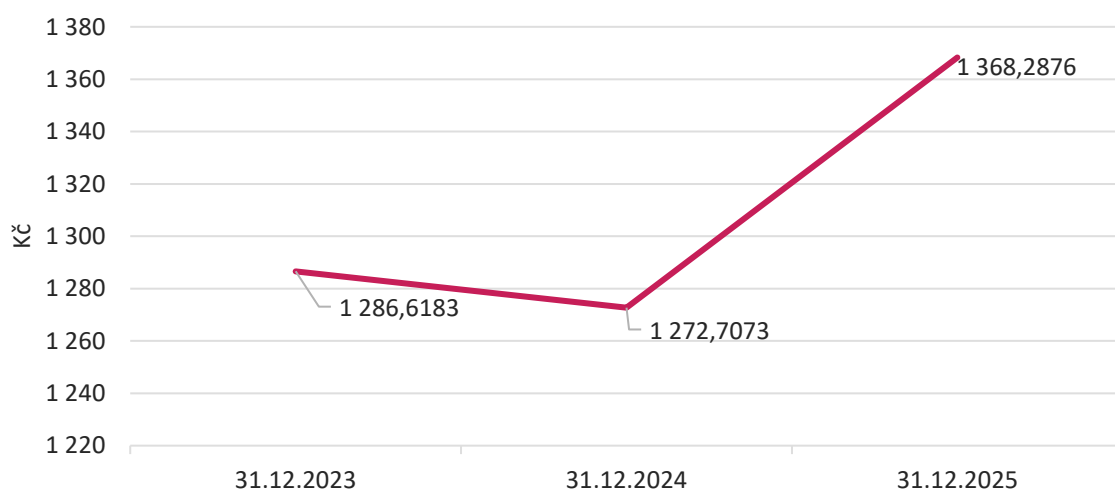
14. Fondový kapitál Fondu a vývoj hodnoty akcie

| K datu | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč): | 12 154 995,23 | 11 807 650,06 | 11 295 846 |
| Počet emitovaných zakladatelských akcií | | | |
| v oběhu ke konci Účetního období (ks): | 1 000 | 1 000 | 1 000 |
| Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks): | 0 | 0 | 0 |
| Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč): | 12 154,9952 | 11 807,6500 | 11 295,8454 |
| Fondový kapitál Investiční části Fondu tř. A (Kč): | 3 915 745 297,84 | 3 781 980 499,89 | 3 823 318 606,67 |
| Počet emitovaných investičních akcií | | | |
| v oběhu ke konci Účetního období tř. A: | 950 | 950 | 950 |
| Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks): | 0 | 0 | 0 |
| Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období: | 0 | 0 | 50 |
| Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii tř. A (Kč): | 4 121 837,1556 | 3 981 032,1051 | 4 024 545,9017 |
| Fondový kapitál Investiční části Fondu tř. B (Kč): | 41 048 629 | 38 181 219,42 | 38 598 550,85 |
| Počet emitovaných investičních akcií | | | |
| v oběhu ke konci Účetního období tř. B: | 30 000 | 30 000 | 30 000 |
| Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks): | 0 | 0 | 0 |
| Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období: | 0 | 0 | 0 |
| Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii tř. B (Kč): | 1 368,2876 | 1 272,7073 | 1 286,6183 |

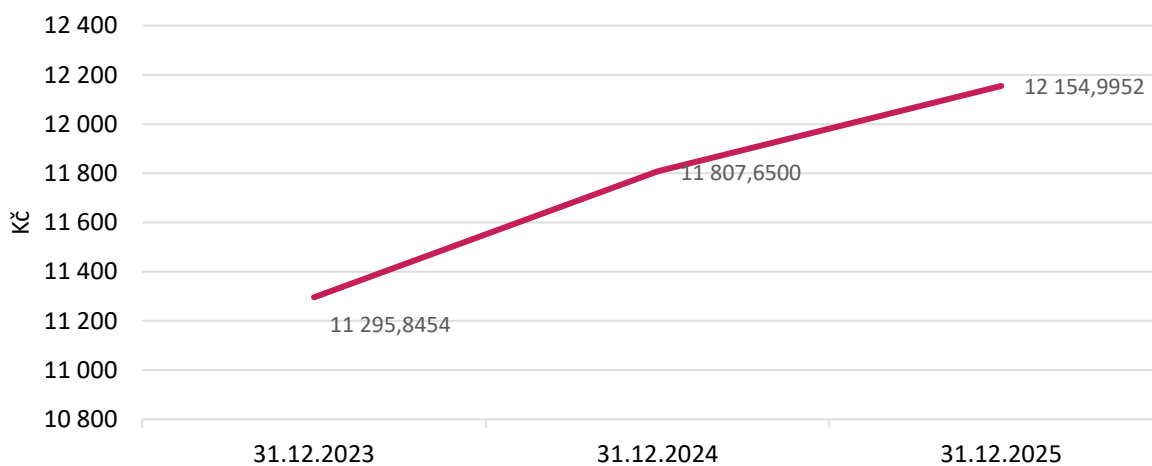
Vývoj kurzu investiční akcie tř. A



Vývoj kurzu investiční akcie tř. B



Vývoj kurzu zakladatelské akcie



15. Informace o podstatných změnách statutu Fondu

V průběhu Účetního období došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

Ke dni 25. 8.2025 byl statut změněn tak, že došlo k úpravě alokačního mechanismu.

16. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

17. Členové správních řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

Informace o členech správních řídicích a dozorčích orgánů jsou uvedeny v kapitole 1.2 a 1.3. výroční finanční zprávy.

18. Významné smlouvy

Smlouvy, ve kterých byl Fond smluvní stranou v Účetním období (kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání)

- Dne 8.9.2025 byla uzavřena Smlouva o úvěru ve výši 9 000tis. EUR s úrokovou sazbou ve výši 1M EURIBOR + 2,15 % p. a. a se splatností do 28. 4. 2028. Úvěr byl sjednán za účelem refinancování nákladů na výstavbu budovy E v komplexu Brno Business Park. Úvěr byl čerpán dne 12. 9. 2025 na základě Žádosti o čerpání podepsané dne 8. 9. 2025. Zajištěn je zástavním právem k nemovitostem a zástavním právem k pohledávkám.

19. Regulované trhy

Fond vydává dvě třídy investičních akcií, investiční akcie třídy A, a investiční akcie třídy B. Investiční akcie třídy B jsou od 23. 10. 2017 přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s., akcie třídy A byly dne 27. 12. 2017 z obchodování na regulovaném trhu vyřazeny. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle III. stanov Fondu.

20. Rating

Fond nepožádal o přidělení ratingu, žádný rating Fondu nebyl přidělen.

21. Alternativní výkonnostní ukazatele

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

22. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

Skutečnosti, které nastaly po rozhodném dni jsou popsány v komentáři účetní závěrky.

23. Vymezení konsolidačního celku 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 vlastnil majetkové účasti v následujících společnostech:

| Společnost | Podíl |
|------------------------------------|-------|
| SAFEBOXES s.r.o. (IČO: 089 10 502) | 100 % |

24. Komentář k přílohám

Součástí této výroční finanční zprávy jsou komentáře, které podávají informace o hospodaření Fondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční finanční zpráva též účetní závěrku, včetně komentářů, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích.

Přiložená účetní závěrka nebyla dosud schválena k tomu příslušným orgánem podle zvláštních právních předpisů, neboť k datu vyhotovení výroční finanční zprávy ještě nenastal termín, ve kterém je dle zákona nutno účetní závěrku nejpozději tímto orgánem schválit.

Další informace jsou uvedeny v komentáři účetní závěrky. Kromě údajů, které jsou popsány v komentáři účetní závěrky, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

Zpráva o vztazích

| | |
|----------------------|---|
| Fond | INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 242 07 543 se sídlem Novolíšeňská 2678/18, Líšeň, 628 00 Brno obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 6691 |
| Účetní období | Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 |

1. Úvod

Tuto zprávu o vztazích mezi ovládajícími osobami a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnými ovládajícími osobami (dále jen „Propojené osoby“) za Účetní období vypracoval statutární orgán Fondu v souladu s ust. § 82 ZOK.

2. Struktura vztahů mezi propojenými osobami

Ovládaná osoba

Název:

Obchodní firma: **INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

Sídlo:

Ulice: Novolíšeňská 18

Obec: Brno

PSČ: 628 00

IČO: 242 07 543

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

(dále jen „ovládající osoba“)

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 stejnými ovládajícími osobami

| Název společnosti | IČO | Sídlo |
|----------------------|------------|--|
| ELTRIS, s.r.o. | 253 26 546 | Novolíšeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00 |
| Eltris Energy s.r.o. | 239 60 639 | Botanická 598/72, Brno, PSČ 602 00 |
| InfoNet a.s. | 607 19 150 | Novolíšeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00 |
| SAFEBOXES s.r.o. | 089 10 502 | Novolíšeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00 |

3. Úloha ovládané osoby v rámci podnikatelského seskupení

Ovládaná osoba je jednou z dceřiných obchodních společností ovládající osoby, která se zaměřuje především na pronájem nemovitostí. Ovládaná osoba spravuje svůj vlastní majetek, mj. za pomoci některých dalších osob ovládaných stejnou ovládající osobou.

4. Způsob a prostředky ovládnání

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládnání, tj. ovládnání skrze majetkový podíl na ovládané osobě, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

5. Přehled jednání učiněných v účetním období na popud nebo v zájmu ostatních propojených osob

V Účetním období nebylo učiněno žádné jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.

6. Přehled vzájemných smluv mezi propojenými osobami

V Účetním období byly mezi ovládající osobou a osobou ovládanou, případně mezi osobou ovládanou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou uzavřeny následující smlouvy:

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

V Účetním období nebyla mezi Ing. Pavlem Košťálem a Fodem uzavřena žádná nová smlouva.

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v Účetním období:

- Během sledovaného období byl uzavřen Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru se společností ELTRIS, s.r.o., ve kterém došlo k prodloužení doby splatnosti úvěru na 31.12.2027. Zůstatek úvěru ke konci sledovaného období v reálné hodnotě činil 2 427 tis. Kč včetně naběhlých úroků.
- Během sledovaného období byly uzavřeny 4 dodatky ke Smlouvě o úvěru se společností InfoNet a.s. Dodatkem č. 1 byla zrušena povinnost hradit úroky pravidelně k poslednímu dni příslušného kalendářního čtvrtletí. Dodatkem č. 2 byla prodloužena doba čerpání do 31.12.2027. Dodatkem č. 3 byla navýšena maximální výše úvěru na 500 000 tis. Kč. Dodatkem č. 4 bylo sjednáno, že úroky budou od 1.1.2026 čtvrtletně kapitalizovány, přičemž při první kapitalizaci dne 31.3.2026 bude k jistině připočten veškerý dosud naběhlý úrok. Kapitalizované úroky se stávají součástí jistiny a jsou dále úročeny sjednanou úrokovou sazbou. Zůstatek úvěru ke konci sledovaného období v reálné hodnotě činil 408 896 tis. Kč včetně naběhlých úroků.
- InfoNet a.s. - v daném období proběhly běžné obchodní případy. Proběhla fakturace za poskytování telekomunikačních služeb (ovládaná osoba byla příjemcem služeb) a za nájemné v kancelářských prostorách Cerit Science Park II a Cerit Science Park III (ovládaná osoba byla poskytovatelem služeb).
- ELTRIS, s.r.o. - v daném období proběhla standardní fakturace za služby z titulu správy nemovitostí (ovládaná osoba byla příjemcem služeb).
- GARNI SERVIS s.r.o. – postoupené 3 zápůjčky ze dne 2.9.2024 (ovládaná osoba byla poskytovatelem zápůjček) zanikly fúzí.
- Office Center Purkyňova, a.s. – postoupené 2 úvěry ze dne 21.5.2024 (ovládaná osoba byla poskytovatelem úvěru) zanikly fúzí.
- Během sledovaného období byla uzavřena Rámcová pachtovní smlouva se společností Eltris Energy s.r.o., jejímž předmětem je provozování fotovoltaických elektráren (FVE), výrobu a obchodování s elektrickou energií a provozování dobíjecích stanic. V návaznosti na uzavřenou pachtovní smlouvu

byl udělen Souhlas vlastníka energetického zařízení s jeho užíváním k výrobě elektřiny nájemcem k vybudované FVE umístěné na budově Novolíšeňská 18.

