

Pololetní finanční zpráva

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

za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023



Obsah

Prohlášení oprávněné osoby Fondu	4
Údaje o Fondu.....	5
Číselné údaje.....	16
Zkrácená mezitímní účetní závěrka k datu 30. 6. 2023.....	17
Příloha – Zkrácené mezitímní finanční výkazy neinvestiční a investiční části fondu	39

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. 2023 do 30. 6. 2023
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

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

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

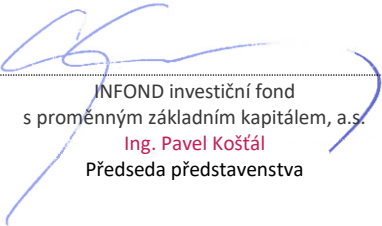
Prohlášení oprávněné osoby Fondu

Jako oprávněná osoba Fondu,

tímto prohlašuji,

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

V Brně dne 27. 9. 2023



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

Údaje o Fondu

1. Profil Fondu

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

(dále také „Fond“)

2. Cenné papíry

Zakladatelské akcie

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

Investiční akcie třídy A

Hodnota investiční akcie: k datu 30. 6. 2023:	k datu sestavení pololetní zprávy je stanovena 3 812 093,9817, - 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 30. 6. 2023:	k datu sestavení pololetní zprávy je stanovena 1 251,7218, - Kč
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	30 000 ks
ISIN:	CZ0008042751
Název emise:	INFOND IFPZK TŘ. B
Přijetí k obchodování:	ode dne 23. 10. 2017 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

3. Údaje o majetkových účastech fondu

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

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

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

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

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

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

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK (%)	
			2023	2022
InfoTel, spol. s r.o. (IČO: 46981071)	Výroba, instalace, opravy elektrických strojů	Česká republika	100	100

4. Výstupní strategie

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

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

Fond má otevřený charakter umožňující investorům do Fondu průběžně vstupovat i případně Fond opouštět s tím, že Fond má povinnost 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 držaných aktiv lze předpokládat rychlejší realizaci strategie v případě prodeje po jednotlivých aktivech, příp. menších celcích než v případě souhrnného prodeje jedinému zájemci.

Výstupní strategie pro obchodní podíly

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

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

5. Činnosti fondu

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož investiční portfolio je tvořeno z 65 % 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 19 % 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“ došlo v roce 2023 ke kolaudaci nových komerčních prostor,
- v rámci realizace investičního záměru výstavby budovy Cerit Science Park III se zahájila výstavba nových komerčních a parkovacích prostor,
- v rámci realizace investičního záměru výstavby budovy E v komplexu budov Brno Business Park došlo v roce 2022 ke kolaudaci a v roce 2023 dochází ke stavebním úpravám a přípravám pro nájemce, který nastoupí do nájmu od roku 2024.

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 (65,43 %) je tvořena portfoliem investičních nemovitostí pořízených v minulých letech za účelem nájmu a dále vystavovaných přímo Fondem. Fond neinvestoval v minulém roce i ve sledovaném období do pořízení nemovitostí za účelem zhodnocení a případného prodeje.

6. Hospodaření fondu

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

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



Brno Business Park

Hospodaření investiční části Fondu za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023 skončilo ziskem ve výši 318 942 tis. Kč. To je nárůst o 109 795 tis. Kč oproti srovnatelnému období.

Hospodaření fondu za sledované období ovlivnily zejména výnosy z investičního majetku, které představují tržby z nájemného a tržby ze služeb spojených s pronájmem komerčních prostor ve výši 116 002 tis. Kč. V průběhu sledovaného období došlo k jejich snížení o 6 077 tis. Kč ve srovnání s prvním pololetím roku 2022, kdy výnosy z investičního majetku dosáhly výše 122 079 tis. Kč. Výnosy z podílů se zvýšily o 57 300 tis. Kč na celkovou výši 193 800 tis. Kč. Výnosy z poskytnutých půjček se oproti srovnávacímu období zvýšily o 3 048 tis. Kč na hodnotu 7 376 tis. Kč. Na straně provozních nákladů došlo ke snížení ve správních nákladech zahrnující i náklady na služby spojené s pronájmem komerčních prostor o 4 096 tis. Kč, které ve sledovaném období činily 45 977 tis. Kč. Čistý provozní výsledek hospodaření se meziročně zvýšil o 58 366 tis. Kč. V oblasti finančních výnosů se oproti srovnávacímu období výnosy zvýšily o 54 851 tis. Kč na celkovou výši 75 915 tis. Kč. Na druhou stranu v položce finančních nákladů došlo také ke zvýšení nákladů o 4 514 tis. Kč na celkovou výši 21 504 tis. Kč. Finanční výsledek hospodaření byl pozitivně ovlivněn primárně kurzovými zisky, které byly ovlivněny významným pohybem kurzu EUR vůči CZK. Celková hodnota finančního výsledku hospodaření za sledované období byla 54 411 tis. Kč (srovnávací období 4 074 tis. Kč).

Na neinvestiční části Fondu byly zaznamenány výnosy z úroků v celkové výši 338 tis. Kč. V důsledku těchto finančních výnosů došlo k ovlivnění celkového hospodaření Fondu a za neinvestiční část Fondu byl vykázán zisk ve výši 338 tis. Kč, což představuje zvýšení o 198 tis. Kč oproti srovnatelnému období.

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

Výnosy investiční části Fondu ze 49,34 % zahrnují tržby z investic do podílů a z 29,54 % 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 se snížily o 6 077 tis. Kč na výsledných 116 002 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 57 300 tis. Kč na současných 193 800 tis. Kč.

