

Pololetní finanční zpráva

za období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022

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



AMISTA investiční společnost, a. s.

OBSAH

Prohlášení oprávněné osoby Fondu	4
Údaje o Fondu.....	5
Číselné údaje.....	19
Zkrácená mezitímní účetní závěrka k datu 30. 6. 2021.....	20

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

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 242 07 543 se sídlem Novolíšeňská 2678/18, Brno – Líšeň, PSČ 628 00 obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 6691
Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

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

ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška k ZISIF	Vyhláška č. 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Směrnice TD	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES
Nařízení MAR	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 ze dne 16. dubna 2014 o zneužívání trhu (nařízení o zneužívání trhu) a o zrušení směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/6/ES a směrnic Komise 2003/124/ES, 2003/125/ES a 2004/72/ES
Vyhláška MAR	Vyhláška č. 234/2009 Sb. o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, 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 23. září 2022



INFOND investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.
Ing. Pavel Košťál
člen správní rady

Údaje o Fondu

PROFIL FONDU

Fond:	Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma:	INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	Novolišeňská 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
Zapísaný základní kapitál:	10 000 tis. Kč
Depozitář Fondu:	Československá obchodní banka, a. s. IČO: 000 01 350, se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
Obhospodařovatel Fondu:	Samosprávný investiční fond
Vznik Fondu: (dále také „Fond“)	14. 7. 2011

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. 2022 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 finanční zprávy není stanovována
k datu 31. 12. 2021:	2 763 136,4994, - Kč
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	listinná
Počet kusů:	1 000 ks
ISIN:	-
Název emise:	-
Přijetí k obchodování:	ode dne 1. 2. 2016 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

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

Investiční akcie třídy B

Hodnota investiční akcie:	k datu sestavení pololetní finanční zprávy není stanovována
k datu 31. 12. 2021:	1 142,3914, - Kč
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	30 000 ks
ISIN:	CZ0008042751
Název emise:	INFOND IFPZK TŘ. B
Přijetí k obchodování:	ode dne 23. 10. 2017 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

ÚDAJE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH FONDU

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

Cílem investování Fondu jako mateřské společnosti je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účasti 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 (%)	
			2022	2021
InfoTel, spol. s r.o. (IČO: 46981071)	Výroba, instalace, opravy elektrických strojů	Česká republika	100	100

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 vydané 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.

ČINNOSTI FONDU

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož investiční portfolio je tvořeno ze 62 % investicemi do nemovitostí v České republice, pořizovanými zejména za účelem komerčního pronájmu. Nájemní prostory v lokalitách CENTRUM VEVEŘÍ a CENTRUM ŠUMAVSKÁ jsou pronajaty zejména na dobu neurčitou, nejčastěji s výpovědní dobou 3-6 měsíců. Nájemní prostory v komplexu Brno Business Park jsou pronajímány převážně na dobu určitou, nejčastěji průměrně na dobu 3-5 let. Pronájem ploch ve vlastněných nemovitostech je dále doplněn o obvyklé doplňkové služby k tomuto pronájmu. Významnou položkou ve výši 22 % investičního portfolia tvoří podíly v ovládaných osobách, představující 100% podíl ve společnosti InfoTel, spol. s r.o.

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

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

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

Podstatné investice a činnost v Účetním období:

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

- v rámci realizace investičního záměru výstavby budovy Cerit Science Park II. (také pod označením „Nástavba Šumavská“) pokračuje výstavba nových komerčních prostor dle nastaveného harmonogramu,
- v rámci realizace investičního záměru výstavby budovy E v komplexu budov Brno Business Park došlo k výstavbě nových komerčních prostor a v roce 2022 by mělo dojít ke kolaudaci.

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

Vyjádření k dopadům pandemie COVID-19 za Účetní období:

Ve sledovaném období Fond nezaznamenal žádný dopad pandemie COVID-19.

Významná část aktiv Fondu (62,28 %) je tvořena portfoliem investičních nemovitostí pořízených v minulých letech za účelem nájmu a dále vystavovaných přímo Fondem. Fond neinvestoval v minulém roce i ve sledovaném období do pořízení nemovitostí za účelem zhodnocení a případného prodeje.

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. 2022 do 30. 6. 2022 skončilo ziskem ve výši 209 147 tis. Kč. To je nárůst o 25 254 tis. Kč oproti srovnatelnému období.

Hospodaření fondu za sledované období ovlivnily zejména výnosy z investičního majetku, které představují tržby z nájmu a tržby ze služeb spojených s pronájmem komerčních prostor ve výši 122 079 tis. Kč. V průběhu sledovaného období došlo k jejich nárůstu o 4 413 tis. Kč ve srovnání s prvním pololetím roku 2021, kdy výnosy z investičního majetku dosáhly výše 117 666 tis. Kč. Výnosy z podílů se zvýšily o 40 100 tis. Kč na celkovou výši 136 500 tis. Kč. Výnosy z poskytnutých půjček se oproti srovnávacímu období zvýšily o 3 374 tis. Kč na hodnotu 4 328 tis. Kč. Na straně provozních nákladů došlo k nárůstu ve správních nákladech zahrnující i náklady na služby spojené s pronájmem komerčních prostor o 13 435 tis. Kč, které ve sledovaném období činily 50 073 tis. Kč. Čistý provozní výsledek hospodaření se meziročně zvýšil o 34 453 tis. Kč. V oblasti finančních výnosů se oproti srovnávacímu období výnosy zvýšily o 1 119 tis. Kč na celkovou výši 21 064 tis. Kč. Na druhou stranu v položce finančních nákladů došlo také ke zvýšení nákladů o 7 583 tis. Kč na celkovou výši 16 991 tis. Kč. Finanční výsledek hospodaření byl negativně ovlivněn primárně kurzovými ztrátami, které byly ovlivněny významným pohybem kurzu EUR vůči CZK. Celková hodnota finančního výsledku hospodaření za sledované období byla 4 073 tis. Kč (srovnávací období 10 537 tis. Kč).