- Během sledovaného období byla se společností SAFEBOXES s.r.o. uzavřena Smlouva o převzetí závazku k poskytnutí dobrovolného příplatku mimo základní kapitál formou peněžitého vkladu za účelem posílení vlastního kapitálu. Ovládaná osoba poskytla příplatek ve výši 1 000 tis. Kč
- Během sledovaného období byl uzavřený Dodatek č. 2 ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání se společností InfoNet a.s. na projekt Cerit Science Park II, kterým byla upravena pravidla pro užívání a fakturaci parkovacích míst dle skutečné potřeby nájemce, včetně možnosti průběžné změny jejich počtu, a současně bylo zpětně upraveno vyúčtování za rok 2024.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

- Během předešlého období byl uzavřen Dodatek č. 1 k dohodě o vypořádání kupní ceny za nákup obchodního podílu společnosti InfoTel, spol. s r.o. s panem Ing. Pavlem Košťálem, kdy se splatnost prodloužila do 30. 9. 2032.
- **Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami:**
- Během minulého období byla uzavřena Smlouva o realizaci projektu CERIT SCIENCE PARK III se společností InfoNet, a.s.
- Během minulého období byla uzavřena Smlouva o úvěru se společností InfoNet, a.s., na projekt CERIT SCIENCE PARK III, s možností čerpání úvěru do maximální výše 350 000 tis. Kč, s úrokem ve výši 3M PRIBOR + 2,50% p.a., se splatností do 31.7.2045. Zůstatek úvěru ke konci minulého období v reálné hodnotě byl ve výši 41 595 tis. Kč s naběhlými úroky.
- Během minulého období byla postoupena Smlouva o postoupení pohledávek vůči společnosti Office Center Purkyňova, a.s. Byly postoupeny 2 úvěry v celkové hodnotě 37 164 tis. Kč včetně naběhlých úroků.
- Během minulého období byla postoupena Smlouva o vypořádání a postoupení pohledávek vůči společnosti GARNI SERVIS s.r.o. Byly postoupeny 3 zápůjčky v celkové hodnotě 13 054 tis. Kč včetně naběhlých úroků.
- Během minulého období byla postoupena Smlouva o postoupení pohledávky vůči společnosti SAFEBOXES s.r.o. Byl postoupen úvěr v celkové hodnotě 1 133 tis. EUR s naběhlými úroky.
- Během předešlého období byla uzavřena smlouva o úvěru se společností InfoNet, a.s., na základě, které je poskytnuta půjčka k 31. 12. 2022 v reálné hodnotě 84 548 tis. Kč a maximální možný limit půjčky je 280 mil. Kč se splatností do 31. 7. 2042. Ke smlouvě o úvěru bylo zřízeno zástavní právo k pohledávkám. Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám byla sepsána dne 4.2.2022.
- V předchozích obdobích byla uzavřena Smlouva o úvěru se společností ELTRIS, s.r.o., kdy Fond se zavázal poskytnout úvěr až do výše 1 mil. Kč. Tento úvěr byl ve sledovaném období také splacen.
- InfoNet a.s., Smlouva o realizaci projektu Cerit Science Park II, ze dne 26. 2. 2021. InfoNet provedl výběrové řízení na generálního dodavatele stavby.
- InfoNet a.s., Smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, která zahrnovala obhospodařování investičního fondu, ze dne 9. 3. 2016. InfoNet zajišťoval činnost compliance prostřednictvím pověřeného pracovníka. Činnost byla bezúplatná.
- ELTRIS, s.r.o. – smlouva o úvěru ze dne 16. 8. 2019 (ovládaná osoba je poskytovatelem úvěru) – úvěr byl v roce 2020 uhrazen.
- Brno Business Park, a.s. – smlouva o úvěru ze dne 17. 1. 2019 (ovládaná osoba je poskytovatelem úvěru) – smlouva zanikla fúzí.
- Brno Business Park a.s. – smlouva o úvěru ze dne 16. 7. 2019 a k ní uzavřený dodatek ze dne 7. 10. 2019, předmětem dodatku bylo navýšení úvěru (ovládaná osoba je poskytovatelem úvěru) – smlouva zanikla fúzí.

- InfoNet a.s., v minulých obdobích proběhly běžné obchodní případy a proběhla fakturace za poskytování telekomunikačních služeb (ovládaná osoba byla příjemcem služeb).
- ELTRIS, s.r.o., v minulých obdobích proběhla standardní fakturace za služby z titulu správy nemovitostí (ovládaná osoba byla příjemcem služeb).
- ELTRIS, s. r. o. - smlouva o úvěru, na základě, které byl poskytnut úvěrový rámec ve výši 1 mil. Kč. Fond je věřitelem. (Úvěr byl v roce 2021 uhrazen).
- Během předchozích období byl uzavřen Dodatek č. 1 a Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru se společností InfoNet, a.s., kde došlo k prodloužení doby čerpání úvěru do 31. 12. 2027 a možností splácet úvěr spolu s úroky v eurech (EUR). Zůstatek úvěru ke konci minulého období byl ve výši 159 811 tis. Kč v reálné hodnotě.
- Během předchozích období byl uzavřen Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru se společností ELTRIS, s.r.o., kde došlo k prodloužení doby čerpání úvěru do 31. 12. 2024 a splatnosti úvěru na 31. 12. 2025 a zároveň byl navýšen limit úvěru na hodnotu 7 mil. Kč. Zůstatek úvěru ke konci minulého období v reálné hodnotě je ve výši 5 406 tis. Kč
- Během předchozích období byla uzavřena Smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti zahrnující administraci investičního fondu se společností ELTRIS, s.r.o. s účinností od 1. 10.2023 na dobu neurčitou s měsíční úplatou ve výši 110 tis. Kč.
- Během předchozích období byla uzavřena Smlouva o pověření jiného poskytováním podpory při výkonu jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu se společností ELTRIS, s.r.o. s účinností od 14. 9. 2023 na dobu neurčitou.
- Během předchozích období byla uzavřena Smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu se společností ELTRIS, s.r.o. s účinností od 1. 9. 2023 na dobu neurčitou.

Z žádných ze smluv uzavřených a platných mezi Propojenými osobami, jak jsou uvedeny výše, nevznikla ovládané osobě žádná újma.

7. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání

S ohledem na právní vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních jednání či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých ovládanou osobou v Účetním období v zájmu nebo na popud jednotlivých Propojených osob nevznikla Ovládané osobě žádná újma. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení jejího vyrovnání.

8. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

Ovládaná osoba nemá žádné výhody ani nevýhody, které by vyplývaly z výše uvedených vztahů mezi Propojenými osobami. Vztahy jsou uzavřeny za stejných podmínek jako s jinými osobami, pro žádnou stranu neznamenají neoprávněnou výhodu či nevýhodu a pro ovládanou osobu z těchto vztahů neplynou žádná rizika.

9. Prohlášení

Statutární orgán Fondu prohlašuje, že údaje uvedené v této zprávě jsou úplné, průkazné a správné.

V Brně dne 31.3.2025



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

Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2025

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

Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2025

Individuální účetní závěrka k
31. 12. 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: 8. 4. 2026

Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2025

Aktiva

| tis. Kč | Poznámka | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024* |
|---|----------|------------------|------------------|
| Dlouhodobá aktiva | | 4 867 615 | 4 853 722 |
| Investiční majetek | 15 | 4 241 682 | 4 155 414 |
| Investice do společností | 16 | 3 560 | 8 042 |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 18 | 622 373 | 690 266 |
| Krátkodobá aktiva | | 860 055 | 684 093 |
| Krátkodobé poskytnuté půjčky | 17 | 563 435 | 204 885 |
| Daňové pohledávky | | 0 | 3 |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 18 | 155 857 | 143 778 |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 19 | 140 763 | 335 427 |
| Aktiva celkem | | 5 727 670 | 5 537 815 |

Vlastní kapitál a závazky

| tis. Kč | Poznámka | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024* |
|--|----------|------------------|----------------|
| Vlastní kapitál | | | |
| Základní kapitál | 20 | 10 000 | 10 000 |
| Výsledek hospodaření běžného období | | 347 | 512 |
| Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | | 1 808 | 1 296 |
| Vlastní kapitál celkem | | 12 155 | 11 808 |
| Dlouhodobé půjčky a úvěry | 21 | 933 194 | 810 868 |
| Ostatní dlouhodobé závazky | 23 | 24 802 | 30 490 |
| Odložený daňový závazek | 22 | 75 762 | 97 504 |
| Dlouhodobé závazky | | 1 033 758 | 938 862 |
| Krátkodobé půjčky a úvěry | 21 | 72 153 | 71 627 |

| | | | |
|--|----|------------------|------------------|
| Daňové závazky | 22 | 4 885 | 4 925 |
| Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva | 23 | 647 925 | 709 648 |
| Krátkodobé závazky | | 724 963 | 786 200 |
| Čistá aktiva připadající k investičním akciím | | 3 956 794 | 3 800 945 |
| Vlastní kapitál a závazky celkem | | 5 727 670 | 5 537 815 |
| Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii třídy A (v Kč) | | 4 121 837,1556 | 3 981 032,1051 |
| Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii třídy B (v Kč) | | 1 368,2876 | 1 272,7073 |

* Hodnoty k 31. prosinci 2024 obsahují dopad fúze (viz kapitola 5). Hodnoty čistých aktiv na jednotlivé třídy investičních akcií A a B odpovídají stavu k datu stanovení kurzu investičních akcií tedy k 31.12.2024.

Výkaz úplného výsledku hospodaření za rok končící 31. 12. 2025

| tis. Kč | Poznámka | Za rok od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 | Za rok od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 |
|--|----------|---|---|
| Výnosy z investičního majetku | 6 | 356 675 | -27 295 |
| Výnosy/ztráta z poskytnutých půjček | 7 | -64 121 | 81 889 |
| Výnosy z podílů | 8 | -42 050 | 54 968 |
| Správní náklady | 9 | -144 158 | -113 655 |
| Čistý provozní výsledek hospodaření | | 106 346 | -4 093 |
| Ostatní provozní výnosy | 10 | 309 | 322 |
| Ostatní provozní náklady | 11 | -6 513 | -10 039 |
| Provozní výsledek hospodaření | | 100 142 | -13 810 |
| Finanční výnosy | 12 | 42 681 | 41 195 |
| Finanční náklady | 13 | -35 686 | -73 326 |
| Finanční výsledek hospodaření | | 6 995 | -32 131 |
| Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním | | 107 137 | -45 941 |
| Daň z příjmu – splatná | 14 | -10 893 | -7 746 |
| Daň z příjmu – odložená | 14 | 21 743 | 12 444 |
| Zisk z pokračující činnosti po zdanění | | 117 987 | -41 243 |
| Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění | | 117 640 | -41 755 |
| Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění | | 347 | 512 |
| Ostatní úplný výsledek hospodaření | | - | - |
| Celkový úplný výsledek hospodaření | | 117 987 | -41 243 |
| Zisk na držitele investičních akcií třídy A (tis. Kč) | | 116 420 | -41 338 |
| Zisk na držitele investičních akcií třídy B (tis. Kč) | | 1 220 | -417 |
| Zisk připadající na 1 ks investiční akcie třídy A (Kč) | | 122 547 | -43 514 |
| Zisk připadající na 1 ks investiční akcie třídy B (Kč) | | 41 | -14 |

Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

| tis. Kč | Základní kapitál | Výsledek hospodaření běžného období | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | Vlastní kapitál celkem |
|------------------------------|------------------|-------------------------------------|--|------------------------|
| Zůstatek k 1. 1. 2024 | 10 000 | 512 | 1 296 | 11 808 |
| Převody ve vlastním kapitálu | - | -512 | 512 | - |
| Zisk/ztráta za období | - | 347 | - | 347 |
| Zůstatek k 31. 12. 2024 | 10 000 | 347 | 1 808 | 12 155 |

Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

| tis. Kč | Základní kapitál | Výsledek hospodaření běžného období | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | Vlastní kapitál celkem |
|------------------------------|------------------|-------------------------------------|--|------------------------|
| Zůstatek k 1. 1. 2024 | 10 000 | 691 | 605 | 11 296 |
| Převody ve vlastním kapitálu | - | -691 | 691 | - |
| Zisk/ztráta za období | - | 512 | - | 512 |
| Zůstatek k 31. 12. 2024 | 10 000 | 512 | 1 296 | 11 808 |

Přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za období od 1. 1. 2025 do 31.12.2025

| tis. Kč | Čistá aktiva připadající k investičním akciím |
|-------------------------|---|
| Zůstatek k 1. 1. 2025 | 3 820 162 |
| Vliv fúze k 1. 1. 2025 | 18 992 |
| Zisk/ztráta za období | 117 640 |
| Zůstatek k 31. 12. 2025 | 3 956 794 |

Přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za období od 1. 1. 2024 do 31.12.2024

| tis. Kč | Čistá aktiva připadající k investičním akciím |
|-------------------------|---|
| Zůstatek k 1. 1. 2024 | 3 861 917 |
| Zisk/ztráta za období | -41 755 |
| Zůstatek k 31. 12. 2024 | 3 820 162 |

Výkaz o peněžních tocích za rok 2025

| tis. Kč | Poznámka | 2025 | 2024 |
|---|----------|---------|---------|
| Zisk z pokračující činnosti před zdaněním | | 107 139 | -45 941 |
| Úpravy o nepeněžní operace | | | |
| Změna reálné hodnoty – přecenění investičního majetku | 15 | 61 717 | 366 140 |
| Změna reálné hodnoty – přecenění majetkových účastí | 16 | -2 226 | -44 276 |
| Změna reálné hodnoty – přecenění poskytnutých úvěrů | 17 | 83 423 | -69 263 |
| Změna reálné hodnoty – přecenění přijatých úvěrů | 21 | -7 958 | -23 379 |
| Tvorba / rozpouštění znehodnocení | | -256 | -293 |

| | | | |
|--|--------|-----------------|----------------|
| Provozní činnost | | | |
| Změna stavu investičního majetku | 15 | -147 985 | -470 521 |
| Změna stavu majetkových účastí | 16 | 6 708 | -213 465 |
| Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček | 17 | -441 972 | - 6 318 |
| Změna stavu dlouhodobých ostatních aktiv | 18 | 67 892 | 653 |
| Změna stavu ostatních krátkodobých finančních instrumentů | | 0 | 449 919 |
| Změna stavu krátkodobých ostatních aktiv | 18 | -11 824 | 29 162 |
| Změna stavu krátkodobých závazků z obchodních vztahů a ostatních pasiv | | -87 175 | -59 557 |
| Změna stavu ostatních závazků | 22, 23 | 25 452 | -6 265 |
| Zaplacená daň z příjmů | 14 | -10 930 | -5 510 |
| Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti | | -357 995 | -98 914 |
| Finanční činnost | | | |
| Zisk z pokračujících činností po zdanění | | 38 209 | 18 992 |
| Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých finančních závazků | 21,23 | 125 122 | 1 020 |
| Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti | | 163 331 | 1 020 |
| Oprava loňského roku | | - | - |
| Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů | | -194 664 | -97 894 |
| Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1. | 19 | 335 427* | 431 355 |
| Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12. | 19 | 140 763 | 333 461 |

*počáteční stav položky peněžních ekvivalentů upraven, aby odpovídal stavu po fúzi k 1.1.2025

Komentář účetní závěrky k 31.12.2025

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

| | |
|---------------|---|
| AMISTA IS | AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, PSČ 186 00 Praha 8 |
| ČNB | Česká národní banka |
| 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, Líšeň, 628 00 Brno obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 6691 |
| Účetní období | Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 |

Pro účely výroční finanční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

| | |
|-------------------------|--|
| Dohoda FATCA | Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s. |
| Zákon o auditorech | Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů |
| Zákon o daních z příjmů | Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů |
| Zákon o účetnictví | Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů |
| ZISIF | Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů |
| ZMSSD | Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů |
| ZOK | Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů |
| ZPKT | Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů |
| Vyhláška TRP | Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci |

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

Identifikační číslo

242 07 543

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 31. prosinci 2025 splacen v plné výši.

Statutární orgán – představenstvo k 31. prosinci 2025

předseda představenstva:

Ing. Pavel Košťál

Den vzniku funkce: 22. května 2023

od 29. 5 2023

členové představenstva:

Bc. Veronika Kulhánková

Den vzniku členství: 13. září 2023

od 26. 9. 2023

Filip Sehnal

Den vzniku členství: 13. září 2023

od 26. 9. 2023

Kontrolní orgán – dozorčí rada k 31. prosinci 2025

předseda dozorčí rady:

Ing. Jana Majnušová od 29. 5. 2023
Den vzniku členství: 22. května 2023

členové dozorčí rady:

Jan Kulhánek od 29. 5. 2023
Den vzniku členství: 22. května 2023

Pavel Rusler od 10. 8. 2023
Den vzniku členství: 10. srpna 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, 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

Účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

A. Východiska sestavování účetní závěrky

Účetní závěrka Fondu za období do 31. prosince 2025 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

Účetní závěrka Fondu je sestavena za účetní období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025. Komparativní období je od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024.

Tato účetní závěrka je v souladu s příslušnými ustanoveními IFRS 10 nekonsolidovaná, protože je investiční jednotkou, která je v minulém i současném účetním období povinna oceňovat všechny své dceřiné společnosti reálnou hodnotou.

K 1. lednu 2025 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané pro období začínající po 1. lednu 2025.

Účetní závěrka je schválena představenstvem k datu podpisu předsedy představenstva.

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

B. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

Toto přesvědčení představenstva Fondu 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 prodejích 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 a 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 a 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 pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladní hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

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 hierarchie 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 28 níže.

G. Daň z příjmu

Splatné daňové pohledávky a závazky za běžné období a za minulé 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 rozdíly a nevyužitá daňová ztráta převedené z minulých let mohly být využity.

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

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

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

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

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

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

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

fondů. 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 uváženo 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. Přepočítání 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. 2024 – dopad vydaných standardů a Interpretací:

- Úpravy standardů IAS 7 a IFRS 7 Ujednání o financování dodavatelů

Úpravy IAS 7 stanovují, že účetní jednotka je povinna zveřejnit informace o svých ujednáních o financování dodavatelů, které uživatelům účetní závěrky umožní posoudit dopad těchto ujednání na závazky a peněžní toky účetní jednotky. Kromě toho byl IFRS 7 pozměněn tak, že byla přidána ujednání o financování dodavatelů jako příklad v rámci požadavků na zveřejňování informací o expozici účetní jednotky vůči likvidnímu riziku.

Dopad na účetní jednotku: Fond neprovádí žádné transakce v měnách, které by vykazovaly známky omezené směnitelnosti, ani neprovozuje činnost v jurisdikcích s devizovými restrikcemi. Tato novela nemá na účetní závěrku Fondu žádný dopad.

Nové standardy zatím neúčinné k 31. prosinci 2025 (zahrnuty jsou standardy relevantní pro Fond) – dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabývaly účinnosti:

K datu sestavení této účetní závěrky byly vydány následující standardy, které jsou relevantní pro Fond a jejichž přijetí k tomuto datu nebylo povinné. Fond přijme tyto standardy k datu jejich účinnosti.

| Standard a změny | | Účinnost |
|------------------|---|----------|
| IFRS 18 | Nová struktura výsledovky-nahrazení standardu IAS 1 | 1.1.2027 |
| IFRS 19 | Zjednodušené přílohy pro dceřiné společnosti. | 1.1.2027 |
| IFRS 16 a IAS 7 | Dodatky – upřesnění leasingů (Sale and Leaseback) a dodavatelského financování. | od 2024 |

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 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 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. Reálná hodnota investičního majetku je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu určeného nezávislým znalcem. Kvalifikované odhady jsou stanoveny na základě modelu diskontovaných peněžních toků. Příprava tohoto odhadu zahrnuje využití předpokladů, jako jsou výnosy a očekávané peněžní toky z pronájmu. Změna v těchto předpokladech může vést ke zvýšení nebo snížení hodnoty investičního majetku.

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 28.

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 IFRS 10, 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 je prostřednictvím exit strategií řízen tak, aby profit investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.
- **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.

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.

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 vynos, 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 držaných 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 cele 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.

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 tuto účetní závěrku Fondu.

5. Fúze fondu a dceřiných společností

V roce 2025 proběhla fúze sloučením Fondu a jeho dvou 100 % vlastněných dceřiných společností GARNI SERVIS s.r.o. (IČ 016 84 876) a Office Center Purkyňova, a.s. (IČ 052 99 446) s rozhodným dnem 1. leden 2025.

Nástupnickou společností je Fond.

Z hlediska Účetních standardů IFRS se jedná o transakci pod společnou kontrolou, která nespadá do působnosti standardu IFRS 3 Podnikové kombinace.

Zahajovací rozvaha nástupnické společnosti byla sestavena k rozhodnému dni 1. ledna 2025, a vycházela z účetních závěrek zanikajících společností a nástupnické společnosti k 31.12.2024, tj. k datu předcházejícímu rozhodnému dni fúze sloučením. Tyto hodnoty zahrnují novější ocenění aktiv a závazků zanikajících společností než v době pořízení zanikajících společností nástupnickou společností. Účetní závěrka i zahajovací rozvaha nástupnické společnosti byla ověřena externími auditory v souladu se zákonem o auditorech. V rámci fúze nedošlo ke zvýšení základního kapitálu nástupnické společnosti ze jmění zanikajících společností.

Agregace čistých aktiv a fondového kapitálu náležícímu vlastníkům investičních akcií byla zachycena metodou spojování podílů. Tato metoda vychází z fikce, že spojující se jednotky spolu působily již odedávna. Z tohoto důvodu v sobě neobsahovala prvek nabytí, a tudíž nevedla ani k identifikaci a vyčíslení goodwillu. Nedošlo také

ani k novému přecenění aktiv a závazků na reálnou hodnotu žádné ze spojujících se jednotek pro účel fúze. Došlo k agregaci čistých aktiv a fondového kapitálu a vyloučení vzájemných pohledávek, závazků a majetkových účastí.

Byla zvolena retrospektivní metoda a srovnávací údaje pro výkaz o finanční pozici za účetní období 2024 byly o dopad fúze upraveny dle zahajovací rozvahy níže.

Zahajovací rozvaha investiční části fondu k 1. 1. 2025

| tis. Kč | 1. 1. 2025 | Úpravy | 31. 12. 2024 |
|---|------------------|----------------|------------------|
| Dlouhodobá aktiva | 4 853 722 | 57 545 | 4 796 177 |
| Investiční majetek | 4 155 414 | 307 245 | 3 848 169 |
| Investice do společností | 8 042 | -249 700 | 257 742 |
| Dlouhodobé poskytnuté půjčky | 0 | 0 | 0 |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 690 266 | 0 | 690 266 |
| Krátkodobá aktiva | 672 285 | -21 774 | 694 059 |
| Krátkodobé poskytnuté půjčky | 204 885 | -50 591 | 255 476 |
| Ostatní krátkodobé finanční instrumenty | 0 | 0 | 0 |
| Daňové pohledávky | 3 | 3 | 0 |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 143 778 | 26 848 | 116 930 |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 323 619 | 1 966 | 321 653 |
| Aktiva celkem | 5 526 008 | 35 771 | 5 490 236 |

| tis. Kč | 1. 1. 2025 | Úpravy | 31. 12. 2024 |
|--|------------------|----------------|------------------|
| Vlastní kapitál celkem | - | - | - |
| Dlouhodobé půjčky a úvěry | 810 868 | 0 | 810 868 |
| Ostatní dlouhodobé závazky | 30 490 | 3 995 | 26 495 |
| Odložený daňový závazek | 97 504 | 25 080 | 72 424 |
| Dlouhodobé závazky | 938 863 | 29 075 | 909 787 |
| Krátkodobé půjčky a úvěry | 71 626 | 1 | 71 626 |
| Daňové závazky | 4 925 | 415 | 4 511 |
| Rezervy | 0 | 0 | 0 |
| Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva | 709 648 | 25 498 | 684 150 |
| Krátkodobé závazky | 786 201 | 25 914 | 760 287 |
| Čistá aktiva připadající k investičním akciím | 3 800 945 | -19 218 | 3 820 162 |
| Vlastní kapitál a závazky celkem | 5 526 008 | 35 771 | 5 490 236 |

| PASIVA | INFOND a.s. | GARNI SERVIS s.r.o. | Office Center Purkyňova, a.s. | Úpravy | INFOND a.s. |
|-------------------------------------|---------------|---------------------|-------------------------------|-----------------|---------------|
| v tis. Kč | 31.12.2024 | 31.12.2024 | 31.12.2024 | Úpravy | 31.12.2025 |
| Vlastní kapitál | 11 808 | -991 | 230 423 | -229 432 | 11 808 |
| Základní kapitál | 10 000 | 200 | 2 000 | -2 200 | 10 000 |
| Ostatní kapitálové fondy | 0 | 1 888 | 182 607 | -184 495 | 0 |
| Výsledek hospodaření běžného období | 512 | -433 | 49 889 | -49 968 | 0 |

| | | | | | |
|--|-------|--------|--------|-----------------|--------------|
| Nerozdělený zisk nebo ztráta předchozích období | 1 296 | -2 646 | -4 073 | 7 231 | 1 808 |
| Čistá aktiva připadající k investičním akciím | | | | -20 268 | |
| Celkem vyloučené podíly | | | | -249 700 | |

Ve sloupci úpravy jsou zahrnuty zejména vyloučení vzájemných vztahů a majetkových podílů mezi nástupnickou a zanikajícími společnostmi a eliminace vlastního kapitálu zanikajících společností veškeré výnosy a náklady fúze jsou převedeny do čistých aktiv připadajícím vlastníkům investičních akcií.

