



Výroční zpráva

2021

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

OPIS



**AMISTA**

AMISTA investiční společnost, a. s.



# OBSAH

Čestné prohlášení .....	4
Informace pro akcionáře.....	5
Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí .....	20
Profil Fondu a skupiny .....	32
Zpráva o vztazích.....	45
Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2021.....	52
Příloha k účetní závěrce za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021 .....	57
Zpráva auditora .....	93

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

<b>AMISTA IS</b>	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 6 PSČ 186 00
<b>ČNB</b>	Česká národní banka
<b>Den ocenění</b>	Poslední den Účetního období
<b>Fond</b>	INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 242 07 543 se sídlem Novolišeňská 2678/18, Brno – Líšeň, PSČ 628 00 obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 6691
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021
<b>Investiční část Fondu</b>	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
<b>Neinvestiční část Fondu</b>	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

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

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

# Čestné prohlášení

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

V Brně dne 27. 4. 2022

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

Ing. Pavel Košťál, člen správní rady

# Informace pro akcionáře

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

## 1. ORGÁNY FONDU A SKUPINY – JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

### 1.1. VALNÁ HROMADA FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Valná hromada je nejvyšším orgánem Fondu. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, má právo účastnit se valné hromady. Každý investor, který vlastní investiční akcie, má též právo účastnit se valné hromady. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, i každý investor, který vlastní investiční akcie, má právo obdržet vysvětlení týkající se Fondu, jím ovládaných osob nebo jednotlivého podfondu vytvořeného Fondem, jehož investiční akcie vlastní, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitosti zařazených na valnou hromadu nebo na výkon akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protináměry.

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

Rozhodování valné hromady upravuje článek 26 stanov Fondu:

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni vlastníci nejméně 30 % akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Při posuzování schopnosti valné hromady se usnášet se nepřihlíží k akciím, s nimiž není spojeno hlasovací právo, nebo pokud nelze hlasovací právo podle zákona nebo stanov vykonávat; to neplatí, nabydou-li tyto dočasně hlasovacího práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá statutární orgán náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od patnácti do šesti týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů.

Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu jednání, lze rozhodnout jen se souhlasem všech vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je v případě projednání takové záležitosti spojeno hlasovací právo.

Pokud stanovy Fondu nebo zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je spojeno hlasovací právo.

Působnost valné hromady upravuje článek 23 stanov Fondu:

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

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správní radou podle § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,

- b) rozhodování o změně výše zapisovaného základního kapitálu a o pověření správní rady podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,
- c) volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- d) schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitimní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty,
- e) rozhodnutí o volbě způsobu určení úplaty za obhospodařování a administraci dle čl. 17.1 a 17.2 stanov Fondu,
- f) schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- g) schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu společnosti, vyjma statutárního orgánu, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu Fondu schváleného valnou hromadou,
- h) rozhodnutí o zrušení Fondu s likvidací,
- i) rozhodnutí o zrušení podfondu Fondu s likvidací,
- j) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou, jmenuje-li dle zákona likvidátora Česká národní banka,
- k) schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- l) rozhodnutí o přeměně Fondu,
- m) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za Fond před jeho vznikem,
- n) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál Fondu jeho akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie, a o jeho vrácení,
- o) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- p) rozhodování o vytvoření podfondu vyčleněním investičního majetku Fondu, včetně souvisejících dluhů,
- q) rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon o obchodních korporacích, zákon o investičních společnostech a investičních fondech nebo stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

## 1.2. SPRÁVNÍ RADA FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

člen správní rady **Ing. Pavel Košťál**

(od 1. 1. 2021)

Vedoucí risk manažer                      narozen: 5. 5. 1965

vzdělání: vysokoškolské

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

Správní rada je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu. Statutární ředitel se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu. Vzhledem k tomu, že statutární orgán nesmí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy týkajícími se obhospodařování investičních fondů udělovány ze strany akcionářů Fondu jakékoliv pokyny týkající se obhospodařování Fondu, není statutární orgán oprávněn požádat nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 zákona o

obchodních korporacích o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Statutární orgán však může požádat o sdělení nezávazného stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány společnosti či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.