Provozní náklady investiční části Fondu související se správou portfolia (správní náklady) jsou za sledované období 45 977 tis. Kč a během sledovaného období se snížily o 4 096 tis. Kč, zejména z důvodu nižších nákladů na spotřebu elektřiny, vody a plynu, které se snížily o 9 475 tis. Kč.

Majetek

Neinvestiční majetek Fondu tvoří bankovní účet se zůstatkem peněžních prostředků 10 943 tis. Kč

Aktiva připadající investiční části Fondu ke konci prvního pololetí 2023 se zvýšila o 251 457 tis. Kč oproti stavu k 31. 12. 2022 (tj. o 4,67 %). Celkový růst je ovlivněn několika faktory, a to nárůstem hodnoty investičního majetku Fondu o 144 769 tis. Kč (tj. o 4,08 %) a snížením hodnoty dlouhodobé poskytnuté půjčky v hodnotě 7 500 tis. Kč. Dále zvýšením hodnoty krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů o 40 444 tis. Kč. Zároveň došlo k poklesu krátkodobých finančních instrumentů na hodnotu 0 tis. Kč.

Na konci pololetí tvoří 85,11 % veškerých aktiv připadající na investiční část dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku nepatrně zvýšil. Krátkodobá aktiva oproti srovnávacímu období se zvýšila o 72 907 tis. Kč (tj. o 9,52 %) z důvodu zvýšení krátkodobých poskytnutých půjček, pohledávek z obchodních vztahů 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 Štýřice, Ponava, Žabovřesky, Líšeň a Kohoutovice.

Majetek investiční části Fondu byl k 30. 6. 2023 tvořen z 65,55 % investičním majetkem v reálné hodnotě 3 693 358 tis. Kč (pořizovací cena: 2 282 704 tis. Kč). Investiční majetek zahrnuje nemovitosti (stavby, pozemky) – komerční prostory, které jsou drženy za účelem dlouhodobého pronájmu. Jedná se o pořízení software ve výši 480 tis. Kč, vybavení dlouhodobého majetku ve výši 4 255 tis. Kč, pořízení nemovitého majetku 7 218 Kč a o následující nemovitosti:

Katastrální území	Reálná hodnota (tis. Kč)	Pořizovací cena (tis. Kč)
Žabovřesky	282 628	199 326
Líšeň	78 652	12 970
Kohoutovice	6 183	1 285
Ponava	1 092 985	763 286
Nedokončená investice – Cerit Science Park III	10 057	10 057
Štýřice	2 210 900	1 295 780
Celkem	3 681 405	2 282 704

- **Majetek, který přesahuje 1 % je dále pak podíl v ovládaných osobách, konkrétně podíl v InfoTel, spol. s r.o. Reálná hodnota činí 1 070 000 tis. Kč a tvoří 18,99 % aktiv Fondu, viz tabulka níže**
- **peněžní prostředky na běžných účtech ve výši 224 768 tis. Kč (3,99 % aktiv)**
- **dlouhodobé a krátkodobé poskytnuté půjčky ve výši 406 598 tis. Kč (7,22 % aktiv)**
- **a celkově ostatními pohledávkami z obchodních vztahů, ostatními krátkodobými finančními instrumenty a deriváty 239 361 tis. Kč (4,25 % aktiv)**

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál					
			30. 6. 2023	31. 12. 2022	30. 6. 2023	Změny	Přecenění	31. 12. 2022
InfoTel, spol.s r.o.	Výroba, instalace, opravy elektrických strojů	ČR	100 %	100 %	1 070 000 000	-	40 900 000	1 029 100 000
Celkem					1 070 000 000	--	40 900 000	1 029 100 000

Financování majetku

Vlastní kapitál Fondu sestává z fondového kapitálu neinvestiční části ve výši 10 943 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 3 849 646 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 318 942 tis. Kč.