6. Výnosy z investičního majetku

| tis. Kč | 2025 | 2024 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Nájemné | 263 587 | 221 034 |
| Přecenění investičního majetku | -61 717 | -366 140 |
| Služby spojené s pronájmem | 125 366 | 93 846 |
| Tržby z parkovacích míst | 17 712 | 11 716 |
| Ostatní výnosy z investičního majetku | 11 727 | 12 249 |
| Celkem | 356 675 | -27 295 |

Výnosy z investičního majetku vzrostly především z důvodu růstu nájemného a tržeb z parkovacích míst. Výnosy z nájemného byly ovlivněny rostoucí obsazeností nemovitostí a navýšením nájemného souvisejícím s fúzí nemovitosti Purkyňova a dokončením projektu Cerit Science Park III. Pokles ocenění byl zaznamenán především u staveb BBP a Purkyňova, zatímco nejvýraznější nárůst vykázala stavba Cerit Science Park III a pozemky v Brně Bystrci, které byly součástí fúze. Ostatní výnosy z investičního majetku, tedy výnosy z přefakturací energií, vody, služeb a reklamy proti srovnávacímu období mírně poklesly z důvodu změny cen a spotřeby.

7. Výnosy/ztráta z poskytnutých půjček

| tis. Kč | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|----------------|---------------|
| Úrokový výnos | 20 351 | 12 626 |
| Přecenění poskytnutých půjček | -84 472 | 69 263 |
| Celkem | -64 121 | 81 889 |

Nárůst ztráty z poskytnutých půjček a úvěrů byl v největší míře ovlivněn přeceněním dle znaleckých posudků. Největší pokles nastal u pohledávky z prodeje OP InfoTel a poskytnutého úvěru společnosti SAFEBOXES s.r.o. Ocenění provedeno na základě očekávaných výsledků a EBIT. Pokles v hodnotě úvěru poskytnutého společnosti SAFEBOXES s.r.o. souvisí s nepříznivým vývojem hospodaření a finanční situací. U úvěrů poskytnutých ostatním společnostem došlo vlivem přecenění k nárůstu hodnoty poskytovaných úvěrů.

8. Výnosy z investic do společností

| tis. Kč | 2025 | 2024 |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| Přecenění podílů v ovládaných osobách | -42 050 | 44 276 |
| Ostatní výnosy z podílů | 0 | 10 692 |
| Celkem | -42 050 | 54 968 |

Pokles v přecenění držených podílů ve společnostech je způsoben převážně zrušením předchozích oceňovacích rozdílů u společností Office Center Purkyňova a GARNI SERVIS s.r.o., které v roce 2025 fúzovaly s fondem. V roce 2025 ani 2024 fond neprodal žádné podíly v držených dceřiných společnostech.

9. Správní náklady

| tis. Kč | 2025 | 2024 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Nájemné | 443 | 434 |
| Náklady na depozitáře | 540 | 540 |
| Náklady na obhospodařování | 3 135 | 3 132 |
| Poradenské služby | 1 072 | 2 095 |
| Spotřeba elektřiny, vody a plynu | 58 679 | 41 218 |
| Opravy a udržování | 13 650 | 10 863 |
| Ostraha a úklid | 19 035 | 15 593 |
| Správa nemovitostí | 19 492 | 17 340 |
| Ostatní náklady | 28 112 | 22 440 |
| Celkem | 144 158 | 113 655 |

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 | 2025 | 2024 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Náklady na znalecké posudky | 318 | 1 265 |
| Poradenství | 0 | 231 |
| Audit | 428 | 446 |
| Právní a notářské služby | 326 | 153 |
| Celkem | 1 072 | 2 095 |

10. Ostatní provozní výnosy

| tis. Kč | 2025 | 2024 |
|-------------------------|------------|------------|
| Smluvní pokuty | 3 | 0 |
| Daně a poplatky | 0 | 6 |
| Ostatní provozní výnosy | 306 | 316 |
| Celkem | 309 | 322 |

11. Ostatní provozní náklady

| tis. Kč | 2025 | 2024 |
|--------------------------|--------------|---------------|
| Daně a poplatky | 917 | 1 040 |
| Přecenění pohledávek | 256 | 293 |
| Ostatní provozní náklady | 5 340 | 8 706 |
| Celkem | 6 513 | 10 039 |

Ostatní provozní náklady jsou tvořeny především odměnami členům orgánů společnosti, mzdovým nákladům, zdravotním a sociálním pojištěním, náhradou škody a nákladem spojeným s dohodou o narovnání sporné záležitosti, která byla v roce 2025 úspěšně vyřešena.

12. Finanční výnosy

| tis. Kč | 2025 | 2024 |
|--|---------------|---------------|
| Výnosové úroky z běžných účtů | 6 098 | 34 823 |
| Výnosy z krátkodobého finančního majetku | 0 | 81 |
| Kurzové zisky | 34 455 | 1 222 |
| Výnosy z derivátových operací | 2 128 | 5 069 |
| Celkem | 42 681 | 41 195 |

Kurzové zisky byly ovlivněny významným pohybem kurzu EUR vůči CZK v roce 2025, což mělo vliv na hodnotu přijatých eurových bankovních úvěrů, hodnotu přijatých kaucí a pohledávek v cizí měně. Výnosové úroky z běžných účtů byly ovlivněny zůstatkem na bankovních účtech a úrokovými sazbami aplikovanými bankami v daném období. Výnosy z derivátových operací byly ovlivněny změnou reálné hodnoty uzavřených forwardů a úrokového swapu, u kterého je smluvené měsíční vypořádání.

13. Finanční náklady

| tis. Kč | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Nákladové úroky | 23 218 | 25 874 |
| Kurzové ztráty | 2 786 | 18 735 |
| Náklady z derivátových operací | 1 490 | 5 328 |
| Náklady z přecenění úvěrů | 7 958 | 23 378 |
| Ostatní finanční náklady | 234 | 11 |
| Celkem | 35 686 | 73 326 |

Kurzové ztráty byly ovlivněny významným pohybem kurzu EUR vůči CZK v roce 2025. Náklady z derivátových operací byly ovlivněny změnou reálné hodnoty uzavřených forwardů a úrokového swapu, u kterého je smluvené měsíční vypořádání. Náklady z přecenění úvěrů byly ovlivněny znaleckými posudky k přecenění úvěrů.

14. 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 účetní závěrky Fond vykázal závazek z titulu daně z příjmů z důvodu vyšší hodnoty kalkulace daně a vytvořené rezervy na daň z příjmu ve srovnání s výší uhrazených záloh. Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle účetních a daňových předpisů České republiky (dále jen „CAS“).

Následující tabulka zobrazuje přehled přímých daní:

| tis. Kč | 2025 | 2024 |
|--|---------------|--------------|
| Daň z příjmu z běžné činnosti – splatná | -10 893 | -7 746 |
| Daň z příjmu z běžné činnosti – odložená | 21 743 | 12 444 |
| Celkem | 10 850 | 4 698 |

Následující tabulka zobrazuje výpočet efektivní sazby daně.

Splatná daň z příjmu:

| tis. Kč | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Zisk před zdaněním dle IFRS | 107 137 | -45 941 |
| Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem | 103 766 | 321 863 |
| Zisk před zdaněním dle CAS | 210 903 | 275 922 |
| Úprava na daňový základ – nedaňové náklady | 95 899 | 20 825 |
| Položky snižující základ daně | -88 661 | -141 993 |
| Daňový základ | 218 141 | 154 754 |
| Rezerva na daň z příjmů vypočtena při použití platné sazby 5% | 10 907 | 7 738 |
| Upřesnění daňové povinnosti minulých let | 14 | 8 |
| Daň z příjmů | 10 893 | 7 746 |
| Odložená daň | 21 743 | 12 444 |
| Efektivní sazba daně IFRS | 10,13% | 10,2% |

15. Investiční majetek

| tis. Kč | 2025 | 2024 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Stav k 1. lednu | 3 848 169 | 3 743 788 |
| Přírůstky | 455 228 | 470 521 |
| Úbytky | 0 | 0 |
| Dopad změn reálné hodnoty | -61 717 | -366 140 |
| Stav k 31. prosinci | 4 241 682 | 3 848 169 |

Investiční majetek je tvořen především nemovitostmi v oblasti katastrálních území Ponava, Žabovřesky, Líšeň, Štýřice a Kohoutovice. Přírůstky majetku tvoří zařazení nového majetku pořízeného vlastní činností fondu, majetku získaného prostřednictvím fúze (viz výše) a dále pak dokončení výstavby projektu Cerit Science Park III.

Majetek je prvotně oceněn v pořizovacích cenách a následně přeceňován znaleckým posudkem, vždy ke konci účetního období. V průběhu sledovaného období nedošlo ke změnám trhu, které by významně ovlivnily cenu majetku.

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí k 31. prosinci 2025 celkově 1 035 407 tis. Kč. K 31. prosinci 2024 činí tato hodnota 920 512 tis. Kč.

16. Investice do společností

| Dceřiná společnost | Oblast působení | Země působení | Vlastní kapitál | | Investice | | |
|--------------------|----------------------|-----------------|-----------------|------|--------------|--------------|--------------|
| | | | 2025 | 2024 | Pořízení | Přecenění | 2024 |
| SAFEBOXES s.r.o. | Pronájem nemovitostí | Česká republika | 100% | 100% | 1 334 | 2 226 | 3 560 |
| Celkem | | | | | 1 334 | 2 226 | 3 560 |

Investice do dceřiných společností byly prvotně oceněny v pořizovací ceně a pro účely sestavení účetní závěrky jsou přeceňovány na reálnou hodnotu. Oproti minulému srovnávacímu období roku 2024 došlo u majetkových podílů vlivem fúze (viz výše) k zániku vykazovaných společností Office Center Purkyňova, a.s. a GARNI SERVIS s.r.o. a jejich sloučení s Fondem.

17. Poskytnuté půjčky

Fond eviduje poskytnuté půjčky v následující struktuře.

| tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|--------------------|----------------|----------------|
| Poskytnuté půjčky | | |
| Spřízněným stranám | 544 177 | 239 007 |
| Ostatním subjektům | 15 471 | 14 886 |
| Přecenění | 3 787 | 1 583 |
| | | |
| Dlouhodobé | 0 | 0 |
| Krátkodobé | 563 435 | 255 476 |
| Celkem | 563 435 | 255 476 |

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. Úroková míra u ostatních subjektů je fixní – 4,5 % p.a. Tyto poskytnuté půjčky jsou klasifikovány jako krátkodobé, protože je možné tyto půjčky kdykoliv splatit. Celková hodnota smluvených úvěrových rámců spřízněným stranám je 787 000 tis. Kč. Celková hodnota smluvených úvěrových rámců ostatním subjektům je 13 000 tis. Kč.

18. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva

| tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|--|----------------|----------------|
| Pohledávky z obchodních vztahů | 44 741 | 42 560 |
| Jiné pohledávky | 26 | 38 |
| Reálná hodnota derivátů | 176 | 1 340 |
| Pohledávky z prodeje InfoTel | 601 832 | 687 458 |
| Dohadné účty aktivní | 116 776 | 66 844 |
| Příjmy příštích období | 1 946 | 1 732 |
| Náklady příštích období | 4 776 | 1 944 |
| Zaplacené zálohy | 5 408 | 5 280 |
| Ostatní aktiva – materiál na skladě | 2 549 | 0 |
| Celkem | 778 230 | 807 196 |
| | | |
| <i>Krátkodobé</i> | <i>155 857</i> | <i>116 930</i> |
| <i>Dlouhodobé</i> | <i>622 373</i> | <i>690 266</i> |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 778 230 | 807 196 |

Fond k 31. prosinci 2025 vykázal kladnou reálnou hodnotu z uzavřeného úrokového swapu ve výši 176 tis. Kč (31. prosince 2024: uzavřený FX forward v hodnotě 1 340 tis. Kč). Úrokový swap je sjednaný na období 31.12.2025-28.4.2028 s měsíčním vypořádáním. Platby jsou vypořádávány na měsíční bázi. Současné diskontované hodnoty uzavřených derivátů podrozvahová pohledávka z pevných termínových operací ve výši 329 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 26 278 tis. Kč), podrozvahový závazek z těchto ve výši 322 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 24 938 tis. Kč). Pohledávka z prodeje OP InfoTel, spol s r.o. byla přeceněna na reálnou hodnotu a byla snížena na 601 832 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 687 458 tis. Kč). Nárůst dohadných položek aktivních byl způsoben převzetím nové budovy

v rámci fúze a výstavbou nové budovy a současně souvisí s očekávaným vyúčtováním služeb nájemcům napříč portfoliem nemovitostí, které bude zpracováno do 30. 6. 2026.