Statutární orgán mj. také svolává valnou hromadu Fondu a na základě návrhu správní rady schvaluje změny statutu Fondu a jednotlivých podfondů.

Statutární orgán je volen valnou hromadou Fondu.

V působnosti statutárního orgánu je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- e) svolávat valnou hromadu,
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,
- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,
- h) měnit stanovky Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- i) na základě návrhu správní rady schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů

O rozhodnutích statutárního orgánu pořizuje statutární orgán zápis, který se archivuje po celou dobu trvání Fondu.

Statutární orgán nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Statutární orgán určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

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

### 1.3. SPRÁVNÍ RADA FONDU JAKO KONTROLNÍ ORGÁN MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Správní rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady nebo ledaže ji zákon nebo stanovky v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu Fondu.

Správní rada dále dle stanov Fondu:

- a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitimní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;
- b) předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;
- c) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu;
- d) navrhuje změny statutu Fondu

Správní rada se skládá ze tří členů, volených valnou hromadou. Ke konci Účetního období byla obsazena jedním členem.

Správní rada je schopná usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina členů správní rady. Každý člen správní rady má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy správní rady.

Řádná zasedání správní rady svolává předseda správní rady s uvedením programu jednání, a to nejméně šestkrát za rok. V případě, že správní rada není svolána po dobu delší než 2 měsíce, může o její svolání požádat předsedu kterýkoli její člen, a to s pořadem jednání, který určí. Předseda správní rady svolá správní radu také tehdy, požádá-li o to statutární orgán, a to s pořadem jednání, který statutární orgán určil; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární orgán. O rozhodnutích správní rady pořizuje správní rada zápis, který se archivuje po celou dobu trvání Fondu.

#### 1.4. VÝBOR PRO AUDIT FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Předseda výboru pro audit: **Ing. Vít Vařeka**

(od 4. 1. 2016)

narozen: 14. 1. 1963

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

Člen výboru pro audit: **Ing. Michal Bečvář**

(od 4. 1. 2016)

narozen: 17. 1. 1980

Vystudoval Technickou fakultu na ČZÚ v Praze. Od roku 2007 pracuje ve společnosti AMISTA IS, kde postupně zastával pozice sales manažer, manažer oddělení pro licenční záležitosti, pracovník oddělení cenných papírů a account manager. Dříve také působil ve společnosti Raiffeisenbank, a. s.

Člen výboru pro audit: **Ing. Petr Janoušek**

(od 1. 1. 2018)

narozen: 22. 2. 1973



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

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

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

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

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

#### 1.5. POLITIKA ROZMANITOSTI FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

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

#### 1.6. MAJETKOVÉ ÚČASTI FONDU

InfoTel, spol. s r.o.

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

Velikost majetkové účasti

a hlasovacích práv: 100 %

Statutární orgán Ing. Pavel Košťál

(od 6. 11. 1992)

dat. nar. 5.5.1965

bytem Koniklecová 453/6, Brno – Nový Lískovec, PSČ 634 00

Funkce jednatel

Způsob jednání Jménem společnosti jedná jednatel samostatně.

## 2. ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU KRIZIKŮM VE VZTAHU K PROCESU VÝKAZNICTVÍ

Skupina Fondu na základě ust. § 19a Zákona o účetnictví použila mezinárodní účetní standardy harmonizované evropským právem pro sestavení účetní závěrky ke Dni ocenění. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě všeobecně závazných právních předpisů upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně závazné účetní předpisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a povolen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněnými osobami, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních transakcí, veškeré platby jsou prováděny oddělením vypořádání. Tento způsob úhrad zamezuje potencionální možnosti, kdy by jedna a tatáž osoba provedla uzavření obchodního vztahu, zaúčtovala z něho vyplývající účetní operace a současně provedla platbu ve prospěch obchodního partnera.

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

## 3. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

Fond přijal soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených všeobecně závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie, jsou pravidelně aktualizovány a jsou předkládány ČNB. Rovněž podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. organizační řád, který je základní normou řízení a správy Fondu.

Vzhledem k výše uvedenému Fond nepřijal žádný zvláštní kodex řízení a správy Fondu.