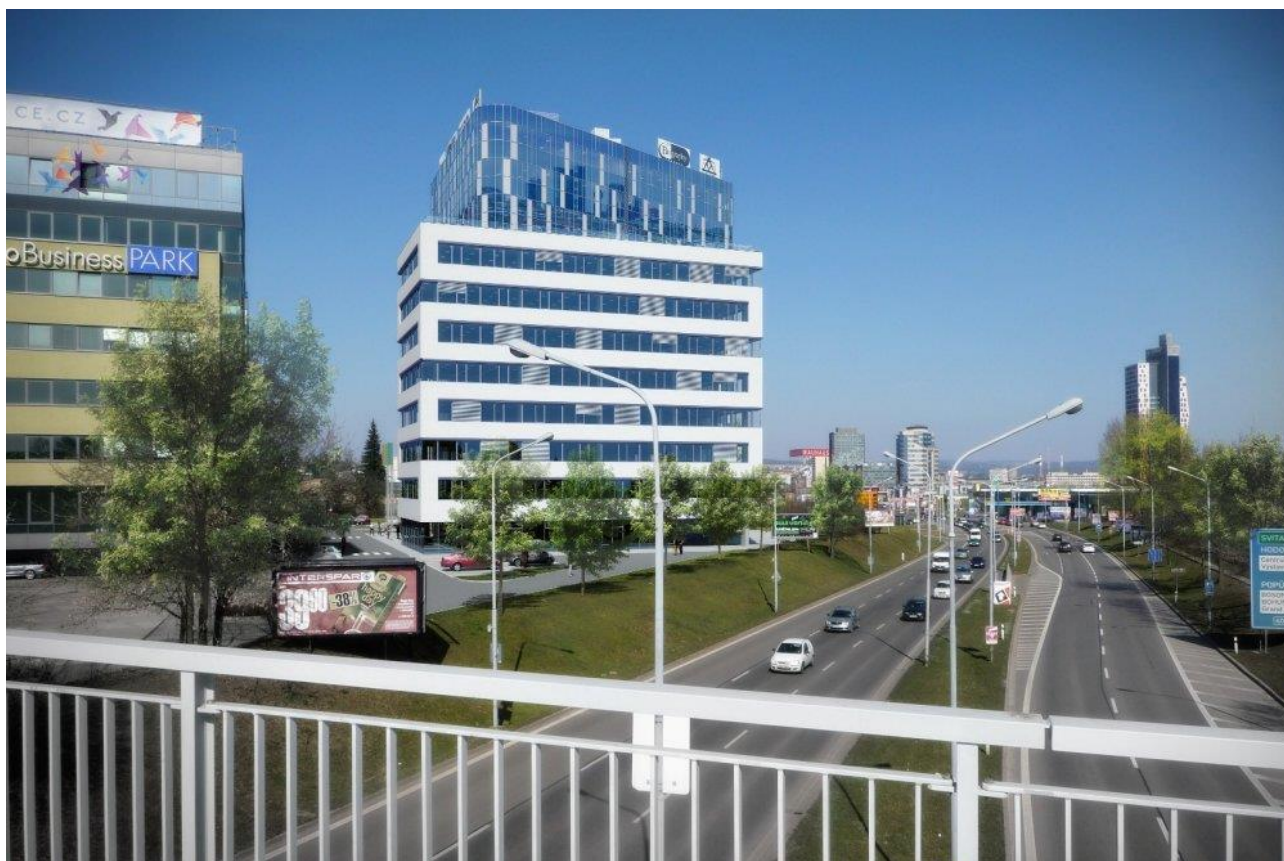
Cizí zdroje mimo aktiva připadající držitelům investičních akcií v celkové výši 1 784 440 tis. Kč, jsou tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky. Dlouhodobé závazky, které jsou tvořeny především závazkem z titulu prodeje obchodního podílu společnosti InfoTel, spol. s r.o. v celkové výši 720 000 tis. Kč. Tento závazek je za panem Ing. Pavlem Košťálem. Dlouhodobé přijaté úvěry jsou v hodnotě 809 733 tis. Kč. Zbývající část dlouhodobých cizích zdrojů je tvořena ostatními závazky. Ve srovnání s minulým obdobím se dlouhodobé závazky snížily o 81 965 tis. Kč. Krátkodobé závazky jsou tvořené zejména krátkodobými úvěry, závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy. Ve srovnání s minulým obdobím krátkodobé závazky vzrostly o 14 194 tis. Kč. Tento nárůst byl způsoben zvýšením závazků vůči dodavatelům a daňovým závazkům.



Brno - Šumavská

7. Předpokládaný budoucí vývoj fondu

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



Budova E – BBP OFFICES

8. Vyjádření 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 k 30. 6. 2023 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.

9. 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

Transakce se spřízněnými osobami jsou uvedeny v kapitole 26 zkrácené mezitímní účetní závěrky:

PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU FONDU

K datu 30. 6. 2023 Fond eviduje v majetku následující obchodní podíly:

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



InfoTel, spol. s r.o. je společnost nabízející již více než 30 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.

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

Číselné údaje

A. MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

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

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

1. Informace o IAS

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

Mezitímní účetní závěrku tvoří:

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

V souladu se statutem Fondu jsou hodnoty Výkazu o finanční situaci k 30. 6. 2023 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. 2022, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2022, 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 2022.

Zkrácená mezitímní účetní závěrka k datu 30. 6. 2023

Zkrácená mezitímní účetní závěrka

k 30. 6. 2023

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

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

Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky:

10. 9. 2023

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2023

Aktiva

Tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Dlouhodobá aktiva		4 795 318	4 616 768
Investiční majetek	14	3 693 358	3 548 589
Investice do společností	15	1 070 000	1 029 100
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	16	26 273	33 773
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	19	5 687	5 306
Krátkodobá aktiva		849 710	776 465
Krátkodobé poskytnuté půjčky	16	380 325	235 211
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	17	0	172 326
Daňové pohledávky	18	267	4 123
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	19,20	233 344	192 913
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	21	235 710	171 892
Časové rozlišení aktiv		64	0
Aktiva celkem		5 645 028	5 393 233

Vlastní kapitál a závazky

Tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	22	10 000	10 000
Výsledek hospodaření běžného období		338	469
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		605	136
Vlastní kapitál celkem		10 943	10 605
Dlouhodobé závazky		920 708	1 002 672
Dlouhodobé půjčky a úvěry	23	809 733	890 574
Ostatní dlouhodobé závazky	25	25 231	27 883
Odložený daňový závazek	22	85 744	84 215
Krátkodobé závazky		863 731	849 539
Krátkodobé půjčky a úvěry	23	63 359	63 085
Daňové závazky	24	7 724	1 217
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	25	777 936	785 237
Časové rozlišení pasiv	25	14 712	23 344
Čistá aktiva připadající k investičním akciím		3 849 646	3 530 417
Vlastní kapitál a závazky celkem		5 645 028	5 393 233
Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii třídy A (v Kč) *		3 812 093,9817	3 494 004,0716
Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii třídy B (v Kč) *		1 251,7218	1 213,7909

* Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii byla stanovena k 30. 6. 2023 administrátorem fondu.

