



Pololetní finanční zpráva

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

za období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026





Obsah

Prohlášení oprávněné osoby Fondu	4
Údaje o Fondu	5
Číselné údaje	17
Zkrácená mezitímní účetní závěrka k datu 30. 6. 2026	18
Komentář ke zkráceným mezitímním finančním výkazům neinvestiční a investiční části fondu	42

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

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 242 07 543 se sídlem 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. 2026 do 30. 6. 2026
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF

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

ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška k ZISIF	Vyhláška č. 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Směrnice TD	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES
Nařízení MAR	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 ze dne 16. dubna 2014 o zneužívání trhu (nařízení o zneužívání trhu) a o zrušení směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/6/ES a směrnice Komise 2003/124/ES, 2003/125/ES a 2004/72/ES
Vyhláška MAR	Vyhláška č. 234/2009 Sb. o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů
Obecné pokyny ESMA (APM)	Alternativní výkonnostní ukazatele–ESMA/2015/1415cs

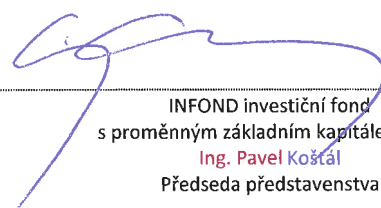
Prohlášení oprávněné osoby Fondu

Jako oprávněná osoba Fondu,

tímto prohlašuji,

že dle mého nejlepšího vědomí podává vyhotovená pololetní finanční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu.

V Brně dne 29. 9. 2026



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



Údaje o Fondu

1. Profil Fondu

Fond:	Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma:	INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	Novolíšeňská 2678/18, Líšeň, 628 00 Brno
NID / IČO:	242 07 543
DIČ:	CZ24207543
Internetová adresa:	www.infond.cz
Telefonní číslo:	+420 544 422 111
Vznik zápisem do:	obchodního rejstříku dne 17. 1. 2012, vedeného u Krajského soudu v Brně, spisová značka oddíl B, vložka 6691
Právní forma:	akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Předmět podnikání:	Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Zapisovaný základní kapitál:	10 000 tis. Kč
Depozitář Fondu:	Československá obchodní banka, a. s.
Obhospodařovatel Fondu:	IČO: 000 01 350, se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
Vznik Fondu:	Samosprávný investiční fond 14. 7. 2011
(dále také „Fond“)	

2. Cenné papíry

Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie:	k datu sestavení pololetní finanční zprávy není stanovována
Druh:	kmenové
Forma:	na jméno
Podoba:	listinná
Počet kusů emitovaných:	k datu 30. 6. 2026 emitováno 1 000 ks akcií k datu sestavení pololetní finanční zprávy 1 000 ks akcií

Investiční akcie třídy A

Hodnota investiční akcie:	k datu sestavení pololetní zprávy není stanovena
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	listinná
Počet kusů:	950 ks
ISIN:	-
Název emise:	-
Přijetí k obchodování:	ode dne 1. 2. 2016 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

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

Investiční akcie třídy B

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

3. Údaje o majetkových účastech fondu

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

Cílem investování Fondu jako mateřské společnosti je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Důvodem držby majetkových účastí Fondu je zhodnocení peněžních prostředků investorů.

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

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

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

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

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK (%)	
			2026	2025
SAFEBOXES s.r.o. (IČO: 08910502)	Pronájem bezpečnostních schránek	Česká republika	100	100

4. Výstupní strategie

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

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

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

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

Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva

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

Výstupní strategie pro obchodní podíly

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

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

5. Činnosti fondu

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož investiční portfolio je z 80,51 % tvořeno investicemi do nemovitostí v České republice, pořizovanými zejména za účelem komerčního pronájmu. Pronájem ploch ve vlastněných nemovitostech je doplněn o obvyklé doplňkové služby související s jejich pronájmem.

Obchodní podíl ve společnosti SAFEBOXES s.r.o. tvoří 0,06 % investičního portfolia.

Nájemní prostory v lokalitách Centrum Veveří a Centrum Šumavská jsou pronajímány převážně na dobu neurčitou, zpravidla s výpovědní dobou 3–6 měsíců. V projektu Cerit Science Park II jsou prostory pronajaty na dobu určitou do roku 2041. Prostory v projektu Cerit Science Park III, zkolaudovaném v roce 2025, jsou pronajímány převážně na dobu určitou, nejčastěji v délce 5–10 let. V komplexu Brno Business Park rovněž převažují nájemní vztahy na dobu určitou, zpravidla s délkou nájmu 5 let.

V roce 2018 Fond významně posílil podíl investičního majetku na celkovém portfoliu nabytím komplexu Brno Business Park v Brně. Fond tento majetek nabyl přeměnou ze zanikající společnosti Brno Estates, a.s. Jedná se o komplex čtyř budov vystavěných v letech 2005–2008 za účelem dlouhodobých příjmů z pronájmu nebytových prostor. V roce 2022 byla v areálu zkolaudována nově postavená pátá budova se stejným funkčním zaměřením.

V rámci strategie rozšiřování portfolia a posilování dlouhodobých příjmů z pronájmu nebytových prostor pokračoval Fond v následujících letech v rozvoji svých nemovitostních projektů. V komplexu Centrum Šumavská byla v roce 2023 zkolaudována nástavba Cerit Science Park II. V roce 2024 byla dokončena první část výstavby projektu Cerit Science Park III a druhá část stavby včetně kancelářských prostor byla zkolaudována ve druhé fázi v roce 2025. K 1. 1. 2025 Fond nabyl v rámci fúze pozemky v Brně-Bystrci a nemovitost na ulici Purkyňova v Brně.

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

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

Podstatné investice a činnost v Účetním období:

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

- k 30. 6. 2026 Fond odkoupil od společnosti InfoNet a.s. technické zhodnocení realizované v rámci projektu Cerit Science Park III. K témuž datu byla ukončena nájemní smlouva uzavřená mezi Fondem a společností InfoNet a.s., přičemž Fond nadále pokračuje v pronájmu příslušných nebytových prostor.

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

Během sledovaného období Fond nadále investoval do majetkových položek podle investiční strategie ve statutu Fondu. V oblasti výnosových nemovitostí se soustředil na správu portfolia výnosových nemovitostí a výnosy z nájmu a na přípravu pro další zhodnocení nemovitostí pro zajištění budoucího zvýšení nájmu

Významná část aktiv Fondu (80,51 %) je tvořena portfoliem investičních nemovitostí pořízených v minulých letech a vybudovaných přímo Fondem za účelem pronájmu. Fond neinvestoval v minulém roce i ve sledovaném období do pořízení nemovitostí za účelem zhodnocení a případného prodeje.