## 4. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY FONDU A PORTFOLIO MANAŽER

### 4.1. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

Mimo statutárního orgánu mají funkci vedoucí osoby ve Fondu níže uvedené osoby:

Generální ředitel

(od 24. 1. 2020)

Vedoucí portfolio manager

(od. 1. 7. 2019)

**Ing. Martin Košťál**

narozen 6. 12. 1989

vzdělání: vysokoškolské

Generální ředitel disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Vystudoval Masarykovu univerzitu, Ekonomicko-správní fakultu, obor Podniková ekonomika a management. Od roku 2015 působil ve společnosti InfoTel, spol. s r.o., na pozici provozního manažera, od 1. 3. 2021 do 31.12.2021 byl ředitelem společnosti. Od roku 2012 do současnosti působí ve společnosti INFOND investičním fondu s proměnným základním kapitálem, a.s., a to postupně na pozicích člen dozorčí rady, člen správní rady, předseda správní rady a od 24. 1. 2020 jako generální ředitel.

Řízení rizik – junior **Bc. Veronika Kulhánková** (od 1. 10. 2019)

narozena 6. 6. 1994

vzdělání: vysokoškolské

Vystudovala Masarykovu univerzitu v Brně, obor Žurnalistika. Od roku 2015 působí ve společnosti INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., a to postupně na pozicích členka správní rady a risk manažerka.

#### 4.2. PORTFOLIO MANAŽER

Junior Portfolio manager **Jan Kulhánek** (od 1. 10. 2019)

narozen 18. 7. 1989

vzdělání: středoškolské

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

#### 5. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ

##### Statutární orgán

Člen správní rady **Ing. Pavel Košťál** (od 1. 1. 2021)

Vedoucí risk manažer                      narozen: 5. 5. 1965

vzdělání: vysokoškolské

Výkon funkce člena statutárního orgánu Fondu je bezúplatný. Statutární orgán nebyl v souvislosti se svojí pozicí ve Fondu odměňován z Fondu ani z žádné jiné propojené osoby. Statutární orgán vlastní cenné papíry představující podíl na Fondu.

##### Generální ředitel

**Ing. Martin Košťál** (od 24. 1. 2020)

narozena 6. 12. 1989

vzdělání: vysokoškolské

Výkon funkce generálního ředitele Fondu je bezúplatný.

Generální ředitel vlastní cenné papíry představující podíl na Fondu. Generální ředitel nebyl v souvislosti se svoji pozicí ve Fondu odměňován z Fondu ani z žádné jiné propojené osoby.

## 6. ÚDAJE O PENĚŽITÝCH A NEPENĚŽITÝCH PŘÍJMECH A PRINCÍPECH ODMĚŇOVÁNÍ

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

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

## 7. ÚDAJE O POČTU CENNÝCH PAPIRŮ FONDU, KTERÉ JSOU V MAJETKU STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍCH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ

Statutární orgán držel ve svém vlastnictví celkem 900 zakladatelských akcií, 900 ks investičních akcií Fondu tř. A a 16 800 ks investičních akcií třídy B. Ve vlastnictví generálního ředitele ke konci Účetního období bylo 50 ks zakladatelských akcií a 50 ks investičních akcií tř. A Fondu.

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

## 8. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

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

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskými akciemi je spojeno právo akcionáře podílet se na řízení společnosti, na jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací. Právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření společnosti s majetkem, který nepochází z investiční činnosti Fondu, resp. není zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanovi-li

zákon jinak. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

#### Evidence zakladatelských akcií

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

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

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

#### Práva spojená s investičními akciemi

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

#### Evidence investičních akcií

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

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

## 9. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY

Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb jsou uvedeny v příloze účetní závěrky (oddíl „Správní náklady“), která je nedílnou součástí této výroční zprávy. Poplatky a náklady Fondu jsou hrazeny z Investiční části Fondu. Odměna účtovaná externími auditory za rok 2021 činila 273 tis. Kč.

## 10. DIVIDENDOVÁ POLITIKA FONDU

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

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

## 11. VÝZNAMNÁ SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

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

## 12. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU FONDU A DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ

### Fond (mateřská společnost)

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

Cenné papíry vydávané Fondem:

#### a) Druh: Zakladatelské akcie

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Podíl na zapisovaném základním kapitálu: 100 %

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 1 000 ks

Počet akcií vydaných v Účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

#### b) Druh: Investiční akcie

Třída A

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 1 000 ks

Počet akcií vydaných v Účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Investiční akcie třídy A nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu

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

**Třída B – ISIN: CZ0008042751**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci účetního období: 30 000 ks

Počet akcií vydaných v účetním období: 0 ks

Počet akcií odkoupených v účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Investiční akcie třídy B jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 23. 10. 2017.