**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ
OD 1. 1. 2023 DO 30. 6. 2023**

Tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. do 30. 6. 2023	Od 1. 1. do 30. 6. 2022
Výnosy z investičního majetku	5	116 002	122 079
Výnosy z poskytnutých půjček	6	7 376	4 328
Výnosy z investic do společností	7	193 800	136 500
Správní náklady	8	-45 977	-50 073
Čistý provozní výsledek hospodaření		271 201	212 835
Ostatní provozní výnosy	9	0	2 728
Ostatní provozní náklady	10	-825	-5 950
Provozní výsledek hospodaření		270 376	209 613
Finanční výnosy	11	75 915	21 064
Finanční náklady	12	-21 504	-16 991
Finanční výsledek hospodaření		54 411	4 073
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		324 787	213 686
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	13	-3 979	-4 399
Daň z příjmů za běžnou činnost – odložená		-1 528	-
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		319 280	209 287
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění		318 942	209 147
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		338	140
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		319 280	209 287
Zisk na držitele investiční akcie třídy A (v Kč)		315 831	208 669
Zisk na držitele investiční akcie třídy B (v Kč)		3 111	17

**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 VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ
OD 1. 1. 2023 DO 30. 6. 2023**

Tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2023	10 000	469	136	10 605
Převody ve vlastním kapitálu	-	-469	469	-
Zisk/ztráta za období	-	338	-	338
Zaokrouhlení	-	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2023	10 000	338	605	10 943

**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 PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA OBDOBÍ OD
1. 1. 2023 DO 30. 6. 2023**

Tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2023	3 530 417
Korekce předchozího období*	286
Opravený zůstatek k 1. 1. 2023	3 530 703
Zisk/ztráta za období	318 942
Zaokrouhlovací rozdíl	1
Zůstatek k 30. 6. 2023	3 849 646

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2023 DO 30. 6. 2023

Tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. do 30. 6. 2023	Od 1. 1. do 30. 6. 2022
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		324 787	213 686
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>			
Změna reálné hodnoty		-33 403	-
Tvorba / rozpouštění znehodnocení		52	923
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku	14	-152 266	-190 846
Změna stavu investic do společností	15	-	-
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	16	-137 614	-98 444
Změna stavu ostatních krátkodobých finančních instrumentů	17	172 326	89 160
Změna stavu ostatních aktiv	19	-40 928	-69 657
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	25	16 045	-17 131
Změna stavu ostatních závazků		-2 125	-114 444
Zaplacená daň z příjmů	18	-123	-4 399
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		146 751	-191 151
<i>Finanční činnost</i>			
Zisk z pokračujících činností po zdanění		286	161 245
Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých finančních závazků		-83 219	-
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		-82 933	161 245
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	21	63 818	-29 906
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.		171 892	290 976
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30.6.		235 710	261 070

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 představenstva a dozorčí rady k 30. červnu 2023:

Předseda představenstva

Ing. Pavel Košťál

Členové dozorčí rady k 30. červnu 2023:

Předseda dozorčí rady - Ing. Jana Majnušová

Člen dozorčí rady – Jan Kulhánek

Ultimátní vlastník fondu

Ing. Pavel Košťál (90%)

Ing. Martin Košťál (5%) (k 30. 6. 2023)

Bc. Veronika Kulhánková (5%)

Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři

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

V účetním období administrovala Fond tato investiční společnost:

Společnost **AMISTA investiční společnost, a.s.**
IČO 274 37 558
se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

V rozhodném období byla depozitářem Fondu tato společnost:

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

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

2. Účetní postupy

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

A. Východiska sestavování zkrácené mezitímní účetní závěrky

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a měla by být vykládána ve spojení s poslední účetní závěrkou za rok končící 31. prosincem 2022 („minulá roční účetní závěrka“). Tato zkrácená účetní závěrka je v souladu s příslušnými ustanoveními IFRS 10 nekonsolidovaná, protože je v minulém i současném účetním období povinna oceňovat všechny své dceřiné společnosti reálnou hodnotou.

K 1. 1. 2023 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané pro období začínající po 1. 1. 2023.

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 2023. Jako srovnatelné údaje jsou ve výkazu o finanční pozici uvedeny zůstatky k 31. prosinci 2022 a ve výkazu zisku a ztráty, výkazu o peněžních tocích a výkazu změn vlastního kapitálu zůstatky za období 6 měsíců končící 30. června 2022.

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

B. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

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

C. 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 rámeček prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

D. 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.

E. 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.

F. 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.

G. 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.

H. 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".

I. Určení reálné hodnoty

Příslušná reálná hodnota investičního majetku je stanovena, pokud není hodnota označena ve vazbě na dohodu o koupi dle závazných kupních smluv. Fond využívá hodnotící metodu založenou na přístupu kapitalizovaného příjmu a využívá současných tržních příjmů z nájmu a výnosy získané přímou nebo nepřímou metodou srovnání s prodejem obdobných nemovitostí na trhu pro výpočet (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty). Ocenění je provedeno pomocí expertního odhadu, který je vyhotoven znalcem v oboru.

J. 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.

K. 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.

L. 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.

M. Peníze a peněžní ekvivalenty

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

i. 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.

ii. Ostatní investice – pohledávky

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

iii. 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.

iv. Úročené závazky

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

v. 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.

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.

vi. 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.

N. 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.

O. 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.

P. Daň z přidané hodnoty

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

Q. 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 nevyužitě daňové ztráty převedené z minulých let mohly být využity.