Brno Business Park

6. Hospodaření fondu

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

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

Hospodaření investiční části Fondu za období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026 skončilo ziskem ve výši 166 825 tis. Kč. To je nárůst o 45 068 tis. Kč oproti srovnatelnému období.



Budova Cerit Science Park III

Hospodaření fondu za sledované období ovlivnily zejména výnosy z investičního majetku, které představují tržby z nájemného a tržby ze služeb spojených s pronájmem komerčních prostor ve výši 202 208 tis. Kč. V průběhu sledovaného období došlo k jejich navýšení o 31 894 tis. Kč ve srovnání s prvním pololetím roku 2025, kdy výnosy z investičního majetku dosáhly výše 170 314 tis. Kč. Výnosy z podílů dosáhly ve sledovaném období výše 45 005 tis. Kč, přičemž jejich hodnota souvisí s odúčtováním oceňovacího rozdílu k pohledávce z prodeje obchodního podílu. Výnosy z poskytnutých půjček se oproti srovnávacímu období zvýšily o 8 221 tis. Kč na hodnotu 16 625 tis. Kč. Na straně provozních nákladů došlo ke zvýšení ve správních nákladech zahrnující i náklady na služby spojené s pronájmem komerčních prostor o 17 499 tis. Kč, které ve sledovaném období činily 75 717 tis. Kč. Čistý provozní výsledek hospodaření se meziročně zvýšil o 67 622 tis. Kč. V oblasti finančních výnosů se oproti srovnávacímu období výnosy snížily o 18 051 tis. Kč na celkovou výši 3 489 tis. Kč. V položce finančních nákladů došlo ke zvýšení nákladů o 1 398 tis. Kč na celkovou výši 14 687 tis. Kč. Finanční výsledek hospodaření byl negativně ovlivněn primárně kurzovými rozdíly, které byly ovlivněny významným pohybem kurzu EUR vůči CZK. Celková hodnota finančního výsledku hospodaření za sledované období byla – 11 198 tis. Kč (srovnávací období 8 250 tis. Kč).

Na neinvestiční části Fondu byly zaznamenány výnosy z úroků v celkové výši 170 tis. Kč. V důsledku těchto finančních výnosů došlo k ovlivnění celkového hospodaření Fondu a za neinvestiční část Fondu byl vykázán zisk ve výši 170 tis. Kč, což představuje snížení o 8 tis. Kč oproti srovnatelnému období.

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

Výnosy investiční části Fondu ze 75,61 % zahrnují tržby z investičního majetku. Tržby z investičního majetku sestávají z několika složek. Nejvýznamnějšího charakteru jsou tržby z nájemného, služeb spojených s pronájmem a dále tržby plynoucí z nájmu parkovacích míst. Celkově se výnosy z investičního majetku za sledované období zvýšily o 31 894 tis. Kč na výsledných 202 208 tis. Kč.

Provozní náklady investiční části Fondu související se správou portfolia (správní náklady) jsou za sledované období 75 717 tis. Kč a během sledovaného období se zvýšily o 17 499 tis. Kč, zejména z důvodu vyšších nákladů na energie, úklid a hygienický materiál, ostrahu objektů a revize.

Majetek

Neinvestiční majetek Fondu tvoří bankovní účet se zůstatkem peněžních prostředků ve výši 12 325 tis. Kč.



Office Center Purkyňova

Aktiva připadající investiční části Fondu ke konci prvního pololetí 2026 se zvýšila o 157 496 tis. Kč oproti stavu k 31. 12. 2025 (tj. o 2,76 %). Celkový nárůst je ovlivněn několika faktory. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty se zvýšily o 604 290 tis. Kč, primárně v důsledku inkasa poslední splátky kupní ceny za prodej obchodního podílu ve společnosti InfoTel spol. s r.o. Oproti tomu došlo k poklesu dlouhodobých pohledávek z obchodních vztahů o 613 978 tis. Kč v důsledku splacení pohledávky z prodeje obchodního podílu. Hodnota investičního majetku Fondu se zvýšila o 486 454 tis. Kč (tj. o 11,47 %), primárně v důsledku odkoupení technického zhodnocení realizovaného v rámci projektu Cerit Science Park III. V návaznosti na odkup technického zhodnocení došlo k poklesu krátkodobě poskytnutých půjček o 395 632 tis. Kč, a to v důsledku splacení významné části úvěru poskytnutého na projekt Cerit Science Park III. Krátkodobé daňové pohledávky se zvýšily o 91 517 tis. Kč. Naopak hodnota krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů a ostatních aktiv poklesla o 15 154 tis. Kč. Investice do společností činí 3 560 tis. Kč, shodně jako ve srovnávacím období.

Ke konci pololetí tvoří dlouhodobá aktiva 80,71 % veškerých aktiv připadajících na investiční část Fondu. Jejich podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku nepatrně snížil. Krátkodobá aktiva se oproti srovnávacímu období zvýšila o 285 021 tis. Kč (tj. o 33,61 %), zejména v důsledku zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů a daňových pohledávek, které převážilo nad poklesem poskytnutých půjček, pohledávek z obchodních vztahů a ostatních aktiv.

Největší podíl na investičních aktivech Fondu tvoří investice do nemovitostí. Fond vlastní nemovitosti, které v minulosti nabyl nebo vybudoval, a v rámci své investiční činnosti vytváří a rozvíjí nemovitostní portfolio za účelem jejich pronájmu a následného prodeje v souladu se zvolenou investiční strategií. Investiční majetek Fondu tvoří především nemovitosti v lokalitách Štýřice, Ponava, Žabovřesky, Brno-Královo Pole a Líšeň a dále pozemky v lokalitách Bystrc a Kohoutovice.

Majetek investiční části Fondu byl k 30. 6. 2026 tvořen z 80,51 % investičním majetkem v reálné hodnotě 4 728 136 tis. Kč (pořizovací cena: 3 800 972 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 3 627 tis. Kč.

Struktura investičního majetku je uvedena v následující tabulce:

Katastrální území	Reálná hodnota (tis. Kč)	Pořizovací cena (tis. Kč)
Ponava	1 820 310	1 729 769
Královo-Pole	288 432	317 805
Žabovřesky	241 233	205 383
Líšeň	62 697	18 773
Kohoutovice	7 300	1 285
Bystrc	36 300	12 102
Štýřice	2 268 237	1 515 855
Celkem	4 724 509	3 800 972

- **Majetek, který přesahuje 1 % jsou peněžní prostředky na běžných účtech ve výši 732 898 tis. Kč (12,48 % aktiv),**
- **dlouhodobé a krátkodobé poskytnuté půjčky ve výši 167 803 tis. Kč (2,86 % aktiv),**
- **a celkově pohledávky z obchodních vztahů, daňové pohledávky ve výši 240 615 tis. Kč (4,10 % aktiv).**

Financování majetku

Vlastní kapitál Fondu sestává z fondového kapitálu neinvestiční části ve výši 12 325 tis. Kč. Tato část se za sledované období navýšila v důsledku připsaných výnosových úroků na bankovní účet a z fondového kapitálu investiční části ve výši 4 123 619 tis. Kč.