#### Ostatní skutečnosti:

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

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

#### Skutečnosti, které nastaly po rozhodném dni:

Po rozhodném dni se neuskutečnily žádné významné skutečnosti.

#### Dceřiné společnosti:

InfoTel, spol. s r.o.: Základní kapitál: 10 000 tis. Kč, vlastní kapitál: 148 522 tis. Kč (jedná se o předběžnou hodnotu)

### 13. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Převoditelnost zakladatelských akcií Fondu je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Statutární orgán udělí souhlas s převodem písemně na žádost akcionáře v případě, kdy nabyvatel zakladatelských akcií splňuje veškeré požadavky na osobu akcionáře společnosti jako fondu kvalifikovaných investorů, stanovené statutem, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jejich kontrole. Souhlas s převodem zakladatelských akcií mezi stávajícími akcionáři je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k zakladatelským akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. Hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

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

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

#### 14. AKCIONÁŘSKÉ STRUKTURY KONSOLIDAČNÍHO CELKU

Fond (mateřská společnost)

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právníké osoby celkem	0,00	0,00
Fyzické osoby celkem	100,00	100,00
z toho Ing. Pavel Košťál, dat. nar. 5. 5. 1965	90,00	90,00
Ing. Martin Košťál, dat. nar. 6. 12. 1989	5,00	5,00
Bc. Veronika Kulhánková, dat. nar. 6. 6. 1994	5,00	5,00



## Dceřiné společnosti

InfoTel, spol. s.r.o.

### Struktura společníků ke Dni ocenění

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Fyzické osoby celkem	0,00	0,00
Právnícké osoby celkem	100,00	100,00
z toho INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.	100,00	100,00

### 15. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPIRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

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

### 16. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

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

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;
- změně druhu nebo formy investičních akcií;
- další záležitosti, pro kterou zákon vyžaduje hlasování podle druhu akcií;

hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo.

### 17. SMLOUVY MEZI AKCIONÁŘI S NÁSLEDKEM SNÍŽENÍ PŘEVODITELNOSTI NEBO HLASOVACÍCH PRÁV

Fondu nejsou známy žádné smlouvy, které by uzavřeli akcionáři Fondu a které by současně mohly mít za následek snížení převoditelnosti akcií představujících podíl na Fondu nebo snížení hlasovacích práv.

### 18. ZVLÁŠTNÍ PRAVIDLA PRO VOLBU A ODVOLÁNÍ ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A ZMĚNU STANOV

Stanovy Fondu neobsahují žádná zvláštní pravidla pro volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov Fondu.

Členy statutárního orgánu volí a odvolává valná hromada Fondu.

O doplňování a změnách stanov rozhoduje valná hromada Fondu na návrh statutárního orgánu nebo na základě protinávrhů akcionářů, resp. investorů účastnících se valné hromady nebo na návrh správní rady, pokud valnou hromadu svolává správní rada a navrhuje potřebná opatření.

## 19. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního ani kontrolního orgánu podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev.

V působnosti statutárního orgánu je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitimní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- e) svolávat valnou hromadu
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,
- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,
- h) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- i) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů;

Správní rada dále dle stanov Fondu:

- a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitimní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;
- b) předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;
- c) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu;
- d) navrhuje změny statutu Fondu.

Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady, nebo ledaže ji zákon nebo stanovy Fondu v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního orgánu či jiného orgánu společnosti.