19. Peníze a peněžní ekvivalenty

| tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Běžné účty u bank | 140 763 | 333 461 |
| Termínované vklady u bank | 0 | 0 |
| Celkem | 140 763 | 333 461 |

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

20. Základní kapitál

K 31. prosinci 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, a to k Fondu jako takovému. Akcie Fondu třídy B jsou přijaty na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s. K 31. prosinci 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 | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Počet vydaných zakladatelských akcií (ks) | 1 000 | 1 000 |
| Fondový kapitál zakladatelské části (Kč) | 12 154 995 | 11 807 650 |
| Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč): | 12 155 | 11 807,65 |
| Počet vydaných investičních akcií (ks) třída A | 950 | 950 |
| Fondový kapitál investiční části (Kč) třída A | 3 915 745 297,84 | 3 781 980 499,89 |
| Fondový kapitál na investiční akcii (Kč) třída A: | 4 121 837,1556 | 3 981 032,1051 |
| Počet vydaných investičních akcií (ks) třída B | 30 000 | 30 000 |
| Fondový kapitál investiční části (Kč) třída B | 41 048 629 | 38 181 219,42 |
| Fondový kapitál na investiční akcii (Kč) třída B: | 1 368,2876 | 1 272,7073 |

Zisk na akciích

| Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Zisk na neinvestiční akcii (Kč) | 347 | 512 |
| Zisk na investiční akcii třída A (Kč) | 122 547 | -43 514 |
| Zisk na investiční akcii třída B (Kč) | 41 | -14 |

Ve sledovaném období Fond neevdával žádnou žádost o odkup investičních akcií, ani k žádnému takovému odkupu nedošlo.

V předchozím období byl přírůstek kapitálu jednotlivých tříd akcií A a B počítán z poměru kapitálů těchto investičních akcií. Dle nového statutu jsou pro rok 2025 akcie třídy B zhodnoceny pevnou sazbou 7,51 %.

21. Půjčky a úvěry

| tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|--|------------------|----------------|
| Zajištěné bankovní úvěry | 1 035 407 | 920 512 |
| Přecenění | -30 060 | -38 018 |
| Vlastnické půjčky a půjčky od jiných spřízněných stran | - | - |
| Celkem | 1 005 347 | 882 494 |
| Dlouhodobé | 72 153 | 810 868 |
| Krátkodobé | 933 194 | 71 626 |
| Celkem | 1 005 347 | 882 494 |

K 31. prosinci 2025 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

| Půjčka | Jistina | Jistina v tis. EUR | Kurz k 31.12.2025 | Již splaceno | Oceňovací rozdíly | Rok splatnosti | Úroková míra |
|---------------------------|---------|--------------------|-------------------|--------------|-------------------|----------------|--------------------------|
| Zajištěný bankovní úvěr 1 | 436 410 | 18 000 | 24,245 | 196 530 | -5 024 | 2028 | 2,775% p.a. |
| Zajištěný bankovní úvěr 2 | 290 940 | 12 000 | 24,245 | 131 020 | 0 | 2028 | 1M Euribor + 1,675% |
| Zajištěný bankovní úvěr 3 | 484 900 | 20 000 | 24,245 | 67 498 | -25 036 | 2028 | 1,45% p.a. |
| Zajištěný bankovní úvěr 4 | 218 205 | 9 000 | 24,245 | 0 | 0 | 2028 | 1M EURIBOR + 2,15 % 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 15.

22. Daňové závazky, splatné a odložené

K 31. prosinci 2025 jsou zaplacené zálohy započteny proti rezervě na daň a vykázány jako závazek ve výši 2 124 tis. Kč. (2024: závazek 1 553 tis. Kč). Daňové závazky k 31. prosinci 2025 ve výši 2 740 tis. Kč představují pohledávky z titulu zúčtování DPH. (2024: závazek 2 940 tis. Kč).

| tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|--|---------------|---------------|
| DPH | 2 740 | 2 940 |
| Zálohy na daň z příjmu ze závislé činnosti | 20 | 18 |
| Srážková daň | 0 | 0 |
| Závazek z daně z příjmů | 2 125 | 1 553 |
| Odložený daňový závazek z rozdílné účetní a daňové hodnoty | 75 762 | 72 424 |
| Celkem | 80 647 | 76 935 |

Odložený daňový závazek z rozdílné účetní a daňové hodnoty je počítán z přecenění dlouhodobého majetku a z přecenění přijatých a poskytnutých úvěrů na reálnu hodnotu.

23. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

| tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|--|----------------|----------------|
| Závazky z obchodních vztahů | 25 056 | 45 961 |
| Závazky vůči akcionářům | 517 569 | 550 000 |
| Ostatní závazky | 171 | 13 742 |
| Přijaté zálohy | 101 379 | 75 524 |
| Dohadné účty pasivní | 3 101 | 1 249 |
| Výdaje příštích období | 10 567 | 9 812 |
| Výnosy příštích období | 14 886 | 14 357 |
| Celkem | 672 729 | 710 645 |
| <i>Dlouhodobé</i> | <i>24 803</i> | <i>26 495</i> |
| <i>Krátkodobé</i> | <i>647 927</i> | <i>684 150</i> |
| Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky | 672 729 | 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 32,432 mil. Kč.

24. Transakce se spřízněnými osobami

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami (bez vlivu přecenění).

| tis. Kč | 31. 12. 2025 | | 2025 | |
|-------------------|--------------|---------|--------|---------|
| | Pohledávky | Závazky | Výnosy | Náklady |
| Spřízněná osoba | | | | |
| ELTRIS, s.r.o. | 2 427 | 2 762 | 126 | 25 926 |
| InfoNet a.s. | 562 146 | 3 581 | 62 869 | 183 |
| SAFEBOXES s.r.o. | 1 742 | 90 | 2 749 | 1 087 |
| Ing. Pavel Košťál | - | 517 569 | - | - |

| | | | | |
|---------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| Celkem | 566 315 | 524 002 | 65 744 | 27 196 |
|---------------|----------------|----------------|---------------|---------------|

ELTRIS, s.r.o., v daném období proběhla standardní fakturace za služby z titulu správy nemovitostí, vedení účetnictví a souvisejících služeb (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, zejména fakturace za poskytování telekomunikačních služeb (Fond byl příjemcem služeb), dále 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, přičemž na pohledávkách je evidována jistina a naběhlé úroky a ve výnosech úroky z úvěru. V roce 2024 byl poskytnutý druhý úvěr společnosti na projekt Cerit Science Park III; i v tomto případě je na pohledávkách evidována jistina a naběhlé úroky a ve výnosech úroky z úvěru. Obě úvěry byly v roce 2025 stále čerpány.

K rozvahovému dni Fond eviduje mimobilanční závazek spočívající v závazku odkupu technického zhodnocení provedeného nájemcem ve výši 599 325 tis. Kč, přičemž nominální hodnota k 31.12.2025 odpovídá daňové zůstatkové ceně. Současně nájemní smlouva obsahuje opci pro společnost InfoNet a.s. na odkup pronajatých nemovitostí, přičemž k datu účetní závěrky se s uplatněním opce nepočítá.

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 1 020 500 EUR.

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

| tis. Kč | 31. 12. 2024 | | | 2024 |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| | Pohledávky | Závazky | Výnosy | Náklady |
| Spřízněná osoba | | | | |
| ELTRIS, s.r.o. | 2 334 | 495 | 395 | 21 688 |
| InfoNet a.s. | 188 270 | 22 882 | 95 109 | 36 |
| Office Center Purkyňova, a.s. | 37 408 | - | 1 408 | - |
| GARNI SERVIS s.r.o. | 13 099 | - | 44 | 1 050 |
| SAFEBOXES s.r.o. | 5 017 | 359 | 25 481 | 42 |
| Ing. Pavel Košťál | - | 550 000 | - | - |
| Celkem | 246 128 | 573 736 | 122 437 | 22 816 |

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 2024 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.

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

GARNI SERVIS s.r.o., v daném období byly postoupeny 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 byl postoupený úvěr ve výši 1.020.500 EUR.

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

25. Výkaz o peněžních tocích

Jelikož hlavní činnost Fondu spočívá v investiční činnosti – přímé či nepřímé investice do nemovitostí, ale i investice do cenných papírů, obchodních podílů společností, pohledávek a jiných doplňkových aktiv, jsou peněžní toky související s těmito aktivitami prezentovány ve výkazu peněžních toků jako peněžní toky z provozních činností. Fond neprezentuje žádnou část celkového peněžního toku jako peněžní tok z investiční činnosti ve svém výkazu o peněžních tocích.

V rámci peněžních toků z financování jsou zahrnuty peněžní příjmy a platby plynoucí z operací s investičními akciemi, přijatými úvěry a jinými zdroji financování činnosti Fondu.

V části peněžního toku z provozních činností je výkaz sestaven za použití nepřímé metody. V rámci provozní části jsou prezentovány peněžní toky realizované v souvislosti s investicemi do majetkových účastí, poskytnutých úvěrů a jiných cenných papírů přímou metodou. Výkaz o peněžních tocích v části financování byl sestaven za použití přímé metody.

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 Investiční společností prostřednictvím Projektového ředitele / Projektových ředitelů určených Investiční společností pro každou obchodní korporaci, jejíž obchodní účast je v majetku Fondu. Projektový ředitel / Projektoví ředitelé budou formulovat strategické cíle určené Investiční společností pro danou obchodní korporaci, jež maximalizují dividendový výnos korporace nebo růst její hodnoty, a budou dohlížet na jejich naplňování.

Riziko koncentrace

Analýza investičních aktiv podle struktury

| Podíl na celkové hodnotě aktiv | | |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
| Investiční majetek | 74,1 % | 69,9 % |
| Investice do společností | 0,1 % | 4,7 % |

| | | |
|-------------------|---------------|---------------|
| Poskytnuté půjčky | 9,8 % | 4,6 % |
| Celkem | 84,0 % | 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. Aktiva a pasiva, která jsou neúročená nebo mají fixní úrokovou míru, nejsou součástí níže uvedené tabulky.

Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu

| tis. Kč | Do 3 měs. | Od 3 měs Do 1 roku | Od 1 roku do 5 let | Nad 5 let | Celkem |
|--|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------|------------------|
| K 31. prosinci 2025 | | | | | |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 140 763 | - | - | - | 140 763 |
| Ostatní krátkodobé finanční instrumenty | - | - | - | - | 0 |
| Poskytnuté půjčky | 563 435 | - | - | - | 536 435 |
| Celkem | 704 198 | 0 | 0 | 0 | 704 198 |
| Přijaté úvěry a půjčky | - | 72 153 | 933 194 | - | 1 005 347 |
| Celkem | 0 | 72 153 | 933 194 | 0 | 1 005 347 |
| Gap | 704 198 | -72 153 | -933 194 | 0 | -301 149 |

| tis. Kč | Do 3 měs. | Od 3 měs Do 1 roku | Od 1 roku do 5 let | Nad 5 let | Celkem |
|--|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------|-----------------|
| K 31. prosinci 2024 | | | | | |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 333 461 | - | - | - | 333 461 |
| Poskytnuté půjčky | 255 476 | - | - | - | 255 476 |
| Celkem | 588 937 | - | - | - | 588 937 |
| Přijaté úvěry a půjčky | - | 71 626 | 810 868 | - | 882 494 |
| Celkem | - | 71 626 | 810 868 | - | 882 494 |
| Gap | 588 937 | -71 626 | -810 868 | - | -293 557 |

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není

vystaven významnému měnovému riziku. K 31. prosinci 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.