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

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

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

R. 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.

S. 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 nesplňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B. Tyto nástroje jsou tedy klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce „Čistá aktiva připadající k investičním akciím“.

Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabývaly 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 2023

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 1	Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých	1. 1. 2023 resp. 1. 1. 2024
Novela IAS 1	Dlouhodobé závazky s kovenanty	1. 1. 2024
Novela IFRS 16	Závazky z leasingu	1. 1. 2024
Novela IAS 1	Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých	1. 1. 2023 resp. 1. 1. 2024

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

3. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady

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

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

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

Významné předpoklady a odhady

i. Reálná hodnota investičního majetku

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

ii. Reálná hodnota finančních nástrojů a investičního majetku

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů a investičního majetku, jsou popsány v bodu 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 hodnotu, nikoli tyto dcery do účetní závěrky konsolidovat.

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

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

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

přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje. Fond je prostřednictvím exit strategií řízen tak, aby tento profit investorů byl maximalizován zejména prodejem nemovitostí v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

Fond je rovněž ze zákona povinen svůj majetek a závazky oceňovat reálnou hodnotou. Vzhledem k tomu, že Fond splňuje výše uvedená kritéria pro klasifikaci jako investiční účetní jednotka, je vyňat z konsolidačního požadavku podle čl. IFRS 10. Tento závěr bude každoročně přehodnocován, pokud se změní některá z těchto kritérií nebo charakteristik.

4. Změna účetních standardů

K datu 1. ledna 2023 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. lednu 2023. Přijetí těchto standardů nemělo žádný významný dopad na zkrácenou mezitímní účetní závěrku Fondu.

5. Výnosy z investičního majetku

Tis. Kč	1.1. - 30. 6. 2023	1.1. - 30. 6. 2022
Nájemné	83 621	78 350
Přecenění investičního majetku	-7 498	-
Služby spojené s pronájmem	29 546	32 166
Tržby z parkovacích míst	3 939	3 656
Ostatní výnosy z investičního majetku	6 394	7 907
Celkem	116 002	122 079

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

6. Výnosy z poskytnutých půjček

Tis. Kč	1.1. - 30. 6. 2023	1.1. - 30. 6. 2022
Úrokový výnos	13 932	4 328
Přecenění z poskytnutých půjček	-6 556	-
Celkem	7 376	4 328

7. Výnosy z investic do společností

Tis. Kč	1.1. - 30. 6. 2023	1.1. - 30. 6. 2022
Přecenění podílů v ovládaných osobách	40 900	-
Ostatní výnosy z podílů	152 900	136 500
Celkem	193 800	136 500

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. 2023	1.1. - 30. 6. 2022
Nájemné	147	128
Náklady na depozitáře	270	270
Náklady na administraci	660	570
Náklady na obhospodařování	332	917
Poradenské služby	2 438	564
Spotřeba elektřiny, vody a plynu	19 011	28 486
Opravy a udržování	2 947	4 912
Ostraha a úklid	4 855	4 234
Správa nemovitostí	7 425	4 385
Ostatní náklady	7 892	5 607
Celkem	45 977	50 073

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

9. Ostatní provozní výnosy

Tis. Kč	1.1. - 30. 6. 2023	1.1. - 30. 6. 2022
Smluvní pokuty	0	2 393
Ostatní provozní výnosy	0	334
Celkem	0	2 727

Ostatní provozní výnosy zahrnují zejména výnosy ze smluvních pokut.

10. Ostatní provozní náklady

Tis. Kč	1.1. - 30. 6. 2023	1.1. - 30. 6. 2022
Daně a poplatky	245	4 343
Odpisy pohledávek	0	19
Ostatní provozní náklady	580	1 588
Celkem	825	5 950

Ostatní provozní náklady zahrnují zejména daně z nemovitostí, různé poplatky a pojištění odpovědnosti. Ve sledovaném období byly vyplaceny odměny členům orgánů společnosti ve výši 130 tis. Kč. V roce 2022 žádné odměny klíčovým členům vedení Fondu vypláceny nebyly.

11. Finanční výnosy

Tis. Kč	1.1. - 30. 6. 2023	1.1. - 30. 6. 2022
Výnosové úroky	10 435	1 939
Výnosy z krátkodobého finančního majetku	19	179
Kurzové zisky	16 789	5 307
Výnosy z derivátových operací	12 894	13 639
Výnosy z přecenění úvěrů	35 779	0
Celkem	75 915	21 064

12. Finanční náklady

Tis. Kč	1.1. - 30. 6. 2023	1.1. - 30. 6. 2022
Nákladové úroky	12 182	8 999
Kurzové ztráty	3 090	4 274
Náklady z derivátových operací	6 226	3 709
Ostatní finanční náklady	6	8
Celkem	21 504	16 990

Kurzové zisky byly v roce 2023 a 2022 významně ovlivněny pohybem kurzu EUR vůči CZK.

13. Daň z příjmů

Fond je základním fondem z pohledu Zákona o daních z příjmů a základní daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5 %. K datu zkrácené mezitímní účetní závěrky Fond vykázal Daň z příjmů za běžnou činnost – splatnou ve výši 3 979 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 8 389 tis. Kč). Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle účetních a daňových předpisů České republiky (dále jen „CAS“) a změny hodnoty odložené daně z titulu přechodných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků.

14. Investiční majetek

Tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Stav k 1. lednu	3 548 589	2 909 102
Přírůstky	152 266	248 286
Úbytky	-	0
Dopad změn reálné hodnoty	-7 497	391 202
Stav k 30. červnu a 31. prosinci	3 693 358	3 548 589

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 2023 celkově 963 011 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 1 010 177 tis. Kč).