Na neinvestiční části Fondu byly zaznamenány výnosy z úroků v celkové výši 140 tis. Kč. V důsledku těchto finančních výnosů došlo k ovlivnění celkového hospodaření Fondu a za neinvestiční část Fondu byl vykázán zisk ve výši 140 tis. Kč, což představuje zvýšení o 135 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 z 47,61 % zahrnují tržby z investic do podílů a ze 42,58 % 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 výnosy z investičního majetku za sledované období vzrostly o 4 413 tis. Kč na výsledných 122 079 tis. Kč. Tržby z podílů jsou představovány obchodním podílem ve společnosti InfoTel, spol. s r.o., které ve sledovaném období zaznamenaly nárůst, a to o 40 100 tis. Kč na současných 136 500 tis. Kč.

Provozní náklady investiční části Fondu související se správou portfolia (správní náklady) jsou za sledované období 50 073 tis. Kč a během sledovaného období se zvýšily o 13 435 tis. Kč, zejména z důvodu vyšších nákladů na spotřebu elektřiny, vody a plynu, které vzrostly o 12 971 tis. Kč.



Majetek

Neinvestiční majetek Fondu tvoří bankovní účet se zůstatkem peněžních prostředků 10 277 tis. Kč

Aktiva připadající investiční části Fondu ke konci prvního pololetí 2022 se zvýšila o 238 958 tis. Kč oproti stavu k 31.12.2021 (tj. o 5,04 %). Celkový růst je ovlivněn několika faktory, a to nárůstem hodnoty investičního majetku Fondu o 190 845 tis. Kč (tj. o 6,56 %) a zvýšením hodnoty dlouhodobé poskytnuté půjčky ve hodnotě 102 743 tis. Kč. Dále zvýšením hodnoty krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů o 67 335 tis. Kč. Zároveň došlo k poklesu krátkodobých finančních instrumentů na hodnotu 60 000 tis. Kč.

Na konci pololetí tvoří 84,43 % veškerých aktiv připadající na investiční část dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku pouze nepatrně zvýšil. Krátkodobá aktiva oproti srovnávacímu období se snížila o 55 281 tis. Kč (tj. o 6,65 %) z důvodu poklesu krátkodobých finančních instrumentů a peněžních prostředků na bankovním účtu.

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

Majetek investiční části Fondu byl k 30. 6. 2022 tvořen z 62,28 % investičním majetkem v reálné hodnotě 3 099 947 tis. Kč (pořizovací cena: 2 054 760 tis. Kč). Investiční majetek zahrnuje nemovitosti (stavby, pozemky) – komerční prostory, které jsou drženy za účelem dlouhodobého pronájmu, a jejich výčet je uveden v následující tabulce.

Katastrální území	Reálná hodnota (tis. Kč)	Pořizovací cena (tis. Kč)
Žabovřesky	267 907	184 055
Šumavská	99	99
Líšeň	74 319	12 970
Kohoutovice	5 183	1 285
Ponava	789 118	596 389
Štýřice	1 963 321	1 259 962
Celkem	3 099 947	2 054 760

- Majetek, který přesahuje 1 % je dále pak podíl v ovládaných osobách, konkrétně podíl v InfoTel, spol. s r.o. Reálná hodnota činí 998 000 tis. Kč a tvoří 20,05 % aktiv Fondu, viz tabulka níže
- peněžní prostředky na běžných účtech ve výši 261 070 tis. Kč (5,24 % aktiv)
- dlouhodobé a krátkodobé poskytnuté půjčky ve výši 207 128 tis. Kč (4,16 % aktiv)
- a celkově ostatními pohledávkami z obchodních vztahů, ostatními krátkodobými finančními instrumenty a deriváty 411 226 tis. Kč (8,26 % aktiv)

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál			Investice		31. 12. 2021
			30. 6. 2022	31. 12. 2021	30. 6. 2022	Změny	Přecenění	
InfoTel, spol. s r.o.	Výroba, instalace, opravy elektrických strojů	ČR	100 %	100 %	998 000	-	-	998 000
Celkem					998 000	--	-	998 000

Financování majetku

Vlastní kapitál Fondu sestává z fondového kapitálu neinvestiční části ve výši 10 277 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 3 006 555 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 209 147 tis. Kč.

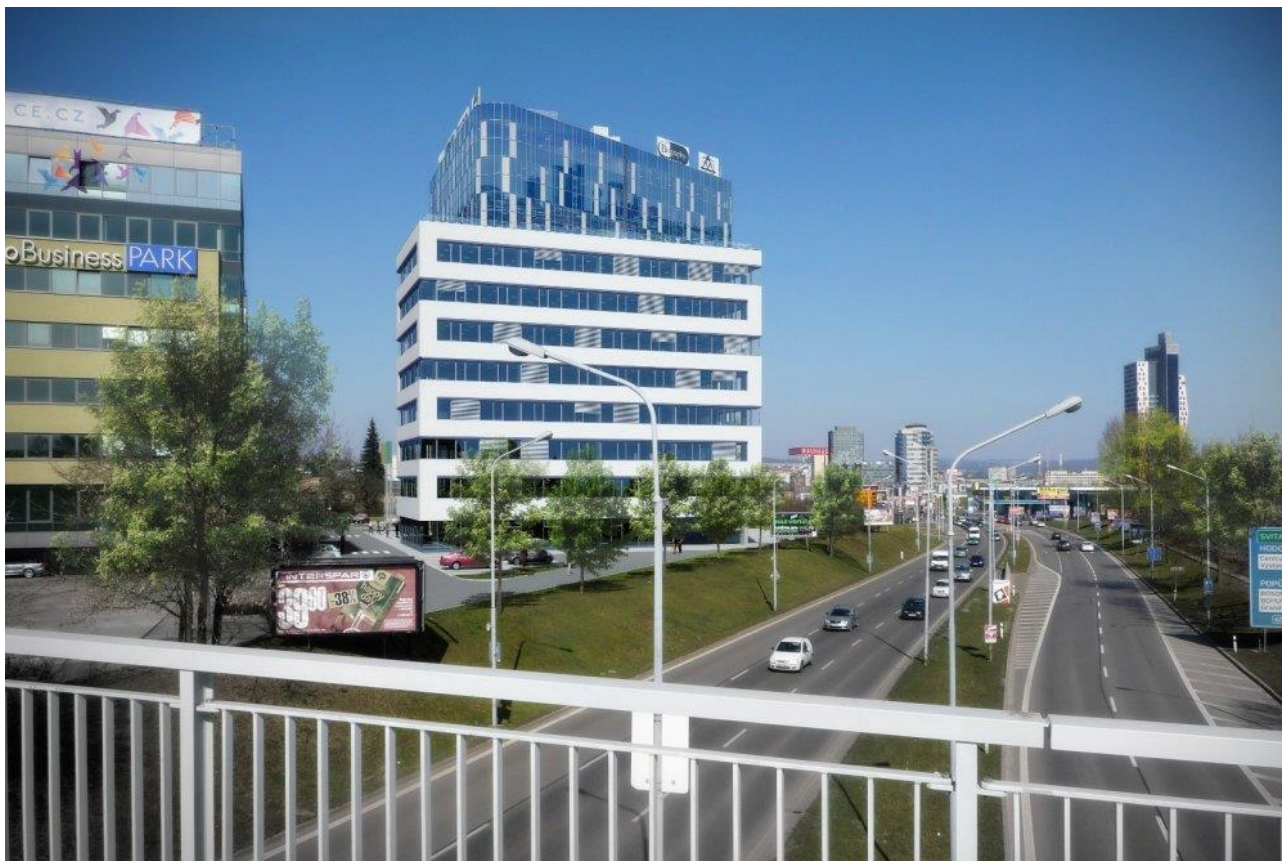
Cizí zdroje mimo aktiva připadající držitelům investičních akcií v celkové výši 1 970 816 tis. Kč, jsou tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky. Dlouhodobé závazky, které jsou tvořeny především závazkem z titulu prodeje obchodního podílu společnosti InfoTel, spol. s r.o. v celkové výši 750 000 tis. Kč. Tento závazek je za panem Ing. Pavlem Košťálem. Dlouhodobé přijaté úvěry jsou v hodnotě 1 003 999 tis. Kč. Zbývající část dlouhodobých cizích zdrojů je tvořena ostatními závazky. Ve srovnání s minulým obdobím dlouhodobé závazky vzrostly o 151 411 tis. Kč. Krátkodobé závazky jsou tvořené zejména krátkodobými úvěry, závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy. Ve srovnání s minulým obdobím krátkodobé závazky poklesly o 121 741 tis. Kč. Tento pokles byl způsoben snížením přijatých záloh a snížením výdajů příštích období.