Analýza úvěrového rizika

| Rating k 31. 12. 2025 | Bez ratingu | Celkem |
|---|------------------|------------------|
| Investice do společností | 3 560 | 3 560 |
| Poskytnuté půjčky | 563 435 | 563 435 |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 778 231 | 778 231 |
| Peníze a peněžní ekvivalenty | 140 763 | 140 763 |
| Celkem | 1 485 989 | 1 485 989 |

| Rating k 31. 12. 2024 | Bez ratingu | Celkem |
|---|------------------|------------------|
| Investice do společností | 257 742 | 257 742 |
| Poskytnuté půjčky | 255 476 | 255 476 |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 807 196 | 807 196 |
| Peníze a peněžní ekvivalenty | 333 461 | 333 461 |
| Celkem | 1 653 875 | 1 653 875 |

K 31. prosinci 2025 i k 31. prosinci 2024 je část investičního majetku zastavena ve prospěch banky (ČSOB, a.s.), viz bod 15.

| tis. Kč | 31.12.2025 | Podíl na celkových aktivech |
|--|------------------|-----------------------------|
| Investiční majetek | | |
| Nemovitosti v katastrálních územích Šumavská, Štýřice, Líšeň a Veveří | 1 035 407 | 18,08% |
| Celkem | 1 035 407 | 18,08% |

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.

Analýza Fondových pasiv podle struktury

| Podíl na celkové hodnotě pasiv | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|---|---------------|---------------|
| Vlastní kapitál | 0,2% | 0,2% |
| Dlouhodobé závazky | 18,0% | 16,5% |
| Krátkodobé závazky | 12,7% | 13,8% |
| Čistá aktiva připadající k investičním akciím | 69,1% | 69,5% |
| Celkem | 100,0% | 100,0% |

Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu

| tis. Kč | Do 3 měs. | Od 3 měs. do 1 roku | Od 1 do 5 let | Nad 5 let | Bez specifik. | Celkem |
|---|----------------|---------------------|----------------|-----------|------------------|------------------|
| K 31. prosinci 2025 | | | | | | |
| Investiční majetek | - | - | - | - | 4 241 682 | 4 241 682 |
| Investice do společností | - | - | - | - | 3 560 | 3 560 |
| Poskytnuté půjčky | 563 435 | - | - | - | - | 563 435 |
| Ostatní krátkodobé finanční instrumenty | - | - | - | - | - | - |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 155 857 | - | 622 373 | - | - | 778 230 |
| Daňové pohledávky | - | - | - | - | - | - |
| Peníze a peněžní ekvivalenty | 140 763 | - | - | - | - | 140 763 |
| Celkem | 860 055 | 0 | 622 373 | 0 | 4 245 242 | 5 727 670 |
| Úvěry a půjčky | - | 72 153 | 933 194 | - | - | 1 005 347 |
| Obchodní a ostatní závazky | 647 926 | - | - | - | - | 647 926 |
| Ostatní dlouhodobé závazky | - | - | 24 803 | - | - | 24 803 |
| Odložený daňový závazek | - | - | - | - | 75 762 | 75 762 |
| Daňový závazek | 4 885 | - | - | - | - | 4 885 |
| Rezervy | - | - | - | - | - | - |

| | | | | | | |
|---|----------------|----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| Vlastní kapitál | - | - | - | - | 12 155 | 12 155 |
| Čistá aktiva připadající k investičním akciím | - | - | - | - | 3 956 794 | 3 956 794 |
| Celkem | 652 811 | 72 153 | 957 997 | - | 4 044 711 | 5 727 670 |
| Gap | 207 244 | -72 153 | -335 624 | - | 200 533 | - |
| Kumulativní gap | 207 244 | 135 091 | -200 533 | -200 533 | - | - |

| tis. Kč | Do 3 měs. | Od 3 měs. Do 1 roku | Od 1 roku do 5 let | Nad 5 let | Bez specifik. | Celkem |
|---|----------------|---------------------|--------------------|-----------|------------------|------------------|
| K 31. prosinci 2024 | | | | | | |
| Investiční majetek | - | - | - | - | 3 848 169 | 3 848 169 |
| Investice do společností | - | - | - | - | 257 742 | 257 742 |
| Poskytnuté půjčky | 255 476 | - | - | - | - | 255 476 |
| Ostatní krátkodobé finanční instrumenty | - | - | - | - | - | - |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 116 930 | - | 690 266 | - | - | 807 196 |
| Daňové pohledávky | - | - | - | - | - | - |
| Peníze a peněžní ekvivalenty | 333 461 | - | - | - | - | 333 461 |
| Celkem | 705 867 | - | 690 266 | - | 4 105 911 | 5 502 044 |
| Úvěry a půjčky | - | 71 626 | 810 868 | - | - | 882 494 |
| Obchodní a ostatní závazky | 684 150 | - | - | - | - | 684 150 |
| Ostatní dlouhodobé závazky | - | - | 26 495 | - | - | 26 495 |
| Odložený daňový závazek | - | - | - | - | 72 424 | 72 424 |
| Daňový závazek | 4 511 | - | - | - | - | 4 511 |
| Rezervy | - | - | - | - | - | - |
| Vlastní kapitál | - | - | - | - | 11 808 | 11 808 |
| Čistá aktiva připadající k investičním akciím | - | - | - | - | 3 820 162 | 3 820 162 |
| Celkem | 688 661 | 71 626 | 837 363 | - | 3 904 394 | 5 502 044 |
| Gap | 17 206 | -71 626 | -147 097 | - | 201 517 | - |

| | | | | | | |
|------------------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------|----------|----------|
| Kumulativní Gap | 17 206 | -54 420 | -201 517 | -201 517 | - | - |
|------------------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------|----------|----------|

Výše uvedené tabulky představují zbytkovou splatnost účetních hodnot jednotlivých finančních a investičních nástrojů, nikoliv veškerých peněžních toků, které z těchto nástrojů plynou.

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.

Fond bude postupně v čase hradit své splatné závazky z provozních výnosů. V případě nedostatku likvidity může přistoupit k realizaci výstupní strategie pro nemovitostní aktiva a obchodní podíly popsané výše v kapitole 3.

27. Klasifikace finančních nástrojů

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

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7. Fond vykazuje všechna finanční aktiva a finanční závazky v kategorii FVTPL (reálná hodnota vykázaná do zisku nebo ztráty) jelikož v souladu se svými interními předpisy a statutem sleduje výkonnost a řídí investiční fond na bázi reálné hodnoty.

| tis. Kč | Obchodní a jiné pohledávky a ostatní aktiva | Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě | Finanční závazky v naběhlé hodnotě | Celkem |
|--|---|--|------------------------------------|-----------|
| K 31. 12. 2025 | | | | |
| Investice do společností | - | 3 560 | - | 3 560 |
| Poskytnuté půjčky a úvěry | - | 563 435 | - | 563 435 |
| Pohledávky z obchodních vztahů | 778 230 | - | - | 778 230 |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 140 763 | - | - | 140 763 |
| Přijaté půjčky a úvěry | - | 1 005 347 | - | 1 005 347 |
| Obchodní a ostatní závazky | 647 926 | - | - | 647 926 |

| tis. Kč | Obchodní a jiné pohledávky a ostatní aktiva | Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě | Finanční závazky v naběhlé hodnotě | Celkem |
|--|---|--|------------------------------------|---------|
| K 31. 12. 2024 | | | | |
| Investice do společností | - | 257 742 | - | 257 742 |
| Poskytnuté půjčky a úvěry | - | 255 476 | - | 255 476 |
| Pohledávky z obchodních vztahů | 807 196 | - | - | 807 196 |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 333 461 | - | - | 333 461 |
| Přijaté půjčky a úvěry | - | 882 494 | - | 882 494 |
| Obchodní a ostatní závazky | 710 645 | - | - | 710 645 |

Vzhledem ke krátkodobé splatnosti pohledávek, ostatních aktiv, závazků a ostatních závazků lze vykázanou účetní hodnotu považovat za reálnou hodnotu.

28. Reálná hodnota aktiv a závazků

Oceňovací metody

Účetní jednotka stanovuje reálnou hodnotu instrumentu za použití kotované ceny na aktivním trhu pro daný instrument, pokud je k dispozici. Aktivní trh je trh, na kterém se transakce pro aktiva či závazky uskutečňují dostatečně často a v dostatečném objemu, aby byl zajištěn pravidelný přísun cenových informací.

Pokud kotovaná cena na aktivním trhu není k dispozici, pak účetní jednotka použije oceňovací techniky, které maximalizují využití relevantních pozorovatelných vstupů a minimalizují využití nepozorovatelných vstupů. Vybraná oceňovací technika zahrnuje všechny z faktorů, které by účastníci trhu zahrnuli do ocenění dané transakce.

Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Hierarchie reálné hodnoty

Účetní jednotka stanovuje reálné hodnoty za použití následující hierarchie reálné hodnoty, které odráží významnost vstupů použitých k ocenění.

- Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.
- Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:
 - kotovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
 - kotované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;
 - nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.
- Úroveň 3: Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kotovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

Procesy a kontroly

Účetní jednotka nastavila soustavu kontrol pro ocenění reálnou hodnotou. Dané kontroly zahrnují následující:

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovuprovedení výpočtů na základě modelů;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- kalibrace a zpětné testování modelů vůči uskutečněným tržním transakcím;
- analýza a investigace významných rozdílů v ocenění;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím oceněním.

Pokud informace od třetí strany (např. od kotace od broker) je využita k ocenění reálné hodnoty, pak účetní jednotka zvažuje a dokumentuje důkazy, které obdržela od třetích stran na podporu závěru, že ocenění splňuje požadavky IFRS. Toto zahrnuje následující:

- ověření, že broker je schválený účetní jednotkou pro ocenění daného typu finančního nástroje;
- pochopení, jak reálná hodnota byla stanovena a rozsah, jakým představuje skutečnou tržní transakci a zda reálná hodnota představuje kotovanou cenu na aktivním trhu pro identický nástroj;

- o pokud ceny pro podobný nástroj jsou použity k ocenění reálnou hodnotou, jak tyto ceny byly upraveny, aby reflektovaly znaky nástroje, který se oceňuje;
- o pokud existuje několik kotací pro stejný finanční nástroj, pak jak reálná hodnota byla určena za použití těchto kotací.

Aktiva a závazky, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé úrovně reálných hodnot aktiv a závazků, které jsou vykázány v reálné hodnotě v rozvaze:

| 31.12.2025 | úroveň 1 | úroveň 2 | úroveň 3 |
|---|----------|----------|-----------|
| tis. Kč | | | |
| Aktiva: | | | |
| Investiční majetek | 0 | 0 | 4 241 682 |
| Investice do společností | 0 | 0 | 3 560 |
| Poskytnuté půjčky | 0 | 0 | 563 435 |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 0 | 186 398 | 601 832 |
| Peníze a peněžní ekvivalenty | 0 | 140 763 | 0 |
| Závazky: | | | |
| Půjčky a úvěry | 0 | 0 | 1 005 347 |
| Obchodní a ostatní závazky | 0 | 677 612 | 0 |

| 31.12.2024 v tis. Kč | úroveň 1 | úroveň 2 | úroveň 3 |
|---|----------|----------|-----------|
| Aktiva: | | | |
| Investiční majetek | 0 | 0 | 3 848 169 |
| Investice do společností | 0 | 0 | 257 742 |
| Poskytnuté půjčky | 0 | 0 | 255 476 |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 0 | 0 | 807 196 |
| Peníze a peněžní ekvivalenty | 0 | 333 461 | 0 |
| Závazky: | | | |
| Půjčky a úvěry | 0 | 882 494 | 0 |
| Obchodní a ostatní závazky | 0 | 0 | 710 645 |

Převody mezi úrovněmi reálné hodnoty

V průběhu roku 2025 došlo z důvodu předchozího nesprávného zařazení k převodu položky pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva s výjimkou pohledávky z titulu earn-outu z prodeje společnosti InfoTel, spol. s r.o. a položky obchodní a ostatní závazky z úrovně 3 do úrovně 2 hierarchie reálných hodnot, aniž by došlo ke změně oceňovací techniky nebo vstupů. Naopak pak ze stejného důvodu došlo k převodu závazkových půjček a úvěrů z úrovně 2 do úrovně 3, aniž by došlo ke změně oceňovací techniky nebo vstupů.

Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

Investiční majetek

Tyto položky jsou představovány nemovitostmi, jejichž reálná hodnota byla určena zejména na základě výnosové metody přímé kapitalizace, aplikované na pronajímatelné nemovitosti. Klíčovými vstupy do ocenění jsou dosažitelné nájemné, náklady na dosažení příjmů z nájemného, míra obsazenosti a kapitalizační míra. Zbylé nemovitosti jsou oceněny porovnávacím způsobem na základě odhadnuté jednotkové ceny za m² vycházející z tržních cen obdobných nemovitostí, zjištěných z realizovaných transakcí, realitních serverů a cenových map.