Na změně, tj. zvýšení fondového kapitálu investiční části klasifikované účetně jako čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií, se podílí zejména výsledek hospodaření běžného účetního období v částce 166 825 tis. Kč.

Cizí zdroje mimo aktiva připadající držitelům investičních akcií v celkové výši 1 749 392 tis. Kč jsou tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky. Dlouhodobé závazky zahrnují především dlouhodobé přijaté úvěry ve výši 895 944 tis. Kč. Zbývající část dlouhodobých cizích zdrojů tvoří ostatní závazky ve výši 28 836 tis. Kč a odložený daňový závazek ve výši 80 043 tis. Kč. Ve srovnání s minulým obdobím se dlouhodobé závazky snížily o 28 935 tis. Kč. Krátkodobé závazky jsou tvořené především závazkem z titulu prodeje obchodního podílu společnosti InfoTel, spol. s r.o. Tento závazek je za panem Ing. Pavlem Košťálem. Krátkodobé závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva, včetně uvedeného závazku vůči panu Ing. Košťálovi, činí celkem 670 604 tis. Kč. Dále jsou součástí krátkodobých závazků krátkodobé půjčky a úvěry se splatností do jednoho roku ve výši 73 944 tis. Kč a daňové závazky ve výši 20 tis. Kč.

Ve srovnání s minulým obdobím se krátkodobé závazky zvýšily o 19 606 tis. Kč. Tento nárůst byl způsoben zvýšením závazků z obchodních vztahů a ostatními pasivy.

Předpokládaný budoucí vývoj fondu

Z hlediska významnějších investičních událostí bude fond usilovat o pokračování již započatých projektů. Fond bude nadále pokračovat v přípravě možných investičních projektů. Fond se i nadále bude věnovat zhodnocení svých stávajících investic. Nadále se fond bude věnovat vyhledávání a vyhodnocování nových investičních příležitostí, kdy konkrétní strategii přizpůsobí výsledku stávajících jednání o akvizici. Fond i v budoucnosti hodlá realizovat obchody prostřednictvím burzy cenných papírů Praha, a.s.

7. Makroekonomické a geopolitické prostředí

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

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

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



Nástavba Cerit Science Park II – CENTRUM ŠUMAVSKÁ

Riziko tržní

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

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

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

Riziko nedostatečné likvidity

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



Budova E – BBP OFFICES

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

Při řízení peněžních toků Fond zohledňuje nižší likviditu aktiv ve svém majetku a sleduje splatnost jednotlivých závazků tak, aby nebyl vystaven případným neplánovaným prodejům svých aktiv. Při tom jsou zohledňovány i případné závazky z titulu přijatých úvěrů a zápůjček, které může využívat na financování svých investičních aktivit.

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

Riziko z vypořádání

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

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

Riziko úvěrové

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



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

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

Riziko stavebních vad

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

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

Riziko spojené s využíváním pákového efektu

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

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

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

Ostatní rizika

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

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

8. Vymezení a transakce se spřízněnými osobami

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

Spřízněné strany Fondu

Název společnosti	IČO	Sídlo
ELTRIS, s.r.o.	253 26 546	Novolišeňská 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	Novolišeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00
SAFEBOXES s.r.o.	089 10 502	Novolišeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00

Ovládaná osoba

Název:

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

Sídlo:

Ulice: Novolišeňská 2678/18

Obec: Brno

PSČ: 628 00

IČO: 24207543

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

Ovládající osoba

Jméno: **Ing. Pavel Košťál**

Bydliště:

Ulice: Klobouček 713/61

Obec: Brno

PSČ: 641 00

Dat. nar.: 5. 5. 1965

(společně dále jen „ovládající osoby“)

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

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
ELTRIS, s.r.o.	253 26 546	Novolišeňská 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	Novolišeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00
SAFEBOXES s.r.o.	089 10 502	Novolišeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00

Osoby ovládané osobou ovládanou

Název společnosti	IČO	Sídlo
SAFEBOXES s.r.o.	089 10 502	Novolišeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00

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

PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU FONDU

K datu 30. 6. 2026 Fond eviduje v majetku následující obchodní podíly:

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

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



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

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



Číselné údaje

A. MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

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

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

1. Informace o IAS

Mezitímní pololetní účetní závěrka byla vyhotovena v plném rozsahu v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

Mezitímní účetní závěrku tvoří:

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

V souladu se statutem Fondu jsou hodnoty Výkazu o finanční situaci k 30. 6. 2026 v pololetní finanční zprávě vykázány odděleně pro investiční a neinvestiční část.

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

Srovnávacím obdobím je v případě:

- Výkazu o finanční situaci konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2025, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2025, a sestaveno dle IFRS,
- Výkazu o úplném výsledku hospodaření, Výkazu změn vlastního kapitálu a Výkazu o peněžních tocích 6 měsíců minulého účetního období počínaje lednem do června 2025.

Zkrácená mezitímní účetní závěrka k datu 30. 6. 2026

Zkrácená mezitímní účetní závěrka

k 30. 6. 2026

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

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

Předmět podnikání: činnost investičního
fondu kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky:

16. 9. 2026

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2026

Aktiva

Tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Dlouhodobá aktiva		4 740 091	4 867 615
Investiční majetek	14	4 728 136	4 241 682
Investice do společností	15	3 560	3 560
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	18	8 395	622 373
Krátkodobá aktiva		1 145 245	860 055
Krátkodobé poskytnuté půjčky	16	167 803	563 435
Daňové pohledávky	17	91 517	0
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	18	140 702	155 857
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	20	745 223	140 763
Aktiva celkem		5 885 336	5 727 670

Vlastní kapitál a závazky

Tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	21	10 000	10 000
Výsledek hospodaření běžného období		170	347
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		2 155	1 808
Vlastní kapitál celkem		12 325	12 155
Dlouhodobé závazky		1 004 823	1 033 758
Dlouhodobé půjčky a úvěry	22	895 944	933 194
Ostatní dlouhodobé závazky	25	28 836	24 802
Odložený daňový závazek	23	80 043	75 762
Krátkodobé závazky		744 569	724 963
Krátkodobé půjčky a úvěry	22	73 944	72 153
Daňové závazky	23	20	4 885
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	24	670 605	647 925
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	21	4 123 619	3 956 794
Vlastní kapitál a závazky celkem		5 885 336	5 727 670
Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii třídy A (v Kč) *		4 296 794,5774	4 121 837,1556
Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii třídy B (v Kč) *		1 388,8119	1 368,2876

* Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii byla stanovena k 30. 6. 2026 administrátorem fondu.