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. Pro projekt Brno Business Park – budova E byla ukončena její výstavba a v roce 2022 je plánovaná kolaudace nově vzniklé budovy. Ve sledovaném období Fond pokračuje v realizaci další investici, která představuje dostavbu komplexu CENTRUM ŠUMAVSKÁ. Fond hodlá v této investici i nadále pokračovat. Fond se i nadále bude věnovat zhodnocení svých stávajících investic. Nadále se Fond bude věnovat vyhledávání a vyhodnocování nových investičních příležitostí, kdy konkrétní strategii přizpůsobí výsledku stávajících jednání o akvizici. Fond i v budoucnosti hodlá realizovat obchody prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha, a.s.

Připravovaná budova E – BB OFFICES



VYJÁDRĚNÍ K DOPADŮM PANDEMIE COVID-19

Počet osob, u kterých bylo laboratorně prokázáno onemocnění COVID-19 se od počátku roku 2022 postupně snižoval. Zároveň také docházelo k rozvolňování a zmírňování restriktivních opatření nařízených vládou. Již od jara letošního roku byla zneplatněna povinnost nošení roušek na vybraných místech a povinnost disponovat potvrzením o očkování, resp. platným negativním testem, pro vstup do vybraných provozoven. V tomto období neměla opatření proti šíření nákazy COVID-19 výraznější negativní efekt na ekonomiku. Počet očkovaných se v první polovině roku 2022 zvýšil přibližně o 3 % a k datu 30. 06. 2022 bylo naočkováno přibližně 6,9 mil. obyvatel České republiky. Od konce léta roku 2021 si občané také mohou nárokovat tzv. posilující dávku očkování proti onemocnění COVID-19, přičemž tuto možnost prozatím využilo zhruba 4,2 mil. obyvatel. Během roku 2021 na trhu převládala spíše pozitivní a optimistická nálada. Od začátku roku 2022 však dochází ke změně trendu, kdy za první pololetí např. americký trh reprezentovaný indexem S&P 500 poklesl přibližně o 21 %, Evropský index Euro Stoxx 50 pak o 20 %. Dalším faktorem působícím na ocenění aktiv je invaze vojsk Ruské Federace na Ukrajinu, která způsobuje postupné zhoršování mezinárodní politické situace. Dozvuky pandemie COVID-19 a souvisejících ekonomických opatření, přijatých ze strany vlád, vedly v souvislosti s růstem cen energií, problémy v rámci dodavatelských řetězců a na trhu práce k výraznému nárůstu

inflace. Česká národní banka se snaží od druhé poloviny roku 2021 inflaci mírnit pomocí postupného zvyšování úrokových sazeb, na konci sledovaného období tak 2T repo sazba činila 7,00 %.

Nemovitosti:

Potenciál vlastněných nemovitostí není ohrožen vlivem k jejich perspektivnímu umístění. Předpokládáme, že vzhledem k pravidelné realizaci technického zhodnocení vlastněných nemovitostí, jejich potenciálu a struktuře nájemních vztahů, případné snížení reálné hodnoty nemovitostí bude zanedbatelné.

Obchodní podíly:

Existence společnosti zahrnuté v portfoliu Fondu není ohrožena pandemií COVID-19 a předpokládá se jejího neomezeného trvání. Nepředpokládáme snížení hodnoty u společnosti InfoTel, spol. s r.o. vzhledem k jejímu předmětu podnikání.

Poskytnuté půjčky:

Největší objem poskytnutých půjček je za společnostmi Locero, spol. s r.o. a InfoTel, spol. s r.o. Vzhledem k předmětu podnikání těchto společnosti a k jejím finančním situacím nepředpokládáme neplnění závazků společností plynoucích ze smluv o úvěry. Nepředpokládáme, že pandemie COVID-19 významně ovlivní splátky poskytnutých půjček v portfoliu Fondu.

Závazky:

V pronájemných nemovitostech je minimum nájemců, kteří byli nuceni uzavřít své provozovny z důvodu opatření vlády v minulých letech. Fond již neočekává prodlevu inkasovaných nájmů plynoucích z pronájmu komerčních prostor u nájemců. A včasné plnění závazků Fondu nebude nikterak ohroženo.