Tato aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

Investice do společností

Reálná hodnota investic do společností vlivem je vzhledem k charakteru vlastněných společností určena aplikací substanční metody ocenění, založené na samostatném ocenění aktiv a závazků společnosti, v níž má účetní jednotka majetkovou účast.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

Poskytnuté půjčky

Odhady reálné hodnoty poskytnutých úvěrů/zápůjček vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. Při stanovení očekávaných peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k různým scénářům splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů.

V případě úvěrů, u nichž je úroková sazba vyhodnocena jako adekvátní, je ocenění provedeno v nominální hodnotě.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti daných aktiv a závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční aktiva a závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

Součástí této položky je také pohledávka z titulu earn-outu z prodeje společnosti InfoTel, spol. s r.o., která je oceněna na základě diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. Tato pohledávka je v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

Peníze a peněžní ekvivalenty

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

Půjčky a úvěry

Odhady reálné hodnoty přijatých úvěrů/zápůjček vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. Při stanovení očekávaných peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k různým scénářům splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů.

V případě úvěrů/zápůjček, u nichž je úroková sazba vyhodnocena jako adekvátní, je ocenění provedeno v nominální hodnotě.

Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 3.

Obchodní a ostatní závazky

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací technicky nebo vstupů.

Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

Tabulka níže ukazuje informace o významných nepozorovatelných vstupech použitých v rámci ocenění investic zařazených v úrovni 3 v rámci hierarchie reálných hodnot:

| Druh investice | Reálná hodnota k 31. 12. | Metoda ocenění | Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu | Rozsah pro nepozorovatelnou vstupní veličinu | Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu |
|--|--|------------------------------------|---|--|--|
| Investiční majetek – budovy Brno Business Park | 2025: 2 243 mil. Kč 2024: 2 222 mil. Kč | Výnosová metoda přímé kapitalizace | Míra obsazenosti Kapitalizační míra | 2025: 95 % 2024: 95 % 2025: 6,00 – 7,75 % 2024: 6,50 – 6,75 % | Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se: Míra obsazenosti snížila Kapitalizační míra zvýšila |
| Investiční majetek – objekt Centrum Šumavská | 2025: 384 770 tis. Kč 2024: 390 155 tis. Kč | Výnosová metoda přímé kapitalizace | Míra obsazenosti Kapitalizační míra | 2025: 80 % 2024: 80 % 2025: 7,5 % 2024: 7,5 % | Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se: Míra obsazenosti snížila Kapitalizační míra zvýšila |
| Investiční majetek – nástavba CERIT SCIENCE PARK II | 2025: 462 669 tis. Kč 2024: 447 734 tis. Kč | Výnosová metoda přímé kapitalizace | Míra obsazenosti Kapitalizační míra | 2025: 90 % 2024: 95 – 100 % 2025: 6,00 – 6,75 % 2024: 6,00 – 6,75 % | Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se: Míra obsazenosti snížila Kapitalizační míra zvýšila |
| Investiční majetek – nástavba CERIT SCIENCE PARK III | 2025: 502 439 tis. Kč 2024: 281 572 tis. Kč | Výnosová metoda přímé kapitalizace | Míra obsazenosti Kapitalizační míra | 2025: 90 % 2024: 90 – 95 % 2025: 6,00 – 6,75 % 2024: 6,75 % | Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se: Míra obsazenosti snížila Kapitalizační míra zvýšila |
| Investiční majetek – administrativní objekt Centrum Veveří | 2025: 239 006 tis. Kč 2024: 230 000 tis. Kč | Výnosová metoda přímé kapitalizace | Míra obsazenosti Kapitalizační míra | 2025: 85 % 2024: 85 % 2025: 7,50 % 2024: 7,50 % | Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se: Míra obsazenosti snížila Kapitalizační míra zvýšila |
| Investiční majetek – administrativní budova Novolíšeňská | 2025: 61 207 tis. Kč 2024: 61 908 tis. Kč | Výnosová metoda přímé kapitalizace | Míra obsazenosti Kapitalizační míra | 2025: 95 % 2024: 95 % 2025: 6,00 – 7,75 % 2024: 6,00 – 7,75 % | Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se: Míra obsazenosti snížila Kapitalizační míra zvýšila |
| Investiční majetek – pozemky Brno-Bystrc | 2025: 36 310 tis. Kč 2024: - | Porovnávací metoda | Jednotková cena Kč/m ² | 2025: 2 500 Kč/m ² 2024: - | Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se: Jednotková cena snížila |
| Investiční majetek – pozemky Kohoutovice | 2025: 7 300 tis. Kč 2024: 6 700 tis. Kč | Porovnávací metoda | Jednotková cena Kč/m ² | 2025: 8 600 Kč/m ² 2024: 8 000 Kč/m ² | Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se: Jednotková cena snížila |

| Druh investice | Reálná hodnota k 31. 12. | Metoda ocenění | Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu | Rozsah pro nepozorovatelnou vstupní veličinu | Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu |
|--|--|------------------------------------|---|---|--|
| Investiční majetek – administrativní budova OCP Brno | 2025: 285 885 tis. Kč 2024: - | Výnosová metoda přímé kapitalizace | Míra obsazenosti Kapitalizační míra | 2025: 80 % 2024: - 2025: 7,50 – 8,00 % 2024: - | Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se: Míra obsazenosti snížila Kapitalizační míra zvýšila |
| Investice do společnosti SAFEBOXES s.r.o. | 2025: 3 560 tis. Kč 2024: 7 000 tis. Kč | Substanční metoda ocenění | Hodnota hmotného majetku společnosti | 2025: 32 680 tis. Kč 2024: 34 009 tis. Kč | Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se: Hodnota hmotného majetku snížila |
| Poskytnuté půjčky – úvěr InfoNet a.s. I | 2025: 108 528 tis. Kč 2024: 118 202 tis. Kč | DCF | Diskontní sazba | 2025: 6,79 % p.a. 2024: 6,38 % p.a. | Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se diskontní míra zvýšila |
| Poskytnuté půjčky – úvěr InfoNet a.s. II | 2025: 408 896 tis. Kč 2024: 41 595 tis. Kč | Nominální hodnota | - | - | - |
| Poskytnuté půjčky – úvěr PMP Consulting s.r.o. | 2025: 15 471 tis. Kč 2024: 14 342 tis. Kč | Nominální hodnota | - | - | - |
| Poskytnuté půjčky – úvěr ELTRIS, s.r.o. | 2025: 2 427 tis. Kč 2024: 2 301 tis. Kč | Nominální hodnota | - | - | - |
| Poskytnuté půjčky – úvěr SAFEBOXES s.r.o. | 2025: 28 113 tis. Kč 2024: 28 445 tis. Kč | DCF | Diskontní sazba | 2025: 8,76 % p.a. 2024: 8,28 % p.a. | Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se diskontní míra zvýšila |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva – pohledávka z earn-outu InfoTel | 2025: 601 832 tis. Kč 2024: 687 458 tis. Kč | DCF | Nominální hodnota očekávaného inkasa | 2025: 640 610 tis. Kč 2024: - | Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se očekávané inkaso snížilo |

Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Ačkoliv Fond věří, že odhady reálné hodnoty jsou přiměřeně přesné, použití jiných metodik a předpokladů by mohlo vést k odlišnému stanovení reálné hodnoty. Pro ocenění pro úroveň 3 změna jednoho nebo více předpokladů na přiměřeně možné alternativní předpoklady by mohla vést k následujícím efektům na hodnotu jednotlivých investic k 31. 12. 2025:

| Druh investice | Příznivý dopad | Nepříznivý dopad |
|--|---|---|
| Investiční majetek – budovy Brno Business Park | Zvýšení obsazenosti o 2,5 procentního bodu by vedlo k růstu reálné hodnoty o 65 261 tis. Kč, tj. o 2,9 % Snížení kapitalizační míry o čtvrt procentního bodu by vedlo k růstu reálné hodnoty o 84 137 tis. Kč, tj. o 3,8 % | Snížení obsazenosti o 2,5 procentního bodu by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 65 261 tis. Kč, tj. o 2,9 % Zvýšení kapitalizační míry o čtvrt procentního bodu by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 78 163 tis. Kč, tj. o 3,5 % |

| Druh investice | Příznivý dopad | Nepříznivý dopad |
|--|---|---|
| Investiční majetek – objekt Centrum Šumavská | Zvýšení obsazenosti o 2,5 procentního bodu by vedlo k růstu reálné hodnoty o 21 383 tis. Kč, tj. o 5,6 % Snížení kapitalizační míry o čtvrt procentního bodu by vedlo k růstu reálné hodnoty o 13 315 tis. Kč, tj. o 3,5 % | Snížení obsazenosti o 2,5 procentního bodu by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 21 383 tis. Kč, tj. o 5,6 % Zvýšení kapitalizační míry o čtvrt procentního bodu by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 12 456 tis. Kč, tj. o 3,2 % |
| Investiční majetek – nástavba CERIT SCIENCE PARK II | Zvýšení obsazenosti o 2,5 procentního bodu by vedlo k růstu reálné hodnoty o 7 753 tis. Kč, tj. o 1,7 % Snížení kapitalizační míry o čtvrt procentního bodu by vedlo k růstu reálné hodnoty o 20 034 tis. Kč, tj. o 4,3 % | Snížení obsazenosti o 2,5 procentního bodu by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 7 753 tis. Kč, tj. o 1,7 % Zvýšení kapitalizační míry o čtvrt procentního bodu by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 18 531 tis. Kč, tj. o 4,0 % |
| Investiční majetek – nástavba CERIT SCIENCE PARK III | Zvýšení obsazenosti o 2,5 procentního bodu by vedlo k růstu reálné hodnoty o 10 250 tis. Kč, tj. o 2,0 % Snížení kapitalizační míry o čtvrt procentního bodu by vedlo k růstu reálné hodnoty o 24 638 tis. Kč, tj. o 4,9 % | Snížení obsazenosti o 2,5 procentního bodu by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 10 250 tis. Kč, tj. o 2,0 % Zvýšení kapitalizační míry o čtvrt procentního bodu by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 22 660 tis. Kč, tj. o 4,5 % |
| Investiční majetek – administrativní objekt Centrum Veveří | Zvýšení obsazenosti o 2,5 procentního bodu by vedlo k růstu reálné hodnoty o 10 842 tis. Kč, tj. o 4,5 % Snížení kapitalizační míry o čtvrt procentního bodu by vedlo k růstu reálné hodnoty o 8 242 tis. Kč, tj. o 3,4 % | Snížení obsazenosti o 2,5 procentního bodu by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 10 842 tis. Kč, tj. o 4,5 % Zvýšení kapitalizační míry o čtvrt procentního bodu by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 7 710 tis. Kč, tj. o 3,2 % |
| Investiční majetek – administrativní budova OCP Brno | Zvýšení obsazenosti o 2,5 procentního bodu by vedlo k růstu reálné hodnoty o 9 649 tis. Kč, tj. o 3,4 % Snížení kapitalizační míry o čtvrt procentního bodu by vedlo k růstu reálné hodnoty o 8 834 tis. Kč, tj. o 3,1 % | Snížení obsazenosti o 2,5 procentního bodu by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 9 649 tis. Kč, tj. o 3,4 % Zvýšení kapitalizační míry o čtvrt procentního bodu by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 8 310 tis. Kč, tj. o 2,9 % |
| Investiční majetek – pozemky Brno-Bystrc | Zvýšení jednotkové ceny o 10 % by vedlo k růstu reálné hodnoty o 3 631 tis. Kč, tj. o 10 % | Snížení jednotkové ceny o 10 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 3 631 tis. Kč, tj. o 10 % |
| Investiční majetek – pozemky Kohoutovice | Zvýšení jednotkové ceny o 10 % by vedlo k růstu reálné hodnoty o 730 tis. Kč, tj. o 10 % | Snížení jednotkové ceny o 10 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 730 tis. Kč, tj. o 10 % |

| Druh investice | Příznivý dopad | Nepříznivý dopad |
|--|--|--|
| Investiční majetek – administrativní objekt Centrum Veveří | Zvýšení obsazenosti o 2,5 procentního bodu by vedlo k růstu reálné hodnoty o 10 842 tis. Kč, tj. o 4,5 % Snížení kapitalizační míry o čtvrt procentního bodu by vedlo k růstu reálné hodnoty o 8 242 tis. Kč, tj. o 3,4 % | Snížení obsazenosti o 2,5 procentního bodu by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 10 842 tis. Kč, tj. o 4,5 % Zvýšení kapitalizační míry o čtvrt procentního bodu by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 7 710 tis. Kč, tj. o 3,2 % |
| Investice do společností – SAFEBOXES s.r.o. | Zvýšení hodnoty hmotného majetku o 10 % by vedlo k růstu reálné hodnoty o 3 268 tis. Kč, tj. o 92 % | Snížení hodnoty hmotného majetku o 10 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 3 268 tis. Kč, tj. o 92 % |
| Poskytnuté půjčky – úvěr InfoNet a.s. I | Snížení diskontní sazby o jeden procentní bod by vedlo k růstu reálné hodnoty o 7 599 tis. Kč, tj. o 8,4 % | Zvýšení diskontní sazby o jeden procentní bod by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 6 445 tis. Kč, tj. o 7,2 % |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva – pohledávka z earn-outu InfoTel | Zvýšení očekávaného inkasa o 10 % by vedlo k růstu reálné hodnoty o 60 183 tis. Kč, tj. o 10 % | Snížení očekávaného inkasa o 10 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 60 183 tis. Kč, tj. o 10 % |

29. Následné události

K okamžiku sestavení účetní závěrky nejsou vedení Společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2025. Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Fondu.