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2026 DO 30. 6. 2026

Tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. do 30. 6. 2026	Od 1. 1. do 30. 6. 2025
Výnosy z investičního majetku	5	202 208	170 314
Výnosy z poskytnutých půjček	6	16 625	8 404
Výnosy z investic do společností	7	45 005	0
Správní náklady	8	-75 717	-58 218
Čistý provozní výsledek hospodaření		188 121	120 500
Ostatní provozní výnosy	9	124	32
Ostatní provozní náklady	10	-1 847	-2 615
Provozní výsledek hospodaření		186 398	117 917
Finanční výnosy	11	3 660	21 718
Finanční náklady	12	-14 687	-13 289
Finanční výsledek hospodaření		-11 027	8 429
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		175 371	126 346
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	13	-4 095	-4 411
Daň z příjmů za běžnou činnost – odložená		-4 281	0
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		166 995	121 935
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění		166 825	121 757
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		170	178
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		166 995	121 935
Zisk na držitele investiční akcie třídy A (v Kč)		172 610	126 207
Zisk na držitele investiční akcie třídy B (v Kč)		95	62

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

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

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2026 DO 30. 6. 2026

Tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2026	10 000	347	1 808	12 155
Převody ve vlastním kapitálu	-	-347	347	-
Zisk/ztráta za období	-	170	-	170
Zůstatek k 30. 6. 2026	10 000	170	2 155	12 325

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

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

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2026 DO 30. 6. 2026

Tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2026	3 956 794
Zisk/ztráta za období	166 825
Zůstatek k 30. 6. 2026	4 123 619

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2026 DO 30. 6. 2026

Tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. do 30. 6. 2026	Od 1. 1. do 30. 6. 2025
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		175 371	126 346
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>			
Změna reálné hodnoty		0	0
Tvorba / rozpouštění znehodnocení		-705	415
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku	14	-486 454	-24 587
Změna stavu investic do společností	15	0	-947
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	16	395 632	-49 900
Změna stavu ostatních krátkodobých finančních instrumentů		0	0
Změna stavu ostatních aktiv	18	629 838	27 012
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	24	10 412	-87 983
Změna stavu ostatních závazků	24	7 403	15 211
Zaplacená daň z příjmů	23	-95 612	-4 753
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		635 885	814
<i>Finanční činnost</i>			
Zisk z pokračujících činností po zdanění		0	0
Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých finančních závazků		-31 425	-58 027
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		-31 425	-58 027
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	20	604 460	-57 213
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.		140 763	333 461
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30. 6.		745 223	276 248

1. Všeobecné informace

Vznik a charakteristika fondu

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

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

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

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

Předmět podnikání investičního fondu je:

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

Obchodní firma a sídlo

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

Novolíšeňská 2678/18

628 00 Brno

Česká republika

Základní kapitál

Základní kapitál fondu ve výši 10 000 000 Kč je tvořen 1 000 Ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře. Základní kapitál je k 30. červnu 2026 splacen v plné výši.

Identifikační číslo

242 07 543

Členové představenstva a dozorčí rady k 30. červnu 2026:

Členové představenstva

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

Členové dozorčí rady k 30. červnu 2025:

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

Ultimátní vlastník fondu

Ing. Pavel Košťál (95 %)

Bc. Veronika Kulhánková (5 %)

Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři

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

V účetním období administrovala Fond tato investiční společnost:

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

V rozhodném období byla depozitářem Fondu tato společnost:

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

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

2. Účetní postupy

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

A. Východiska sestavování zkrácené mezitímní účetní závěrky

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a měla by být vykládána ve spojení s poslední účetní závěrkou za rok končící 31. prosincem 2023 („minulá roční účetní závěrka“). Tato zkrácená účetní závěrka je v souladu s příslušnými ustanoveními IFRS 10 nekonsolidovaná, protože je v minulém i současném účetním období povinna oceňovat všechny své dceřiné společnosti reálnou hodnotou.

K 1. lednu 2026 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané pro období začínající po 1. lednu 2026.

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

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka je sestavena za období 6 měsíců končící 30. června 2026. Jako srovnatelné údaje jsou ve výkazu o finanční pozici uvedeny zůstatky k 31. prosinci 2025 a ve výkazu zisku a ztráty, výkazu o peněžních tocích a výkazu změn vlastního kapitálu zůstatky za období 6 měsíců končící 30. června 2025.

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

B. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

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

C. Okamžik uskutečnění účetního případu

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

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

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

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

D. Investiční majetek – klasifikace a ocenění

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

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

E. Finanční nástroje a jejich oceňování

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 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 prodeích 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 reálné hodnotě. Pohledávky se splatností do jednoho roku je jejich zůstatková cena považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou.

ii. Ostatní investice – pohledávky

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

iii. Investice do majetkových účastí

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

iv. Peníze a peněžní ekvivalenty

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

v. Úročené závazky

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

vi. Ostatní finanční závazky

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

vii. Finanční a měnové deriváty

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

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

H. Daň z přidané hodnoty

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

I. Odložená daň

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

Výše odložené daňové pohledávky převáděné do dalších období se vždy znovu posoudí k rozvahovému dni a sníží, pokud již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k realizaci daně 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 daně odložené daňové pohledávky.

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

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

J. Tvorba rezerv

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

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

K. Vydané akcie

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

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

- Dodává držiteli právo na poměrný podíl čistých aktiv účetní jednotky v případě, že dojde k likvidaci účetní jednotky;
- Nástroj je zařazen do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů;
- Všechny finanční nástroje ve třídě, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, mají stejné znaky;
- Kromě smluvního závazku, podle 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 akruálním principu s využitím efektivní úrokové sazby. Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky z poskytnutých krátkodobých úvěrů a krátkodobých vkladů na peněžním trhu, dále časově rozlišené kupóny, naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem.

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 fondu. Výkonnost fondu je přitom sledována jen na souhrnné celkové bázi. Tomu odpovídá rámec prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření. Z pohledu segmentace je tedy uvážěn pouze jediný provozní segment. Informace poskytnuté dále v této účetní závěrce je proto třeba vnímat také za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

Q. Funkční měna

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

R. Přepočet cizí měny

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

S. Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabýly účinnosti:

K datu sestavení této mezitimní účetní závěrky byly vydány následující standardy, které zatím nenabýly účinnosti:

Standard a změny		Účinnost
IFRS 18	Nová struktura výsledovky – nahrazení IAS 1	1.1.2027
IFRS 19	Zjednodušené přílohy pro dceřiné společnosti	1.1.2027
Novela IFRS 16 a IAS 7	Dodatky – upřesnění leasingů a dodavatelské 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 zkrácené mezitímní účetní závěrce byly stanoveny na základě účetních úsudků a s použitím odhadů a předpokladů. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z předchozích zkušeností a dalších podkladů, například z plánů a prognóz budoucího vývoje, které jsou v současnosti považovány za realistické. Vzhledem k tomu, že s těmito předpoklady a odhady je spojena určitá míra nejistoty, může dojít v budoucnu na základě skutečných výsledků k úpravě účetní hodnoty souvisejících aktiv a závazků.