15. Investice do společností

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Přecenění	31. 12. 2022		
			30. 6. 2023	31. 12. 2022				
InfoTel, spol.s.r.o.	Výroba, instalace, opravy elektrických strojů	Česká republika	Česká republika	100%	100%	1 070 000	40 900	1 029 100
Celkem						1 070 000	40 900	1 029 100

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

16. Poskytnuté půjčky

Fond eviduje poskytnuté půjčky v následující struktuře.

Tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Poskytnuté půjčky		
Spřízněným stranám	417 911	283 919
Ostatním subjektům	34 047	26 247
Přecenění	-45 360	-41 182
<i>Dlouhodobé</i>	<i>26 273</i>	<i>33 773</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>380 325</i>	<i>235 211</i>

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. spřízněné straně InfoNet a.s. je variabilní – 3M PRIBOR +2,5% p.a. Úroková míra poskytnutých půjček ostatním subjektům je fixní – 4,5%, 5% p.a + 15% p.a. a 5,5% p.a.

17. Ostatní krátkodobé finanční instrumenty

K 30. červnu 2023 Fond neevidoval žádné krátkodobé finanční instrumenty (k 31. prosinci 2022: směnka vystavená Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 172 326 tis. Kč).

18. Daňové pohledávky

K 30. červnu 2023 jsou zálohy na daň z příjmů ve výši 3 883 tis. Kč poníženy o rezervu na daň ve výši 3 861 tis. Kč vykázány jako daňová pohledávka ve výši 22 tis. Kč (k 31. prosinci 2022 byly zálohy na daň z příjmů ve výši 5 812 tis. Kč započteny oproti rezervě na daň z příjmů ve výši 7 024 tis. Kč a vykázány jako daňový závazek ve výši 1 213 tis. Kč). K 30. červnu 2023 fond eviduje na dani z nemovitosti zálohu na další období ve výši 245 tis. Kč (k 31. prosinci 2022 ve výši 0 tis. Kč).

19. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva

Tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Pohledávky z obchodních vztahů	43 980	15 200
Jiné pohledávky	588	177
Reálná hodnota derivátů	7 696	10 003
Pohledávky – podíly na zisku	152 900	99 655
Dohadné účty aktivní	18 578	60 667
Příjmy příštích období	1 918	2 008
Náklady příštích období	1 406	1 171
Zaplacené zálohy	12 029	9 338
Celkem	239 095	198 219
<i>Krátkodobé</i>	<i>233 408</i>	<i>192 913</i>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>5 687</i>	<i>5 306</i>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	239 095	198 219

20. Reálná hodnota derivátů

Společnost k 30. červnu 2023 vykázala kladnou reálnou hodnotu z uzavřených FX forwardů ve výši 7 696 tis. Kč (31. prosinec 2022: 10 003 tis. Kč). Současné diskontované hodnoty uzavřených derivátů podrozvahová pohledávka z pevných termínových operací ve výši 97 813 tis. Kč (31. prosinec 2022: 191 028 tis. Kč), podrozvahový závazek z pevných termínových operací ve výši 90 753 tis. Kč (31. prosinec 2022: 178 769 tis. Kč) jsou splatné do 1 roku.

21. Peníze a peněžní ekvivalenty

Tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Běžné účty u bank	235 710	171 892
Spořicí účty u bank	-	-
Celkem	235 710	171 892

22. Vlastní kapitál a Čistá aktiva připadající k investičním akciím

K 30. červnu 2023 tvoří upsaný základní kapitál 1 000 ks (31. prosinci 2022: 1 000 ks) zakladatelských akcií s hlasovacím právem. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele. Fond dále vydává investiční akcie. Akcie Fondu jsou přijaty na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s. K 30. červnu 2023 Fond emitoval 31 000 ks investičních akcií, z toho akcie třídy A 1 000 ks, akcie třídy B 30 000 ks (k 31. prosinci 2022: 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. 2023	31. 12. 2022
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks)	1 000	1 000
Fondový kapitál zakladatelské části (Kč)	10 942 547	10 605 039
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč):	10 942,5466	10 605,04
Počet vydaných investičních akcií (ks) třída A	1 000	1 000
Fondový kapitál investiční části (Kč) třída A	3 812 093 981,76	3 494 004 071,66
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč) třída A:	3 812 093,9817	3 494 004,0716
Počet vydaných investičních akcií (ks) třída B	30 000	30 000
Fondový kapitál investiční části (Kč) třída B	37 551 656,19	36 413 727,22
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč) třída B:	1 251,7218	1 213,7909

v Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Zisk na akcii přiřaditelný držitelům neinvestiční akcii (Kč)	338	469
Zisk na akcii přiřaditelný držitelům investiční akcii třída A (Kč)	315 831	725 449
Zisk na akcii přiřaditelný držitelům investiční akcii třídy B (Kč)	104	252

Ve sledovaném období došlo ke korekci fondového kapitálu – zvýšení čisté hodnoty připadající na držitele investičních akcií ve výši 286 tis Kč o část výnosů, které nebyly zaúčtovány v roce 2022. Tato korekce neovlivnila výnosy ani výsledek hospodaření ve sledovaném období.

K 30. 6. 2023 Fond evidoval žádost o odkup investičních akcií, ke kterému dojde po stanovení kurzu jednotlivých tříd investičních akcií ze strany administrátora fondu. Úhrada tohoto závazku povede k poklesu celkové hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investiční akcii ve výši 190 605 tis. Kč.