Investiční strategie:

Fond má v plánu nadále se držet své investiční strategie, která by neměla být podstatně ovlivněna pandemií COVID-19.

Potencionální dopady na budoucí plnění z finančních aktiv:

Mezi hlavní aktiva patří vlastněné nemovitosti. Zde se již neočekává zdržení plateb nájmů v souvislosti s pandemií COVID-19. Předpokládáme, že finanční plnění z poskytnutých půjček nebude výrazně ovlivněno pandemií COVID-19.

Fond neidentifikoval žádné okolnosti spojené s COVID-19, které by mohly ovlivnit strategii Fondu, jeho cíle, provoz či finanční výkonnost.

Fond nepožádal ani neuvažuje podat žádost o poskytnutí veřejné podpory v souvislosti s dopady COVID-19.

Bližší analýzu jednotlivých aktiv v souvislosti s očekávaným dalším vývojem naleznete v kapitole Předpokládaný budoucí vývoj Fondu.

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

Rizika spojená s restriktivními opatřeními souvisejícími s pandemií COVID-19 se z dnešního pohledu jeví jako druhořadá. Mezi rizika s nejvyšší významností aktuálně patří stále se zhoršující geopolitická situace mezi Ruskou federací a západními státy, rostoucí inflace, zvyšování úrokových sazeb, růst cen komodit zapříčiněný vzájemnými sankcemi a nejistota na trzích.

VYJÁDRĚNÍ K MOŽNÝM RIZIKŮM SOUVISEJÍCÍM S VÁLKOU NA UKRAJINĚ

Od konce února 2022 docházelo v souvislosti s invází vojsk Ruské Federace na Ukrajinu k postupnému zhoršování mezinárodní politické situace. Důsledkem konfliktu byl především nárůst cen paliv a energií, vyvolaný omezením dodávek z Ruské Federace do EU, což mělo dopad na celkovou úroveň inflace. Fond nevlastní žádná aktiva, která by byla přímo ovlivněna válečným konfliktem, v důsledku výše uvedeného však může docházet k nárůstu provozních nákladů.

Současný přímý nebo nepřímý dopad ruské invaze na Ukrajinu neměl vliv na podnikání Fondu. Fond neočekává že by dopady konfliktu měly vliv na finanční pozici, výkonnost, peněžní toky, likviditu, na dodavatelské řetězce, na

personální vybavení nebo kybernetickou bezpečnost Fondu. Fond není závislý na komoditách dodávaných z dotčených trhů. Fond na základě výše uvedeného nepřistoupil k aktualizaci řízení rizik.

Vzhledem k dlouhodobým pronájmům nemovitostí ovládaným Fondem a stabilním partnerům obchodujícími s ovládanou společností se Fond neobává dopadů tohoto rusko-ukrajinského konfliktu.

Riziko tržní

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

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

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

Riziko nedostatečné likvidity

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

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

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

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

Riziko z vypořádání

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

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

Riziko úvěrové

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

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

S ohledem na aplikování výše 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.

VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

Spřízněné strany Fondu

Název společnosti	IČO	Sídlo
InfoTel, spol. s r.o.	46981071	Novolíšeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00
InfoNet a.s.,	60719150	Novolíšeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00
ELTRIS, s.r.o.	25326546	Novolíšeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00
Locero, spol. s r.o.	60277891	Novolíšeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00

Ovládaná osoba

Název:

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

Sídlo:

Ulice: Novolíšeňská 18

Obec: Brno

PSČ: 628 00

IČO 24207543

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

Ovládající osoba

Jméno: Ing. Pavel Košťál

Bydliště:

Ulice: Koniklecová 453/6

Obec: Brno

PSČ: 634 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 9 000 000 Kč činil 90 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv ovládané osoby.

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
InfoNet a.s.,	60719150	Novolišeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00
ELTRIS, s.r.o.	25326546	Novolišeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00
Locero, spol. s r.o.	60277891	Novolišeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00

Osoby ovládané osobou ovládanou

Název společnosti	IČO	Sídlo
InfoTel, spol. s r.o.	46981071	Novolišeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00

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

tis. Kč	30. 6. 2022		1. 1. – 30. 6. 2022	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
InfoTel, spol. s r.o.	338 363	30	140 357	90
ELTRIS, s.r.o.	-	472	-	4 834
InfoNet a.s.	89 323	4	2 423	19
Locero, spol. s r.o.	31 140	-	1 158	-
Ing. Pavel Košťál	-	760 000	-	-
Celkem	458 826	760 506	143 938	4 943

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

tis. Kč	31. 12. 2021		1. 1. – 30. 6. 2021	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
InfoTel, spol. s r.o.	238 640	-	99 890	90
ELTRIS, s.r.o.	-	1 336	3	4 880
InfoNet a.s.	-	-	-	2
Locero, spol. s r.o.	51 981	-	391	-
Ing. Pavel Košťál	-	760 000	-	-
Celkem	290 621	761 336	100 284	4 972

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

- Fond uzavřel dodatek č. 1 k úvěru se společností InfoTel, spol. s r.o., kde byl zvýšen úvěrový limit do výše 250 mil. Kč, prodloužena doba čerpání do dne tři měsíce předcházejícímu den splacení úvěru, byl prodloužen den

splacení úvěru, který znamená den 31.12.2022 a v případě, kdy žádná z smluvních stran nedoručí nejpozději tři měsíce před dnem splacení úvěru druhé smluvní straně oznámení, že trvá na ukončení poskytování financování, tak se den splacení úvěru automaticky podouvá o tři měsíce, došlo také ke změně úrokové sazby.

- Byla uzavřena smlouva o úvěru se společností InfoNet, a.s. do to maximální výše 280 mi Kč a se splatností do 31.7.2042.

PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU FONDU

K datu 30. 6. 2022 Fond eviduje v majetku následující obchodní podíly:

InfoTel, spol. s r.o. (IČO: 46981071) se sídlem na Novolíšeňská 2678/18, Brno-Líšeň, PSČ 628 00.

InfoTel, spol. s r.o. je společnost nabízející již více než 20 let (od roku 1992) profesionální služby ve výstavbě a provozu telekomunikačních sítí. V rámci investiční výstavby i provozu je společnost schopna tyto služby realizovat komplexně tzv. „na klíč“ a v celé šíři jak na optických, metalických tak i bezdrátových sítích, a to na celém spektru technologických standardů, používaných v současné době pro telekomunikační služby. V činnostech servisních je společnost schopna nabídnout totální outsourcing pro výstavbu a provoz telekomunikační sítě operátora.