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

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

Významné předpoklady a odhady

i. *Reálná hodnota investičního majetku*

Úsudky a odhady reálné hodnoty investičního majetku s sebou nesou riziko, že mohou vést k významným úpravám v jeho hodnotě. K 31. prosinci je reálná hodnota investičního majetku stanovena na základě kvalifikovaného odhadu určeného nezávislým znalcem, k 30. červnu je reálná hodnota stanovena administrátorem Fondu. Kvalifikované odhady jsou stanoveny na základě modelu diskontovaných peněžních toků. Příprava tohoto odhadu zahrnuje využití předpokladů, jako jsou výnosy a očekávané peněžní toky z pronájmu. Změna v těchto předpokladech může vést ke zvýšení nebo snížení hodnoty investičního majetku.

ii. *Reálná hodnota finančních nástrojů a investičního majetku*

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů a investičního majetku, jsou popsány v bodu 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 IFRS10, byly posuzovány následující skutečnosti:

- Fond má více než jednu investici - Fond investuje na základě svého Statutu:
 - Cílem investování Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.
 - Splnění tohoto předpokladu je zřejmé ze struktury portfolia – složení aktiv Fondu
- Fond má více než jednoho investora
- Fond 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
 - Ke konci sledovaného období Fond emitoval 30 950 ks investičních akcií, které představují podíl na vlastním kapitálu Fondu

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

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

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

VÝSTUPNÍ STRATEGIE

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

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

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

Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva

Veškerá aktiva Fondu v podobě nemovitého majetku (stavby, pozemky) budou v případě rozhodnutí o realizaci výstupní strategie alokovány na veřejný trh s nemovitostmi. Tento krok bude realizován prostřednictvím specializovaných prodejců na trhu s realitami, příp. konkrétním zájemcům na volném trhu. Z hlediska likvidity držných 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 vytípaným 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 2026 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. lednu 2026. Přijetí těchto standardů nemělo žádný významný dopad na zkrácenou mezitímní účetní závěrku Fondu.

5. Výnosy z investičního majetku

Tis. Kč	1.1. - 30. 6. 2026	1.1. - 30. 6. 2025
Nájemné	141 978	120 361
Přecenění investičního majetku	0	0
Služby spojené s pronájmem	44 388	35 222
Tržby z parkovacích míst	9 514	8 243
Ostatní výnosy z investičního majetku	6 328	6 488
Celkem	202 208	170 314

Výnosy z investičního majetku vzrostly především z důvodu růstu nájemného a tržeb z parkovacích míst. Výnosy z nájemného byly ovlivněny rostoucí obsazeností nemovitostí. Nárůst služeb spojených s pronájmem byl ovlivněn primárně budovou Cerit Science Park III, zkolaudovanou v roce 2025. 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.

6. Výnosy z poskytnutých půjček

Tis. Kč	1.1. - 30. 6. 2026	1.1. - 30. 6. 2025
Úrokový výnos	16 625	8 404
Přecenění poskytnutých půjček	-	-
Celkem	16 625	8 404

Úrokové výnosy vzrostly zejména vlivem vyššího objemu jistin oproti srovnávanému období, ze kterých plynul vyšší úrokový výnos.

7. Výnosy z investic do společností

Tis. Kč	1.1. - 30. 6. 2026	1.1. - 30. 6. 2025
Přecenění investice do společností	45 005	0
Celkem	45 005	0

Výnosy z podílů byly v průběhu sledovaného období generovány v souvislosti s odúčtováním oceňovacího rozdílu k pohledávce z prodeje obchodního podílu InfoTel spol. s r.o.

8. Správní náklady

Tis. Kč	1.1. - 30. 6. 2026	1.1. - 30. 6. 2025
Nájemné	171	166
Náklady na depozitáře	270	270
Náklady na administraci	1 262	1 320
Náklady na obhospodařování	258	257
Poradenské služby	928	513
Spotřeba elektřiny, vody a plynu	28 331	24 171
Opravy a udržování	7 068	5 056
Ostraha a úklid	11 570	8 474
Správa nemovitostí	10 832	9 144
Ostatní náklady	15 027	8 847
Celkem	75 717	58 218

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

9. Ostatní provozní výnosy

Tis. Kč	1.1. - 30. 6. 2026	1.1. - 30. 6. 2025
Smluvní pokuty	0	2
Ostatní provozní výnosy	124	30
Celkem	124	32

Ostatní provozní výnosy zahrnují zejména výnosy ze smluvních pokut a náhrady od pojišťovny.

10. Ostatní provozní náklady

Tis. Kč	1.1. - 30. 6. 2026	1.1. - 30. 6. 2025
Daně a poplatky	396	342
Odpisy pohledávek	816	0
Ostatní provozní náklady	635	2 273
Celkem	1 847	2 615

Ostatní provozní náklady zahrnují zejména daně z nemovitostí, poplatky a pojištění odpovědnosti. Ve sledovaném období byly vyplaceny odměny členům orgánů společnosti ve výši 630 tis. Kč. V první polovině roku 2025 byly vyplaceny odměny členům orgánů společnosti ve výši 630 tis. Kč.

11. Finanční výnosy

Tis. Kč	1.1. - 30. 6. 2026	1.1. - 30. 6. 2025
Výnosové úroky	2 518	3 974
Kurzové zisky	77	15 793
Výnosy z derivátových operací	1 065	1 951
Výnosy z přecenění úvěrů	0	0
Celkem	3 660	21 718

Kurzové zisky byly ovlivněny významným pohybem kurzu EUR vůči CZK v 1. polovině roku 2026, 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 uzavřeného úrokového swapu, u kterého je smluvené měsíční vypořádání.

12. Finanční náklady

Tis. Kč	1.1. - 30. 6. 2026	1.1. - 30. 6. 2025
Nákladové úroky	13 617	10 766
Kurzové ztráty	843	1 030
Náklady z derivátových operací	222	1 489
Ostatní finanční náklady	5	4
Celkem	14 687	13 289

Růst nákladových úroků oproti srovnávacímu období je způsoben především přijetím nového úvěru v září 2025. Kurzové ztráty byly v roce 2026 ovlivněny pohybem kurzu EUR vůči CZK. Náklady z derivátových operací v 1. pololetí 2026 souvisí s uzavřeným úrokovým swapem. Ve srovnávacím období byly tvořeny odúčtováním oceňovacích rozdílů k vypořádaným forwardům.