23. Půjčky a úvěry

Tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Zajištěné bankovní úvěry	963 011	1 010 177
Vlastnické půjčky a půjčky od jiných spřízněných stran	-89 919	-56 518
Celkem	873 092	953 659
<i>Dlouhodobé</i>	<i>63 359</i>	<i>890 574</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>809 733</i>	<i>63 085</i>
Celkem	873 092	953 659

K 30. červnu 2023 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Jistina v tis. EUR	Kurz k 30.6. 2023	Již splaceno	Oceňovací rozdíly	Rok splatnosti	Úroková míra
Zajištěný bankovní úvěr	427 140	18 000	23,73	123 586	-32 639	2028	2,775% p.a.
Zajištěný bankovní úvěr	284 760	12 000	23,73	82 391	1 604	2028	1M Euribor + 1,675%
Zajištěný bankovní úvěr	474 600	20 000	23,73	17 513	-58 884	2028	1,45% p.a.

K 31. prosinci 2022 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Jistina v tis. EUR	Kurz k 31. 12. 2022	Již splaceno	Oceňovací rozdíly	Rok splatnosti	Úroková míra
Zajištěný bankovní úvěr	434 070	18 000	24,115	112 135	-20 744	2028	2,775% p.a.
Zajištěný bankovní úvěr	289 380	12 000	24,115	74 757	1 651	2028	1M Euribor + 1,675%
Zajištěný bankovní úvěr	482 300	20 000	24,115	8 681	-37 435	2028	1,45% p.a.

Bankovní úvěry jsou zajištěny zastaveným majetkem, viz bod 13.

24. Daňové závazky, splatné a odložené

Tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
DPH	7 710	-
Srážková daň	3	4
Jiné daňové závazky	10	-
Závazek z daně z příjmů	-	1 213
Odložený daňový závazek z rozdílné účetní a daňové hodnoty dlouhodobého majetku	85 744	84 215
Celkem	93 467	85 432

25. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Tis. Kč	30. 06. 2023	31. 12. 2022
Závazky z obchodních vztahů	36 843	5 614
Závazky z nákupu OP InfoTel, spol. s r.o.	720 000	720 000
Ostatní závazky	305	733
Přijaté zálohy	42 216	60 552
Dohadné účty pasivní	1 719	321
Výdaje příštích období	0	9 305
Výnosy příštích období	16 796	16 595
Celkem	817 879	813 120
<i>Dlouhodobé</i>	<i>25 231</i>	<i>27 883</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>792 648</i>	<i>785 237</i>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	817 879	813 120

26. Transakce se spřízněnými osobami

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

Tis. Kč	30. 6. 2023		1. 1. – 30. 6. 2023	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
InfoTel, spol. s r.o.	332 683	30	161 428	119
ELTRIS, s.r.o.	-	1 648	-	7 975
InfoNet a.s.	218 924	2 164	7 640	18
Locero, spol. s r.o.	26 368	-	1 299	-
Ing. Pavel Košťál	-	720 000	-	-
Celkem	577 975	723 842	170 367	8 112

Tis. Kč	31. 12. 2022		1. 1. - 30. 6. 2022	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
InfoTel, spol. s r.o.	229 683	15	140 357	90
ELTRIS, s.r.o.	-	1 170	-	4 834
InfoNet a.s.	84 548	-	2 423	19
Locero, spol. s r.o.	33 773	-	1 158	-
Ing. Pavel Košťál	-	720 000	-	-
Celkem	348 004	721 185	143 938	4 943

Podstatná část pohledávek za společnostmi InfoTel, spol. s r.o. je tvořena podíly na zisku za uplynulé roky v celkové výši 152 900 tis. Kč (31. prosinec 2022: 99 655 tis. Kč) a poskytnutým úvěrem včetně naběhlého příslušenství ve výši 179 558 tis. Kč (31. prosinec 2022: 130 028 tis. Kč). Výnosy za společnostmi InfoTel, spol. s r.o. jsou tvořeny především připsáním dividend ze zisku za rok 2022 a naběhnutými úroky z poskytnutého úvěru. 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 po přecenění ve výši 26 273 tis. Kč (31. prosinec 2022: 33 773 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 720 000 tis. Kč.

27. Finanční nástroje – řízení rizik

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

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

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

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

A. Tržní riziko

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

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

Riziko koncentrace

Analýza investičních aktiv podle struktury

	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Investiční majetek	65,4%	65,8%
Investice do společností	19,0%	19,1%
Poskytnuté půjčky	7,2%	5,0%
Celkem	91,6%	89,9%

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 2023 a 31. prosinci 2022 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč.

B. Úvěrové riziko

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

Fond investuje zejména

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

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

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

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

K 30. červnu 2023 a k 31. prosinci 2023 je část investičního majetku zastavena ve prospěch banky (ČSOB, a.s.), viz bod 14.

C. Riziko likvidity

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

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

28. Klasifikace finančních nástrojů

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

29. Reálná hodnota aktiv a závazků

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

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

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištělé tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištělé, 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 zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělé. Je-li určitý objektivně nezjištělý vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.) a posouzení Administrátora.

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

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjištělé. 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 častěji.