Budova společnosti InfoTel v Brně-Lišni

Cílem společnosti InfoTel, spol. s r.o. je poskytování komplexních telekomunikačních služeb, souvisejících s výstavbou a údržbou telekomunikačních sítí pro domácí i zahraniční trh způsobem umožňujícím dlouhodobý a trvale udržitelný rozvoj společnosti. Jejich zákazníkům nabízí jistotu v podobě silného partnera, který je schopen realizovat jejich investiční a provozní záměry díky svým znalostem a zkušenostem, prostřednictvím svých kvalifikovaných zaměstnanců s odpovídajícím vybavením, a to v celé šíři portfolia nabízených činností a s dostatečnými vlastními finančními zdroji, potřebnými pro průběžné financování. Společnost během Účetního období naplňovala stanovené cíle. Fond společnost ovládá ze 100 %.

<https://www.infotel.cz/> email: info@infotel.cz, tel: 544 422 111

OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

V uvedeném období nedošlo k žádným významným skutečnostem.

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.

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. 2022 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. 2021, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2021, 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 2021.

Zkrácená mezitímní účetní závěrka k datu 30. 6. 2022

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



AMISTA investiční společnost, a. s.

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2022**Aktiva**

tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Dlouhodobá aktiva		4 202 567	3 908 328
Investiční majetek	13	3 099 947	2 909 102
Investice do společností	14	998 000	998 000
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	15	102 743	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	18	1 877	1 226
Krátkodobá aktiva		774 804	830 085
Krátkodobé poskytnuté půjčky	15	104 385	108 684
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	16	60 000	149 160
Daňové pohledávky	17	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	18	340 036	273 352
Reálná hodnota derivátů		9 313	7 913
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	20	261 070	290 976
Aktiva celkem		4 977 371	4 738 413

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	21	10 000	10 000
Výsledek hospodaření běžného období		140	20
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		136	116
Vlastní kapitál celkem		10 177	10 136
Dlouhodobé závazky			
Dlouhodobé půjčky a úvěry	22	1 003 999	842 505
Ostatní dlouhodobé závazky	24	30 268	40 350
Odložený daňový závazek	23	62 264	62 264
Krátkodobé závazky			
Krátkodobé půjčky a úvěry	22	63 532	53 698
Daňové závazky	23	2 963	5 265
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	24	797 514	926 787
Čistá aktiva připadající k investičním akciím		3 006 555	2 797 408
Vlastní kapitál a závazky celkem		4 977 371	4 738 413
Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii třídy A (v Kč) *		2 971 805,5456	2 763 136,4994
Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii třídy B (v Kč) *		1 159,5273	1 142,3914

* Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. 6. 2022, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem fondu. Administrátor fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi. Toto platí i pro Fondový kapitál na zakladatelskou akcii.

**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ
OD 1. 1. 2022 DO 30. 6. 2022**

tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. do 30. 6. 2022	Od 1. 1. do 30. 6. 2021
Výnosy z investičního majetku	5	122 079	117 666
Výnosy z poskytnutých půjček	6	4 328	954
Výnosy z investic do společností	7	136 500	96 400
Správní náklady	8	-50 073	-36 638
Čistý provozní výsledek hospodaření		212 835	178 382
Ostatní provozní výnosy	9	2 728	389
Ostatní provozní náklady	9	-5 950	-2 066
Provozní výsledek hospodaření		209 613	176 705
Finanční výnosy	10	21 064	19 945
Finanční náklady	11	-16 991	-9 408
Finanční výsledek hospodaření		4 073	10 537
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		213 686	187 242
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	12	-4 399	-3 344
Daň z příjmů za běžnou činnost – odložená		-	-
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		209 287	183 898
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění		209 147	183 893
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		140	5
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		209 287	183 898
Zisk na držitele investiční akcie třídy A (v Kč)		208 669	183 394
Zisk na držitele investiční akcie třídy B (v Kč)		17	17

**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ
OD 1. 1. 2021 DO 30. 6. 2021**

tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2021	10 000	14	102	10 111
Převody ve vlastním kapitálu	-	-14	14	-
Zisk/ztráta za období	-	5	-	5
Zůstatek k 30. 6. 2021	10 000	5	116	10 121

**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ
OD 1. 1. 2022 DO 30. 6. 2022**

tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2022	10 000	20	116	10 136
Převody ve vlastním kapitálu	-	-20	20	-
Zisk/ztráta za období	-	140	-	140
Zaokrouhlení	-	-	1	1
Zůstatek k 30. 6. 2022	10 000	140	137	10 277

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2021 DO 30. 6. 2021

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2021	2 118 779
Zisk/ztráta za období	183 893
Zůstatek k 30. 6. 2021	2 302 672

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2022 DO 30. 6. 2022

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2022	2 797 408
Zisk/ztráta za období	209 147
Zůstatek k 30. 6. 2022	3 006 555

**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ
OD 1. 1. DO 30. 6. 2022**

tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. do 30. 6. 2022	Od 1. 1. do 30. 6. 2021
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		213 686	187 242
Úpravy o nepeněžní operace			
Změna reálné hodnoty		-	-
Tvorba / rozpouštění znehodnocení		923	-
Provozní činnost			
Změna stavu investičního majetku	12	-190 846	-132 121
Změna stavu investic do společností	13	-	-
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	14	-98 444	64 901
Změna stavu ostatních krátkodobých finančních instrumentů	15	89 160	23 621
Změna stavu ostatních aktiv		-69 657	-104 508
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	22	-17 131	-12 699
Změna stavu ostatních závazků		-114 444	-4 639
Zaplacená daň z příjmů	11	-4 399	-3 032
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		-191 151	20 341
Finanční činnost			
Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých finančních závazků		161 245	-43 107
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		161 245	-43 107
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	18	-29 906	-22 765
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.		290 976	271 970
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30. 6.		261 070	249 204

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 2022 splacen v plné výši.