13. Daň z příjmů

Fond je základním fondem z pohledu Zákona o daních z příjmů a základní daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5 %. K datu zkrácené mezitímní účetní závěrky Fond vykázal daň z příjmů za běžnou činnost – splatnou ve výši 4 095 tis. Kč (k 30. 6. 2025: 4 411 tis. Kč). Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle účetních a daňových předpisů České republiky (dále jen „CAS“) a změny hodnoty odložené daně z titulu přechodných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků.

14. Investiční majetek

Tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Stav k 1. lednu	4 241 682	3 848 169
Přírůstky	486 454	455 228
Úbytky	0	0
Dopad změn reálné hodnoty	0	-61 717
Stav k 30. červnu a 31. prosinci	4 728 136	4 241 682

Investiční majetek je tvořen především nemovitostmi v oblasti katastrálního území Ponava, Žabovřesky, Brno-Královo Pole, Líšeň, Štýřice, Bystrc a Kohoutovice. Přírůstky majetku ve sledovaném období tvoří zejména zařazení odkoupeného majetku v podobě technického zhodnocení na budově Cerit Science Park III a realizace fit-outů pro nové nájemce.

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

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí k 30. červnu 2026 celkově 999 949 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 1 035 407 tis. Kč).

15. Investice do společností

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál			
			30. 6. 2026	31. 12. 2025	30. 6. 2026	31. 12. 2025
					Investice změny	
SAFEBOXES s.r.o.	Pronájem nemovitostí	ČR	100%	100%	3 560	0
Celkem					3 560	0

Investice do dceřiných společností byly prvotně oceněny v pořizovací ceně a dále jsou pravidelně přeceňovány vždy znaleckým posudkem na reálnou hodnotu ke konci účetního období.

16. Poskytnuté půjčky

Fond eviduje poskytnuté půjčky v následující struktuře.

Tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Poskytnuté půjčky		
Spřízněným stranám	148 254	544 177
Ostatním subjektům	15 762	15 471
Přecenění	3 787	3 787
<i>Dlouhodobé</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>167 803</i>	<i>563 435</i>
Celkem	167 803	563 435

Poskytnuté půjčky jsou evidovány 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 – Pribor O/N + 0,9 % p.a., spřízněné straně SAFEBOXES s.r.o. fixní 3 % p.a. Úroková míra poskytnutých půjček ostatním subjektům 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.

17. Daňové pohledávky

K 30. 6. 2026 jsou zaplacené zálohy na daň z příjmu započteny proti rezervě na daň a vykázány jako daňová pohledávka ve výši 1 005 tis. Kč (k 31.12.2025: daňový závazek 2 124 tis. Kč). Daňové pohledávky z titulu DPH k 30.6.2026 jsou vykázány ve výši 90.172 tis. Kč (k 31. prosinci 2025 vykázán závazek z titulu DPH ve výši 2 740 tis. Kč). K 30. červnu 2026 jsou zaplacené zálohy na daň z nemovitosti vykázány jako pohledávka ve výši 340 tis. Kč (k 31.12.2025 vykázáno 0 tis. Kč).

18. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva

Tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Pohledávky z obchodních vztahů	82 081	44 741
Jiné pohledávky	197	26
Reálná hodnota derivátů	1 242	176
Pohledávky z prodeje InfoTel	0	601 832
Dohadné účty aktivní	52 204	116 776
Příjmy příštích období	2 824	1 946
Náklady příštích období	6 403	4 776
Zaplacené zálohy	1 544	5 408
Ostatní aktiva	2 602	2 549
Celkem	149 097	778 230
<i>Krátkodobé</i>	<i>140 702</i>	<i>155 857</i>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>8 395</i>	<i>622 373</i>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	149 097	778 230

Pohledávky z obchodních vztahů tvoří zejména neuhrazené pohledávky z nájemného ve splatnosti, pohledávky z titulu odkupu technického zhodnocení na budově Cerit Science Park III a pohledávky vzniklé v souvislosti s ukončením nájemní smlouvy se společností InfoNet a.s. Jiné pohledávky tvoří zůstatek frankovacího stroje, přefakturaci služeb na nájemce a pohledávku spojenou s pojistnou událostí. Fond k 30. červnu 2026 vykázal kladnou reálnou hodnotu z uzavřeného úrokového swapu ve výši 1 242 tis. Kč (31. prosince 2025: uzavřený úrokový swap v hodnotě 176 tis. Kč). Platby jsou vypořádávány na měsíční bázi. Pohledávka z prodeje OP InfoTel, spol. s r.o. byla k 30.6.2026 vyplacena (k 31. prosinci 2025 pohledávka činila 601 832 tis. Kč). Dohadné položky aktivní souvisí s očekávaným vyúčtováním služeb nájemcům napříč portfoliem nemovitostí, které bude zpracováno do 30. 6. 2027. Příjmy příštích období tvoří časové rozlišení nájemních prázdnin poskytnutých nájemcům, které se postupně rozpouštějí do výnosů v průběhu platnosti nájemních smluv. Jejich nárůst souvisí s rostoucí obsazeností nemovitostí. Obdobně náklady příštích období odrážejí výdaje věcně a časově příslušející následujícím obdobím – primárně se jedná o náklady na provize, které se časově rozlišují shodně s délkou nájemních prázdnin. Poskytnuté zálohy pak představují především zaplacené zálohy na provoz a energie. Ostatní aktiva představují hodnotu materiálu na skladě v pořizovacích cenách.

19. Reálná hodnota derivátů

Účetní jednotka vykázala k 30. 6. 2026 na podrozvaze pohledávku ve výši 305 tis. Kč a závazek ve výši 254 tis. Kč z uzavřených derivátů (k 31. 12. 2025 vykázána z uzavřených finančních derivátů pohledávka ve výši 329 tis. Kč a závazek ve výši 322 tis. Kč). Uzavírané derivátové obchody jsou splatné do 1 roku.

20. Peníze a peněžní ekvivalenty

Tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Běžné účty u bank	123 649	140 763
Spořicí účty u bank	621 574	0
Celkem	745 223	140 763

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

21. Vlastní kapitál a Čistá aktiva připadající k investičním akciím

K 30. červnu 2026 tvoří upsaný základní kapitál 1 000 ks (31. prosinci 2025: 1 000 ks) zakladatelských akcií s hlasovacím právem. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Fond dále vydává investiční akcie. Akcie Fondu jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s. K 30. červnu 2026 Fond emitoval 30 950 ks investičních akcií, z toho akcie třídy A 950 ks, akcie třídy B 30 000 ks (k 31. prosinci 2025: 30 950 ks, z toho akcie třídy A 950 ks, akcie třídy B 30 000 ks).