Osobou oprávněnou k ocenění majetku a dluhů na reálnou hodnotu je

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

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

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

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

B. Krátkodobé pohledávky a závazky

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

C. Pokladní hotovost

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

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

Typ aktiva / závazku	Metoda ocenění	Významné nepozorovatelné vstupy	Vliv nepozorovatelných vstupů na reálnou hodnotu aktiva/závazku
Investiční majetek	Výnosové ocenění (DCF) představuje hodnotu na základě současné hodnoty peněžních toků generovaných investičním majetkem. Ocenění investičního majetku zahrnuje očekávaný růst nájmu, míru obsazenosti, výpadky z nájmu a úlevy z nájmného 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 nájmné na m² ▪ Očekávaný růst tržního nájmného ▪ Výpadky z nájmu ▪ Míra obsazenosti ▪ Úlevy z nájmného ▪ Diskontní míra 	<p>Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Tržní nájmné na m² bude vyšší – Očekávaný růst tržního nájmného bude vyšší – Období výpadku z nájmu a úlevy z nájmného budou kratší – Míra obsazenosti bude vyšší – Diskontní míra bude nižší

Investice do společností

Výnosové ocenění na základě současné hodnoty peněžních toků (DCF) generovaných podniky, ve kterých drží společnost podíly. Ocenění bere v úvahu finanční plány daných podniků zejména plánované tržby, náklady, zisk (EBITDA/EBIT), CAPEX a investice do pracovního kapitálu. Volné peněžní toky jsou diskontovány diskontní mírou na úrovni průměrných vážených nákladů kapitálu a terminální hodnota je stanovena na základě stanoveného terminálního růstu.

	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:
▪ Plánované peněžní toky	
▪ Plánované investice do dlouhodobého majetku (CAPEX)	— Plánované peněžní toky budou vyšší
▪ Plánovaná výše investic do pracovního kapitálu	— Plánované investice do PK a CAPEX budou nižší
▪ Diskontní míra	— Diskontní míra bude nižší
▪ Terminální růst	— Míra terminálního růstu bude vyšší
▪ Upravené tržní násobky	— Upravené tržní násobky budou vyšší

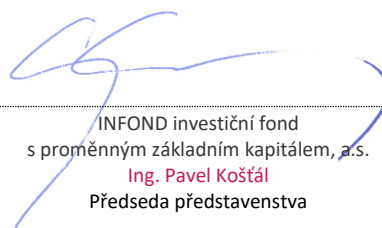
30. Následné události

K 30. 6. 2023 Fond evidoval žádost o odkup investičních akcií, ke kterému došlo po stanovení kurzu jednotlivých tříd investičních akcií ze strany administrátora fondu. Úhrada tohoto závazku vedla k poklesu celkové hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií ve výši 190 605 tis. Kč.

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

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka byla schválena představenstvem Fondu.

V Brně dne 27. 9. 2023



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

Příloha – Zkrácené mezitímní finanční výkazy neinvestiční a investiční části fondu

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

Aktiva

Tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Krátkodobá aktiva	10 943	10 605
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10 943	10 605
Aktiva celkem	10 943	10 605

Vlastní kapitál a závazky

Tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Vlastní kapitál	10 943	10 605
Základní kapitál	10 000	10 000
Výsledek hospodaření běžného období	338	469
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	605	136
Vlastní kapitál a závazky celkem	10 943	10 605

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2023 DO 30. 6. 2023

Tis. Kč	Od 1. 1. do 30. 6. 2023	Od 1. 1. do 30. 6. 2022
Ostatní provozní výnosy	-	-
Ostatní provozní náklady	-	-
Provozní výsledek hospodaření	-	-
Finanční výnosy	338	140
Finanční výsledek hospodaření	338	140
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	338	140
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	338	140
Celkový úplný výsledek hospodaření	338	140

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2023

Aktiva

Tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Dlouhodobá aktiva	4 795 318	4 616 768
Investiční majetek	3 693 358	3 548 589
Investice do společností	1 070 000	1 029 100
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	26 273	33 773
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	5 687	5 306
Krátkodobá aktiva	838 767	765 860
Krátkodobé poskytnuté půjčky	380 325	235 211
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	0	172 326
Daňové pohledávky	267	4 123
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	233 343	192 898
Reálná hodnota derivátů	224 768	161 287
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	64	14
Aktiva celkem	5 634 085	5 382 628

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Vlastní kapitál celkem		
Dlouhodobé závazky	920 708	1 002 672
Dlouhodobé půjčky a úvěry	809 733	890 574
Ostatní dlouhodobé závazky	25 231	27 883
Odložený daňový závazek	85 744	84 215
Krátkodobé závazky	863 731	849 539
Krátkodobé půjčky a úvěry	63 359	63 085
Daňové závazky	7 724	1 217
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	777 936	761 893
Časové rozlišení pasiv	14 712	23 344
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	3 849 646	3 530 417
Vlastní kapitál a závazky celkem	5 634 085	5 382 628

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2023 DO 30. 6. 2023

Tis. Kč	Od 1. 1. do 30. 6. 2023	Od 1. 1. do 30. 6. 2022
Výnosy z investičního majetku	116 002	122 079
Výnosy z poskytnutých půjček	7 376	4 328
Výnosy z investic do společností	193 800	136 500
Správní náklady	-45 977	-50 073
Čistý provozní výsledek hospodaření	271 201	212 835
Ostatní provozní výnosy	0	2 728
Ostatní provozní náklady	-825	-5 950
Provozní výsledek hospodaření	270 376	209 613
Finanční výnosy	75 578	20 923
Finanční náklady	-21 505	-16 911
Finanční výsledek hospodaření	54 073	3 933
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	324 449	213 545
Daň z příjmu – splatná	-3 979	-4 399
Daň z příjmu – odložená	-1 528	-
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	318 942	209 147
Ostatní úplný výsledek hospodaření	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření	318 942	209 147