Identifikační číslo

242 07 543

Členové správní rady k 30. červnu 2022

Členové správní rady

Ing. Pavel Košťál

Ultimátní vlastník fondu

Ing. Pavel Košťál (90 %)

Ing. Martin Košťál (5 %)

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:

AMISTA investiční společnost, a. s.
IČO: 274 37 558
Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

V rozhodném období byla depozitářem Fondu tato společnost:

Československá obchodní banka, a. s.,
IČO: 00001350
Sídlo: Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 15057,
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:

- 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 2021 („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 2022 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané pro období začínající po 1. lednu 2022.

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 2022. Jako srovnatelné údaje jsou ve výkazu o finanční pozici uvedeny zůstatky k 31. prosinci 2021 a ve výkazu zisku a ztráty, výkazu o peněžních tocích a výkazu změn vlastního kapitálu zůstatky za období 6 měsíců končící 30. června 2021.

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

- 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.

- 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.

– Funkční měna

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

(a) 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.

(b) Přepočtení 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.

(c) 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.

(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) 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 přímo nebo nepřímo 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.

(f) Výnosové a nákladové úroky

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

(g) 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.

(h) 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.

i. Peníze a peněžní ekvivalenty

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

ii. Investice do majetkových účastí

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

iii. 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.

iv. 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.

v. Úročené závazky

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

vi. 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.

vii. 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.

viii. 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.

ix. 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.

x. 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.

xi. Daň z přidané hodnoty

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

xii. Odložená daň

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

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

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

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

xiii. 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.

xiv. 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 Fondu splňují definici finančního závazku dle IAS 32, ale nespĺňují 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“.

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

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

Nové standardy zatím neúčinné k 30. červnu 2022

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

Standard a změny		Účinnost
Novela IAS 12	Daně ze zisku	1. 1. 2023
Novela IAS 1	Zveřejňování účetních politik	1. 1. 2023
Novela IAS 8	Definice účetních odhadů	1. 1. 2023
Standard IFRS 17	Pojistné smlouvy	1. 1. 2023

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 26.

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 hodnotou, nikoli tyto dcery do účetní závěrky konsolidovat.

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

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

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

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

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

4. ZMĚNA ÚČETNÍCH STANDARDŮ

K datu 1. ledna 2022 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. lednu 2022. Přijetí těchto standardů nemělo žádný významný dopad na zkrácenou mezitímní účetní závěrku Fondu.

5. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	1.1. - 30. 6. 2022	1.1. - 30. 6. 2021
Nájemné	78 350	80 144
Přecenění investičního majetku	-	-
Služby spojené s pronájmem	32 166	28 157
Tržby z parkovacích míst	3 656	3 579
Ostatní výnosy z investičního majetku	7 907	5 786
Celkem	122 079	117 666

Ostatní výnosy z investičního majetku zahrnují zejména služby spojené s pronájmem.

6. VÝNOSY Z POSKYTNUTÝCH PŮJČEK

tis. Kč	1.1. - 30. 6. 2022	1.1. - 30. 6. 2021
Úrokový výnos	4 328	964
Celkem	4 328	954

7. VÝNOSY Z INVESTIC DO SPOLEČNOSTÍ

tis. Kč	1.1. - 30. 6. 2022	1.1. - 30. 6. 2021
Ostatní výnosy z podílů	136 500	96 400
Celkem	136 500	96 400

Ostatní výnosy z investic do společností představují podíl na zisku od společnosti InfoTel, spol. s r.o.

8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	1.1. - 30. 6. 2022	1.1. - 30. 6. 2021
Nájemné	128	153
Náklady na depozitáře	270	270
Náklady na administraci	570	570
Náklady na obhospodařování	917	992
Poradenské služby	564	675
Spotřeba elektřiny, vody a plynu	28 486	15 515
Opravy a udržování	4 912	3 061
Ostraha a úklid	4 234	5 110
Správa nemovitostí	4 385	4 482
Ostatní náklady	5 607	5 810
Celkem	50 073	36 638

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

V roce 2022 ani v roce 2021 nebyly vypláceny odměny klíčovým členům vedení Fondu.

9. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Ostatní provozní výnosy zahrnují zejména výnosy ze smluvních pokut. Ostatní provozní náklady zahrnují zejména daně a poplatky a pojištění odpovědnosti.

10. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	1.1. - 30. 6. 2022	1.1. - 30. 6. 2021
Výnosové úroky	1 939	101
Výnosy z krátkodobého finančního majetku	179	-
Kurzové zisky	5 307	19 844
Výnosy z derivátových operací	13 639	-
Celkem	21 064	19 945

11. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	1.1. - 30. 6. 2022	1.1. - 30. 6. 2021
Nákladové úroky	8 999	7 719
Kurzové ztráty	4 274	1 585
Náklady z derivátových operací	3 709	-
Ostatní finanční náklady	8	104
Celkem	16 990	9 408

Kurzové zisky v roce 2021 byly ovlivněny významným pohybem kurzu EUR vůči CZK.

12. 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 4 399 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 6 581 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 hodnotu aktiv a závazků.

13. INVESTIČNÍ MAJETEK

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Stav k 1. lednu	2 909 102	2 369 483
Přírůstky	190 846	504 304
Úbytky	-	-141 870
Dopad změn reálné hodnoty	-	177 185
Stav k 30. červnu a 31. prosinci	3 099 947	2 909 102

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

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí k 30. červnu 2022 celkově 1 067 531 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 896 203 tis. Kč).

14. INVESTICE DO SPOLEČNOSTÍ

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice			
			30. 6. 2022	31. 12. 2021	30. 6. 2022	Změny	Přecenění	31. 12. 2021
InfoTel, spol.s.r.o.	Výroba, instalace, opravy elektrických strojů	Česká republika	100 %	100 %	998 000	-	-	998 000
Celkem					998 000	-	-	998 000

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

15. POSKYTNUTÉ PŮJČKY

Fond eviduje poskytnuté půjčky v následující struktuře.

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Poskytnuté půjčky		
Spřízněným stranám	91 209	82 677
Ostatním subjektům	115 919	26 007
Dlouhodobé	102 743	-
Krátkodobé	104 385	108 684
Celkem	207 128	108 684

Poskytnuté půjčky jsou evidovány v reálné hodnotě. Úroková míra poskytnutých půjček spřízněné straně Locero, spol. s r.o. je variabilní – 1M Pribor + 1,5 % p.a., spřízněné straně InfoTel, spol. s r.o. je variabilní – Pribor O/N + 0,9 % p.a. Úroková míra poskytnutých půjček ostatním subjektům je fixní – 4,5 %, 5 % p.a. a 5,5 % p.a.

16. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ FINANČNÍ INSTRUMENTY

K 30. červnu 2022 Fond evidoval směnku vystavenou Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 60 000 tis. Kč (31. prosinec 2021: 149 160 tis. Kč).

17. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

K 30. červnu 2022 jsou zálohy na daň z příjmů ve výši 1 929 tis. Kč poníženy o rezervu na daň ve výši 3 034 tis. Kč vykázaný jako daňový závazek ve výši 1 105 tis. Kč. K 31. prosinci 2021 byly zálohy na daň z příjmů ve výši 4 462 tis. Kč započteny oproti rezervě na daň z příjmů ve výši 6 401 tis. Kč a vykázaný jako daňový závazek ve výši 1 939 tis. Kč.

18. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Pohledávky z obchodních vztahů	32 208	20 790
Jiné pohledávky	429	896
Pohledávky – podíly na zisku	278 195	207 880
Dohadné účty aktivní	25 558	40 559
Příjmy příštích období	1 027	1 836
Náklady příštích období	1 596	1 556
Zaplacené zálohy	2 900	1 781
Celkem	341 913	274 578
<i>Krátkodobé</i>	<i>340 036</i>	<i>273 352</i>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>1 877</i>	<i>1 226</i>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	341 913	274 578

19. REÁLNÁ HODNOTA DERIVÁTŮ

Společnost k 30. červnu 2022 vykázala kladnou reálnou hodnotu z uzavřených FX forwardů ve výši 9 313 tis. Kč (31. prosinec 2021: 7 193 tis. Kč). Současné diskontované hodnoty uzavřených derivátů (podrozvahová pohledávka z pevných termínových operací ve výši 280 520 tis. Kč (31. prosinec 2021: 355 327 tis. Kč), podrozvahový závazek z pevných termínových operací ve výši 272 560 tis. Kč (31. prosinec 2021: 348 820 tis. Kč)) jsou splatné do 1 roku.

20. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Běžné účty u bank	261 070	60 591
Spořicí účty u bank	-	230 385
Celkem	261 070	290 976

21. VLASTNÍ KAPITÁL A ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ K INVESTIČNÍM AKCIÍM

K 30. červnu 2022 tvoří upsaný základní kapitál 1 000 ks (31. prosinci 2021: 1 000 ks) zakladatelských akcií s hlasovacím právem. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele. Fond dále vydává investiční akcie, a to k fondu jako takovému, a k jednotlivým podfondům Fondu. Akcie Fondu jsou přijaty na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s. K 30. červnu 2022 Společnost emitovala 31 000 ks investičních akcií, z toho akcie třídy A 1 000 ks, akcie třídy B 30 000 ks (k 31. prosinci 2021: 31 000 ks, z toho akcie třídy A 1 000 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. 2022	31. 12. 2021
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks)	1 000	1 000
Fondový kapitál zakladatelské části (Kč)	10 276 578	10 136 222
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč):	10 276,58	10 136,23
Počet vydaných investičních akcií (ks) třída A	1 000	1 000
Fondový kapitál investiční části (Kč) třída A	2 971 805 545,65	2 763 136 499,48
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč) třída A:	2 971 805,5456	2 763 136,4994
Počet vydaných investičních akcií (ks) třída B	30 000	30 000
Fondový kapitál investiční části (Kč) třída B	34 785 819,41	34 271 743,26
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč) třída B:	1 159,5273	1 142,3914

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Zisk na neinvestiční akcii (Kč)	140	20
Zisk na investiční akcii třída A (Kč)	208 669	677 631
Zisk na investiční akcii třídy B (Kč)	17	998

* Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. 6. 2022, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem fondu. Administrátor fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi. Toto platí i pro Fondový kapitál na zakladatelskou akcii.

22. PŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Zajištěné bankovní úvěry	1 067 531	896 203
Vlastnické půjčky a půjčky od jiných spřízněných stran	-	-
Celkem	1 067 531	896 203
<i>Dlouhodobé</i>	<i>1 003 999</i>	<i>842 505</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>63 532</i>	<i>53 698</i>
Celkem	1 067 531	896 203

K 30. červnu 2022 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Jistina v tis. EUR	Kurz k 30.6. 2022	Již splaceno	Oceňovací rozdíly	Rok splatnosti	Úroková míra
Zajištěný bankovní úvěr	445 320	18 000	24,74	101 681	-	2028	2,775 % p.a.
Zajištěný bankovní úvěr	296 880	12 000	24,74	67 788	-	2028	1M Euribor + 1,675 %
Zajištěný bankovní úvěr	296 880	12 000	24,74	-	-	2028	1,45 % p.a.

K 31. prosinci 2021 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Jistina v tis. EUR	Kurz k 31.12.2021	Již splaceno	Oceňovací rozdíly	Rok splatnosti	Úroková míra
Zajištěný bankovní úvěr	447 480	18 000	24,86	88 750	-	2028	2,775 % p.a.
Zajištěný bankovní úvěr	298 320	12 000	24,86	59 167	-	2028	1M

							Euribor + 1,675 %
Zajištěný bankovní úvěr	298 320	12 000	24,86	-	-	2028	1,45 % p.a.

Bankovní úvěry jsou zajištěny zastaveným majetkem, viz bod 13.

23. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
DPH	1 854	3 324
Srážková daň	4	2
Závazek z daně z příjmů	1 105	1 939
Odložený daňový závazek z rozdílné účetní a daňové hodnoty dlouhodobého majetku	62 264	62 264
Celkem	65 277	67 529

24. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	30. 06. 2022	31. 12. 2021
Závazky z obchodních vztahů	3 376	13 938
Závazky z nákupu OP InfoTel, spol. s r.o.	750 000	750 000
Ostatní závazky	12 036	15 260
Přijaté zálohy	42 454	59 222
Dohadné účty pasivní	1 749	587
Výdaje příštích období	-	112 327
Výnosy příštích období	18 167	15 803
Celkem	827 781	967 137
<i>Dlouhodobé</i>	<i>30 268</i>	<i>40 350</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>797 514</i>	<i>926 787</i>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	827 781	967 137

25. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

tis. Kč	30. 6. 2022		1. 1. – 30. 6. 2022	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
InfoTel, spol. s r.o.	338 363	30	140 357	90
ELTRIS, s.r.o.	-	472	-	4 834
InfoNet a.s.	89 323	4	2 423	19
Locero, spol. s r.o.	31 140	-	1 158	-
Ing. Pavel Košťál	-	760 000	-	-
Celkem	458 826	760 506	143 938	4 943
	31. 12. 2021		1. 1. – 30. 6. 2021	
Spřízněná osoba				
InfoTel, spol. s r.o.	238 640	-	99 890	90
ELTRIS, s.r.o.	-	1 336	3	4 880
InfoNet a.s.	-	-	-	2
Locero, spol. s r.o.	51 981	-	391	-
Ing. Pavel Košťál	-	760 000	-	-
Celkem	290 621	761 336	100 284	4 972

Podstatná část pohledávek za společnostmi InfoTel, spol. s r.o. je tvořena podíly na zisku za uplynulé roky v celkové výši 278 195 tis. Kč (31. prosinec 2021: 207 880 tis. Kč) a poskytnutým úvěrem včetně naběhlého příslušenství ve výši 60 069 tis. Kč (31. prosinec 2021: 30 695 tis. Kč). Výnosy za společnostmi InfoTel, spol. s r.o. jsou tvořeny především připsáním dividend ze zisku za rok 2021. Náklady za společnostmi ELTRIS, s.r.o. vyplývají ze služeb spojených se správou nemovitostí vlastněných v portfoliu fondu. Pohledávky za společnostmi Locero, spol. s r.o. jsou tvořeny poskytnutým úvěrem včetně naběhlých úroků ve výši 31 140 tis. Kč (31. prosinec 2021: 51 981 tis. Kč). Výnosy za společnostmi Locero, spol. s r.o. představují naběhlé úroky z úvěru ve sledovaném období. Závazek vůči panu Ing. Pavlovi Košťálovi představuje závazek z prodeje obchodního podílu společnosti InfoTel, spol. s r.o. ve výši 750 000 tis. Kč a závazek z titulu vrácení příplatku mimo základní kapitál ve výši 10 000 tis. Kč.

26. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

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

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

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

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

(a) Tržní riziko

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

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

Riziko koncentrace

Analýza investičních aktiv podle struktury

	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Investiční majetek	62,3 %	61,4 %
Investice do společností	20,1 %	21,1 %
Poskytnuté půjčky	4,2 %	2,3 %
Celkem	84,4 %	84,7 %

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

Úrokové riziko

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

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven významnému měnovému riziku. K 30. červnu 2022 a 31. prosinci 2021 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč.

Úvěrové riziko

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

Fond investuje zejména

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

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

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

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

K 30. červnu 2022 a k 31. prosinci 2021 je část investičního majetku zastavena ve prospěch banky (ČSOB, a.s.), viz bod 12.

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.

Klasifikace finančních nástrojů

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

27. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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

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

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

Ostatní aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

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

Osobou oprávněnou k ocenění majetku a dluhů na reálnou hodnotu je

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

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

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

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

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.

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	<i>Výnosové ocenění (DCF)</i> 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.	<ul style="list-style-type: none">– 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: <ul style="list-style-type: none">– 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	<i>Výnosové ocenění</i> 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.	<ul style="list-style-type: none">– 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: <ul style="list-style-type: none">– 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

28. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka byla schválena správní radou Fondu.

V Brně dne 23. září 2022


INFOND investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.
Ing. Pavel Košťál
člen správní rady

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2022

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Krátkodobá aktiva	10 277	10 136
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10 277	10 136
Aktiva celkem	10 277	10 136

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Vlastní kapitál	10 277	10 136
Základní kapitál	10 000	10 000
Výsledek hospodaření běžného období	140	20
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	136	116
Vlastní kapitál a závazky celkem	10 277	10 136

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2022 DO 30. 6. 2022

tis. Kč	Od 1. 1. do 30. 6. 2022	Od 1. 1. do 30. 6. 2021
Ostatní provozní výnosy	-	-
Ostatní provozní náklady	-	-
Provozní výsledek hospodaření	-	-
Finanční výnosy	140	5
Finanční výsledek hospodaření	140	5
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	140	5
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	140	5
Celkový úplný výsledek hospodaření	140	5

**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI
K 30. 6. 2022**

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Dlouhodobá aktiva	4 202 567	3 908 328
Investiční majetek	3 099 947	2 909 102
Investice do společností	998 000	998 000
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	102 743	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	1 877	1 226
Krátkodobá aktiva	764 527	819 949
Krátkodobé poskytnuté půjčky	104 385	108 684
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	60 000	149 160
Daňové pohledávky	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	340 036	273 352
Reálná hodnota derivátů	9 313	7 913
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	250 794	280 840
Aktiva celkem	4 967 094	4 728 277

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Vlastní kapitál celkem	-	-
Dlouhodobé závazky	1 096 530	945 119
Dlouhodobé půjčky a úvěry	1 003 999	842 505
Ostatní dlouhodobé závazky	30 268	40 350
Odložený daňový závazek	62 263	62 264
Krátkodobé závazky	864 009	985 750
Krátkodobé půjčky a úvěry	63 532	53 698
Daňové závazky	2 963	5 265
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	782 375	926 787
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	3 006 555	2 797 408
Vlastní kapitál a závazky celkem	4 967 094	4 728 277

**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ
OD 1. 1. 2022 DO 30. 6. 2022**

tis. Kč	Od 1. 1. do 30. 6. 2022	Od 1. 1. do 30. 6. 2021
Výnosy z investičního majetku	122 079	117 666
Výnosy z poskytnutých půjček	4 328	954
Výnosy z investic do společností	136 500	96 400
Správní náklady	-50 073	-36 638
Čistý provozní výsledek hospodaření	212 835	178 382
Ostatní provozní výnosy	2 728	389
Ostatní provozní náklady	-5 950	-2 066
Provozní výsledek hospodaření	209 613	176 705
Finanční výnosy	20 923	19 940
Finanční náklady	-16 991	-9 408
Finanční výsledek hospodaření	3 933	10 532
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	213 545	187 237
Daň z příjmu – splatná	-4 399	-3 344
Daň z příjmu – odložená	-	-
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	209 147	183 893
Ostatní úplný výsledek hospodaření	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření	209 147	183 893