Počet akcií, základní kapitál a emisní ážio

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

V souladu se Statutem vykazuje Fond fondový kapitál na zakladatelskou akcii ve výši 10 000 tis. Kč.

Fondový kapitál

V Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks)	1 000	1 000
Fondový kapitál zakladatelské části (Kč)	12 325 050,83	12 154 995,23
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč):	12 325,0508	12 154,9952
Počet vydaných investičních akcií (ks) třída A	950	950
Fondový kapitál investiční části (Kč) třída A	4 081 954 848,56	3 915 745 297,84
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč) třída A:	4 296 794,5774	4 121 837,1556
Počet vydaných investičních akcií (ks) třída B	30 000	30 000
Fondový kapitál investiční části (Kč) třída B	41 664 358,44	41 048 629,00
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč) třída B:	1 388,8119	1 368,2876

v Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Zisk na akcii přiřaditelný držitelům neinvestiční akcií (Kč)	170	347
Zisk na akcii přiřaditelný držitelům investiční akcií třída A (Kč)	172 610	122 547
Zisk na akcii přiřaditelný držitelům investiční akcií třídy B (Kč)	95	41

Ve sledovaném období Fond neevidoval žádnou žádost o odkup investičních akcií ze strany Fondu. Došlo však k převodu investičních akcií třídy B mezi stávajícími investory.

V předchozím účetním období byl přírůstek kapitálu jednotlivých tříd akcií A a B počítán z poměru kapitálů těchto investičních akcií. Dle nového statutu byly pro rok 2025 akcie třídy B zhodnoceny pevnou sazbou 7,51 %. Pro sledované období platí, že stanovený výnos je na anualizované bázi ve výši sazby 2T REPO ke Dni ocenění snižené o 75 bazických bodů, nejméně však ve výši 3 % p.a.

22. Půjčky a úvěry

Tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Zajištěné bankovní úvěry	999 948	1 035 407
Přecenění	-30 060	-30 060
Celkem	969 888	1 005 347
<i>Krátkodobé</i>	<i>73 944</i>	<i>72 153</i>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>895 944</i>	<i>933 194</i>
Celkem	969 888	1 005 347

K 30. červnu 2026 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Jistina v tis. EUR	Kurz k 30.6. 2026	Již splaceno	Oceňovací rozdíly	Rok splatnosti	Úroková míra
Zajištěný bankovní úvěr 1	436 680	18 000	24,26	211 499	-5 024	2028	2,775% p.a.
Zajištěný bankovní úvěr 2	291 120	12 000	24,26	140 999	0	2028	1M Euribor + 1,675%
Zajištěný bankovní úvěr 3	485 200	20 000	24,26	78 894	-25 036	2028	1,45% p.a.

Zajištěný bankovní úvěr 4	218 340	9 000	24,26	0	0	2028	1M EURIBOR + 2,15% p.a.
---------------------------	---------	-------	-------	---	---	------	-------------------------

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.

Bankovní úvěry jsou zajištěny zastaveným majetkem, viz bod 14.

23. Daňové závazky, splatné a odložené

Tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
DPH	0	2 740
Zálohy na daň z příjmu ze závislé činnosti	20	20
Závazek z daně z příjmů	0	2 125
Odložený daňový závazek z rozdílné účetní a daňové hodnoty dlouhodobého majetku	80 043	75 762
Celkem	80 063	80 647

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

24. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Tis. Kč	30. 06. 2026	31. 12. 2025
Závazky z obchodních vztahů	13 806	25 056
Závazky vůči akcionářům	517 569	517 569
Ostatní závazky	86 954	171
Přijaté zálohy	65 538	101 379
Dohadné účty pasivní	1 897	3 101
Výdaje příštích období	0	10 567
Výnosy příštích období	13 677	14 886
Celkem	699 441	672 729
<i>Dlouhodobé</i>	<i>28 836</i>	<i>24 803</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>670 605</i>	<i>647 927</i>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	699 441	672 729

Závazky vůči akcionářům představují závazek z vypořádání kupní ceny obchodního podílu InfoTel se splatností do roku 2032. Závazek není úročen. V roce 2026 bylo akcionáři vyplaceno 0 tis. Kč. Ostatní závazky tvoří primárně závazky spojené s odkupem technického zhodnocení projektu Cerit Science Park III a ukončení nájemní smlouvy se společností InfoNet a.s.

25. Transakce se spřízněnými osobami

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

Tis. Kč	30. 6. 2026		1. 1. – 30. 6. 2026	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
ELTRIS, s.r.o.	2 477	2 950	50	12 348
InfoNet a.s.	-24 986	-3 330	46 495	18
SAFEBOXES s.r.o.	4 948	-90	1 951	10
Ing. Pavel Košťál	0	517 569	-	-
Celkem	-17 560	517 099	48 496	12 376

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 2026 stále čerpána.

InfoNet a.s. - v daném období proběhly běžné obchodní případy, zejména fakturace za poskytování telekomunikačních služeb (Fond byl příjemcem služeb), 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. U prvního i druhého úvěru je na pohledávkách evidována jistina a naběhlé úroky, ve výnosech úroky z úvěru. Úvěry byly v roce 2026 stále čerpány. K 30.6.2026 proběhl odkup technického zhodnocení na budově Cerit Science Park III Fondem a k ukončení nájemní smlouvy. Úvěr na projekt Cerit Science Park III byl z velké části splacen v rámci odkupu technického zhodnocení.

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	30. 6. 2025		1. 1. – 30. 6. 2025	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
ELTRIS, s.r.o.	2 626	2 163	53	10 597
InfoNet a.s.	296 483	3 585	22 447	18
Office Center Purkyňova, a.s.	2 345	-	938	-
GARNI SERVIS s.r.o.	139	-	67	-
SAFEBOXES s.r.o.	1 474	90	1 651	4
Ing. Pavel Košťál	-	550 000	-	-
Celkem	303 068	555 838	25 155	10 618

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

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

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 2024 byl postoupený úvěr ve výši 1.020.500 EUR.

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

26. 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.

27. Finanční nástroje – řízení rizik

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

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

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

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

A. Tržní riziko

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

Fond může investovat pouze do aktiv definovaných ve Statutu Fondu. Snížení investičního rizika ve Fondu bude zajištěno nejenom prostřednictvím diverzifikace, ale zejména aktivním řízením investic portfolio manažerem a risk manažerem Fondu. Tito manažeři budou formulovat strategické cíle určené Investiční společností pro danou obchodní korporaci, jež maximalizují dividendový výnos korporace nebo růst její hodnoty, a budou dohlížet na jejich naplňování.