V Brně 30.4.2026



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

Komentář k finančním výkazům neinvestiční a investiční části fondu

Finanční výkazy neinvestiční části fondu

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. 12. 2025

Aktiva

| tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|--|---------------|---------------|
| Krátkodobá aktiva | 12 155 | 11 808 |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 12 155 | 11 808 |
| Aktiva celkem | 12 155 | 11 808 |

Vlastní kapitál a závazky

| tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|--|---------------|---------------|
| Vlastní kapitál | 11 808 | 11 808 |
| Základní kapitál | 10 000 | 10 000 |
| Výsledek hospodaření běžného období | 347 | 512 |
| Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | 1 808 | 1 296 |
| Vlastní kapitál a závazky celkem | 12 155 | 11 808 |

Výkaz o úplném výsledku hospodaření za rok 2025

| tis. Kč | Od 1. 1. do 31. 12. 2025 | Od 1. 1. do 31. 12. 2024 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Správní náklady | - | - |
| Čistý provozní výsledek hospodaření | - | - |
| Ostatní provozní náklady | - | - |
| Provozní výsledek hospodaření | - | - |
| Finanční výnosy | 347 | 512 |
| Finanční výsledek hospodaření | 347 | 512 |
| Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním | 347 | 512 |
| Zisk z pokračující činnosti po zdanění | 347 | 512 |
| Celkový úplný výsledek hospodaření | 347 | 512 |

Finanční výkazy investiční části fondu

Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2025

Aktiva

| tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024* (upraveno) |
|---|--------------|-----------------------------|
| Dlouhodobá aktiva | 4 867 615 | 4 853 722 |
| Investiční majetek | 4 241 682 | 4 155 414 |
| Investice do společností | 3 560 | 8 042 |
| Dlouhodobé poskytnuté půjčky | 0 | 0 |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 622 373 | 690 266 |
| Krátkodobá aktiva | 847 900 | 672 285 |
| Krátkodobé poskytnuté půjčky | 563 435 | 204 885 |
| Ostatní krátkodobé finanční instrumenty | 0 | 0 |
| Daňové pohledávky | 0 | 3 |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 155 857 | 143 778 |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 128 608 | 323 619 |
| Aktiva celkem | 5 715 515 | 5 526 008 |

Vlastní kapitál a závazky

| tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024* (upraveno) |
|---|------------------|-----------------------------|
| Vlastní kapitál celkem | - | - |
| Dlouhodobé půjčky a úvěry | 933 194 | 810 868 |
| Ostatní dlouhodobé závazky | 24 802 | 30 490 |
| Odložený daňový závazek | 75 762 | 97 504 |
| Dlouhodobé závazky | 1 033 758 | 938 863 |
| Krátkodobé půjčky a úvěry | 72 153 | 71 626 |
| Daňové závazky | 4 885 | 4 925 |
| Rezervy | 0 | 0 |
| Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva | 647 925 | 709 648 |
| Krátkodobé závazky | 724 963 | 786 200 |
| Čistá aktiva připadající k investičním akciím | 3 956 794 | 3 800 945 |
| Vlastní kapitál a závazky celkem | 5 715 515 | 5 526 008 |

*HODNOTY k 31. prosinci 2024 obsahují dopad fúze (viz kapitola 5). Hodnoty čistých aktiv na jednotlivé třídy investičních akcií A a B odpovídají stavu k datu stanovení kurzu investičních akcií tedy k 31.12.2024.

Výkaz úplného výsledku hospodaření za rok 2025

| tis. Kč | Od 1. 1. do 31. 12. 2025 | Od 1. 1. do 31. 12. 2024 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Výnosy z investičního majetku | 356 675 | -27 295 |
| Výnosy z poskytnutých půjček | -64 121 | 81 889 |
| Výnosy z podílů | -42 050 | 54 968 |
| Správní náklady | -144 158 | -113 655 |
| Čistý provozní výsledek hospodaření | 106 346 | -4 093 |
| Ostatní provozní výnosy | 309 | 322 |
| Ostatní provozní náklady | -6 513 | -10 039 |
| Provozní výsledek hospodaření | 100 142 | -13 810 |
| Finanční výnosy | 42 334 | 40 683 |
| Finanční náklady | -35 686 | -73 326 |
| Finanční výsledek hospodaření | 6 648 | -32 643 |
| Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním | 106 790 | -46 453 |
| Daň z příjmu – splatná | -10 893 | -7 746 |
| Daň z příjmu – odložená | 21 743 | 12 444 |
| Zisk z pokračující činnosti po zdanění | 117 640 | -41 755 |
| Ostatní úplný výsledek hospodaření | - | - |
| Celkový úplný výsledek hospodaření | 117 640 | -41 755 |

Zpráva auditora

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

pro

akcionáře Fondu

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky Fondu **INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** sídlem Novolíšeňská 2678/18, Líšeň, 628 00 Brno, IČ: 242 07 543 (dále také „Fond“) sestavené v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou Unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2025, výkazu úplného výsledku hospodaření, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící k 31.12.2025 a komentáře této účetní závěrky včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu **INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu **INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** k 31.12.2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2025 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou Unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 5. komentáře účetní závěrky, kde je uvedena skutečnost, že v roce 2025 proběhla fúze sloučením Fondu a jeho dvou 100 % vlastněných dceřiných společností GARNI SERVIS s.r.o. (IČ 016 84 876) a Office Center Purkyňova, a.s. (IČ 052 99 446) s rozhodným dnem 1. leden 2025. Nástupnickou společností je Fond. Byla zvolena retrospektivní metoda a srovnávací údaje pro výkaz o finanční pozici za účetní období 2024 byly o dopad fúze upraveny dle zahajovací rozvahy k 1. lednu 2025. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

THE POWER OF UNDERSTANDING
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Audit CZ s.r.o., Amazon Court, Karolinská 661/4, 186 00 Praha 8 - Karlín, Česká republika

Tel.: +420 226 219 000, E-mail: info@rsm.cz | www.rsm.cz

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 198405, IČO 24260673

RSM Audit CZ s.r.o. je členem sítě RSM a podniká pod obchodním jménem RSM, které používají členské firmy. Každý z členů sítě RSM je nezávislou účetní a poradenskou společností, která poskytuje své služby zcela nezávisle. Síť RSM International není samostatným právním subjektem v žádné jurisdikci.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Reálná hodnota investičních aktiv

Fond v souladu s požadavky Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou Unií a také v souladu se stanovami a statutem Fondu, schváleným Českou národní bankou, vykazuje v účetní závěrce Investiční majetek v reálné hodnotě.

Jako riziko vnímáme možnost nesprávně provedeného ocenění Investičního majetku a promítnutí takového přecenění do účetní závěrky.

Nesprávné ocenění Investičního majetku by ovlivnilo hodnotu čistých aktiv, přiřazených držitelům investičních akcií.

Informace o přecenění Investičního majetku na reálnou hodnotu jsou uvedeny v komentáři účetní závěrky v bodech:

- 6. Výnosy z Investičního majetku
- 15. Investiční majetek
- 28. Reálná hodnota aktiv a závazků

Provedené auditorské postupy

Naše auditorské postupy zahrnovaly metodickou spolupráci se znalcem, který se podílel na vyhodnocení předpokladů a metodiky použité znalci Fondu při ocenění investičních aktiv Fondu. Jako metoda ocenění byla nejčastěji zvolena zejména výnosová metoda ocenění, tedy odvození reálné hodnoty od očekávaného „čistého“ výnosu vzhledem k míře kapitalizace výnosů a také srovnávací metoda ocenění, která stanovuje hodnotu, za kterou by se daná nemovitost mohla prodat na trhu v daném čase a místě.

Návazně jsme posoudili aplikaci zvolených metod ocenění.

Klíčové výpočty jsme ověřovali vlastním přepočtem na vzorku pro ověření početní správnosti provedení vlastního ocenění.

Dále jsme vyhodnotili, jak je výsledné ocenění vykázáno v účetní závěrce a popsáno v komentáři k účetním výkazům.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Fondu **INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

THE POWER OF UNDERSTANDING
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Audit CZ s.r.o., Amazon Court, Karolinská 661/4, 186 00 Praha 8 - Karlín, Česká republika

Tel.: +420 226 219 000, E-mail: info@rsm.cz | www.rsm.cz

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 198405, IČO 24260673

RSM Audit CZ s.r.o. je členem sítě RSM a podniká pod obchodním jménem RSM, které používají členské firmy. Každý z členů sítě RSM je nezávislou účetní a poradenskou společností, která poskytuje své služby zcela nezávisle. Síť RSM International není samostatným právním subjektem v žádné jurisdikci.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit Fondu za účetní závěrku

Představenstvo Fondu **INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou Unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Fondu povinno posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Fondu nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Fondu odpovídá dozorčí rada ve spolupráci s výborem pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticizmus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Fondu uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

THE POWER OF UNDERSTANDING
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Audit CZ s.r.o., Amazon Court, Karolinská 661/4, 186 00 Praha 8 - Karlín, Česká republika

Tel.: +420 226 219 000, E-mail: info@rsm.cz | www.rsm.cz

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 198405, IČO 24260673

RSM Audit CZ s.r.o. je členem sítě RSM a podniká pod obchodním jménem RSM, které používají členské firmy. Každý z členů sítě RSM je nezávislou účetní a poradenskou společností, která poskytuje své služby zcela nezávisle. Síť RSM International není samostatným právním subjektem v žádné jurisdikci.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Nezávislost

V souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky, se zákonem o auditorech a nařízením EU jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA, ze zákona o auditorech a nařízením EU.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

Informace vyžadované nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č.537/2014

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Fondu nás dne 30.06.2025 určila valná hromada Fondu. Auditorem Fondu jsme určeni pro rok 2025. Auditorem odpovědným za zakázku je Ing. Daniela Fojtíková, audit je prováděn 2. rokem.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 30.04.2026 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Fondu neposkytli žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

THE POWER OF UNDERSTANDING
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Audit CZ s.r.o., Amazon Court, Karolinská 661/4, 186 00 Praha 8 - Karlín, Česká republika

Tel.: +420 226 219 000, E-mail: info@rsm.cz | www.rsm.cz

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 198405, IČO 24260673

RSM Audit CZ s.r.o. je členem sítě RSM a podniká pod obchodním jménem RSM, které používají členské firmy. Každý z členů sítě RSM je nezávislou účetní a poradenskou společností, která poskytuje své služby zcela nezávisle. Síť RSM International není samostatným právním subjektem v žádné jurisdikci.

Odpovědnost představenstva

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo Fondu. představenstvo Fondu nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě v platném formátu XHTML.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zdali účetní závěrka obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Fondu relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali účetní závěrka, která je obsažena ve výroční zprávě, byla sestavena v platném formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Fondu za rok končící 31.12.2025 obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

Auditorem, zodpovědným za provedení auditu jménem společnosti RSM Audit CZ s.r.o., je Ing. Daniela Fojtíková.

V Praze dne 30.04.2026

RSM Audit CZ s.r.o.

Evidenční č. 533

Ing. Daniela Fojtíková

Statutární auditor, evidenční č. 1920

THE POWER OF UNDERSTANDING
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Audit CZ s.r.o., Amazon Court, Karolinská 661/4, 186 00 Praha 8 - Karlín, Česká republika

Tel.: +420 226 219 000, E-mail: info@rsm.cz | www.rsm.cz

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 198405, IČO 24260673

RSM Audit CZ s.r.o. je členem sítě RSM a podniká pod obchodním jménem RSM, které používají členské firmy. Každý z členů sítě RSM je nezávislou účetní a poradenskou společností, která poskytuje své služby zcela nezávisle. Síť RSM International není samostatným právním subjektem v žádné jurisdikci.