Riziko koncentrace

Analýza investičních aktiv podle struktury

	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Investiční majetek	80,34%	74,1%
Investice do společností	0,06%	0,1%
Poskytnuté půjčky	2,85%	9,8%
Celkem	83,25%	84,0%

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

Úrokové riziko

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

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven významnému měnovému riziku. K 30. červnu 2026 a 31. prosinci 2025 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 úvěrovány bankou/bankami (resp. obecně finančními institucemi), které budou v případě neplnění závazků spočívajících v dodržování určitých finančních ukazatelů oprávněné učinit okamžitě splatnými jimi poskytnuté úvěry, přičemž takové neplnění finančních ukazatelů může být právě důsledkem nepříznivého vývoje trhu, na němž působí daná obchodní korporace.

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

K 30. červnu 2026 a k 31. prosinci 2025 je část investičního majetku zastavena ve prospěch banky (ČSOB, a.s.), viz bod 14.

C. Riziko likvidity

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

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

28. Klasifikace finančních nástrojů

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

29. Reálná hodnota aktiv a závazků

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

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

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

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

A. Ostatní aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

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

Osobou oprávněnou k ocenění majetku a dluhů na reálnou hodnotu je

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

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

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

- Metody výnosové.
- Metoda porovnání.
- Metody zjištění věcné hodnoty – majetkové.
- Metoda účetní hodnoty.
- Metoda likvidační.

- Aplikace metod (porovnání několika oceňovacích metod).

B. Krátkodobé pohledávky a závazky

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

C. Pokladní hotovost

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

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

Typ aktiva / závazku	Metoda ocenění	Významné nepozorovatelné vstupy	Vliv nepozorovatelných vstupů na reálnou hodnotu aktiva/závazku
Investiční majetek	Výnosové ocenění (DCF) představuje hodnotu na základě současné hodnoty peněžních toků generovaných investičním majetkem. Ocenění investičního majetku zahrnuje očekávaný růst nájmu, míru obsazenosti, výpadky z nájmu a úlevy z nájemného či jiné pobídky. Očekávané peněžní toky jsou následně diskontovány na současnou hodnotu diskontní mírou upravenou o relevantní rizika.	- Tržní nájemné na m² - Očekávaný růst tržního nájemného - Výpadky z nájmu - Míra obsazenosti - Úlevy z nájemného - Diskontní míra	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že: - Tržní nájemné na m² bude vyšší - Očekávaný růst tržního nájemného bude vyšší - Období výpadku z nájmu a úlevy z nájemného budou kratší - Míra obsazenosti bude vyšší - Diskontní míra bude nižší
Investice do společností	Výnosové ocenění na základě současné hodnoty peněžních toků (DCF) generovaných podniky, ve kterých drží společnost podíly. Ocenění bere v úvahu finanční plány daných podniků zejména plánované tržby, náklady, zisk (EBITDA/EBIT), CAPEX a investice do pracovního kapitálu. Volné peněžní toky jsou diskontovány diskontní mírou na úrovni průměrných vážených nákladů kapitálu a terminální hodnota je stanovena na základě stanoveného terminálního růstu.	- Plánované peněžní toky - Plánované investice do dlouhodobého majetku (CAPEX) - Plánovaná výše investic do pracovního kapitálu - Diskontní míra - Terminální růst - Upravené tržní násobky	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že: - Plánované peněžní toky budou vyšší - Plánované investice do PK a CAPEX budou nižší - Diskontní míra bude nižší - Míra terminálního růstu bude vyšší - Upravené tržní násobky budou vyšší

30. Následné události

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

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka byla schválena správní radou Fondu.

V Brně dne 29. září 2026



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

Komentář ke zkráceným mezitímním finančním výkazům neinvestiční a investiční části fondu

ZKRÁCENÉ MEZITÍMNÍ FINANČNÍ VÝKAZY NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2026

Aktiva

Tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Krátkodobá aktiva	12 325	12 155
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	12 325	12 155
Aktiva celkem	12 325	12 155

Vlastní kapitál a závazky

Tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Vlastní kapitál	12 325	12 155
Základní kapitál	10 000	10 000
Výsledek hospodaření běžného období	170	347
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	2 155	1 808
Vlastní kapitál a závazky celkem	12 325	12 155

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2026 DO 30. 6. 2026

Tis. Kč	Od 1. 1. do 30. 6. 2026	Od 1. 1. do 30. 6. 2025
Ostatní provozní výnosy	-	-
Ostatní provozní náklady	-	-
Provozní výsledek hospodaření	-	-
Finanční výnosy	170	178
Finanční výsledek hospodaření	170	178
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	170	178
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	170	178
Celkový úplný výsledek hospodaření	170	178

ZKRÁCENÉ MEZITÍMNÍ FINANČNÍ VÝKAZY INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2026

Aktiva

Tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Dlouhodobá aktiva	4 740 091	4 867 615
Investiční majetek	4 728 136	4 241 682
Investice do společností	3 560	3 560
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	8 395	622 373
Krátkodobá aktiva	1 132 920	847 900
Krátkodobé poskytnuté půjčky	167 803	563 435
Daňové pohledávky	91 517	0
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	140 702	155 857
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	732 898	128 608
Aktiva celkem	5 873 011	5 715 515

Vlastní kapitál a závazky

Tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Vlastní kapitál celkem	-	-
Dlouhodobé závazky	1 004 823	1 033 758
Dlouhodobé půjčky a úvěry	895 944	933 194
Ostatní dlouhodobé závazky	28 836	24 802
Odložený daňový závazek	80 043	75 762
Krátkodobé závazky	744 569	724 963
Krátkodobé půjčky a úvěry	73 944	72 153
Daňové závazky	20	4 885
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	670 605	647 925
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	4 123 619	3 956 794
Vlastní kapitál a závazky celkem	5 873 011	5 715 515

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2026 DO 30. 6. 2026

Tis. Kč	Od 1. 1. do 30. 6. 2026	Od 1. 1. do 30. 6. 2025
Výnosy z investičního majetku	202 208	170 314
Výnosy z poskytnutých půjček	16 625	8 404
Výnosy z investic do společností	45 005	0
Správní náklady	-75 717	-58 218
Čistý provozní výsledek hospodaření	188 121	120 500
Ostatní provozní výnosy	124	32
Ostatní provozní náklady	-1 847	-2 615
Provozní výsledek hospodaření	186 398	117 917
Finanční výnosy	3 489	21 540
Finanční náklady	-14 687	-13 289
Finanční výsledek hospodaření	-11 198	8 251
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	175 200	126 168
Daň z příjmu – splatná	-4 094	-4 411
Daň z příjmu – odložená	-4 281	0
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	166 825	121 757
Ostatní úplný výsledek hospodaření	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření	166 825	121 757