## 20. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ FONDU

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

## 21. SMLOUVY SE ČLENY STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SE ZÁVAZKEM PLNĚNÍ PŘI SKONČENÍ JEJICH FUNKCE

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

## 22. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK

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

# Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

Fond	INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 242 07 543 se sídlem Novolišeňská 2678/18, Brno – Lišeň, 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. 2021 do 31. 12. 2021

## 1. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

### 1.1 Investiční cíl a strategie

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

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

### 1.2 Druhy majetkových hodnot

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

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

- pozemků určených k výstavbě objektů pro bydlení nebo komerčních objektů;
- pozemků určených ke zhodnocení formou změny účelu užívání pozemku a následnému prodeji;
- pozemků provozovaných jako parkoviště;
- pozemků určených k pronajímání třetím osobám pro obchodní aktivity;
- rezidenčních projektů a domů;
- průmyslových areálů pro výrobu a skladování;
- budov pro zdravotnická zařízení;
- budov pro vzdělání a školství a školicí střediska;

- inovační infrastruktury;
- administrativních budov a center;
- hotelových komplexů a jiných rekreačních objektů;
- logistických parků;
- multifunkčních center;
- nemovitých i movitých energetických zařízení.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 1.2.4 Majetek nabytý při uskutečňování procesu přeměny obchodních společností

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

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

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

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

#### 1.2.7 Vklady v bankách nebo zahraničních bankách

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

#### 1.2.8 Poskytování úvěrů a zápůjček

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

#### 1.2.9 Pohledávky z obchodního styku a úvěrové pohledávky

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

#### 1.2.10 Práva k nehmotným statkům, tj. zejm.:

- **Ochranné známky** – kterými se rozumí jakékoli označení schopné grafického znázornění, zejména slova, včetně osobních jmen, barvy, kresby, písmena, číslice, tvar výrobku nebo jeho obal, pokud je toto značení způsobilé odlišit výrobky nebo služby jedné osoby do výrobků nebo služeb jiné osoby.
- **Průmyslové vzory** – kterými se rozumí vnější úprava výrobku. Ta je plošná nebo prostorová a spočívá zejména ve zvláštním tvaru, obrysu, v kresbě nebo v uspořádání barev či kombinaci těchto znaků.

- **Užité vzory** – se považuje technické řešení, které je nové, přesahuje rámec pouhé odborné dovednosti a je průmyslově využitelné.
- **Vynálezy** – se považuje výrobek nebo technický postup, který představuje z hlediska světového stavu techniky zcela novou myšlenku, jež skýtá úplně nové možnosti nebo vylepšuje současný stav.
- **Výrobně technické dokumentace** – kterými se rozumí souhrn podkladů zpracovaných s cílem realizovat technickou myšlenku (např. výrobek, technické dílo, zařízení apod.).
- **Projektové dokumentace k nemovitostním projektům** – kterými se rozumí souhrn podkladů a práv k realizaci nemovitostních developerských projektů.

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

#### 1.2.11 Doplnková aktiva

Fond může dále investovat do následujících složek doplňkových aktiv:

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

#### 1.2.12 Likvidní aktiva

Likvidní část majetku Fondu může být investována krátkodobě zejména do:

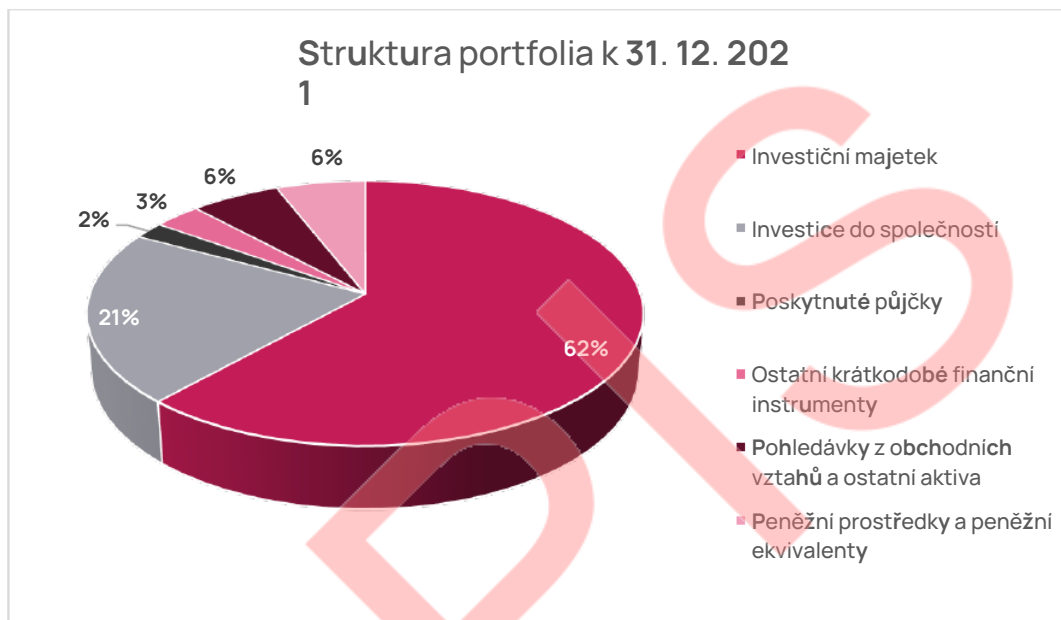
- vkladů, se kterými je možno volně nakládat, anebo termínovaných vkladů se lhůtou splatnosti nejdéle jeden rok, pokud se jedná o vklady u bank, poboček zahraničních bank nebo zahraničních bank, jež dodržují pravidla obezřetnosti podle práva Evropských společenství nebo pravidla, která ČNB považuje za rovnocenná;
- cenných papírů vydaných fondy kolektivního investování;
- státních pokladničních poukázek a obdobných zahraničních cenných papírů;
- dluhopisů nebo obdobných zahraničních cenných papírů se zbytkovou dobou splatnosti nejdéle tři roky, které jsou obchodovány na regulovaném trhu s investičními nástroji se sídlem v členském státě Evropské unie, resp. ve státě, jenž není členským státem Evropské unie, jestliže tento trh je uveden v seznamu zahraničních regulovaných trhů ČNB; poukázek ČNB a obdobných zahraničních cenných papírů

V současné době investiční portfolio tvoří zejména nemovitostní investiční aktiva (komerční budovy, administrativní budovy, pozemky) a obchodní podíl společnosti InfoTel, spol. s r.o.

Během roku 2018 podíl Investičního majetku na celkovém portfoliu Fond významně posílil čtyřmi nově připojenými nemovitostmi – objektem Brno Business Park v Brně, který Fond nabyl přeměnou ze zanikající

společnosti Brno Estates, a.s. Jedná se o komplex čtyř budov, které byly vystavěny v průběhu let 2005–2008, za účelem dlouhodobých příjmů z pronájmu nebytových prostor.

Struktura investičního portfolia ke konci sledovaného období:



Fond je investičním fondem kvalifikovaných investor, jehož investiční portfolio je tvořeno ze 62 % investicemi do nemovitosti v České republice, pořizovanými zejména za účelem komerčního pronájmu. Nájemní prostory v lokalitách CENTRUM VEVEŘÍ, 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 21 % investičního portfolia tvoří investice do společnosti. V současnosti je jediným drženým podílem 100 % ve společnosti InfoTel, spol. s r.o. Jednotlivé investice do nemovitostí, z nichž Fondu plyne příjem, jsou uvedeny v tabulce níže. Fond není závislý na patentech, licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo nových výrobních postupech.



#### Struktura výnosů z investičního majetku:

	rok 2021	rok 2020
Nájemné	160 861	156 638
Služby spojené s nájmem	60 967	55 342
Přecenění nemovitosti	177 185	304 772
Prodej majetku	14 828	-
Ostatní výnosy z investičního majetku	19 207	20 564
Výnosy z investičního majetku	433 048	537 316

## 2. ČINNOST FONDU A SKUPINY V ÚČETNÍM OBDOBÍ

Fond v souladu se svou investiční strategií nadále investuje především do aktiv nemovité povahy. Jde jednak o investice do nákupu a prodeje krátkodobých nemovitostí, kde část portfolia tvoří nákupy nemovitostí od zadlužených vlastníků nebo nemovitosti vyžadující rekonstrukce, a dále pak o investice do dlouhodobých nemovitostí vlastněných za účelem výnosu z nájmu.

V účetním období Fond realizoval prodej nemovitosti ve Zlíně.

V Účetním období se Fond zaměřil ve své činnosti i nadále na pronájem komerčních prostor ve svých nemovitostech. Fond během Účetního období prováděl technická zhodnocení vlastněných budov celkově ve výši 504 mil. Kč. Fond nadále poskytoval půjčky ve sledovaném období. Nově poskytnuté půjčky dosáhly během Účetního období hodnoty 60 mil. Kč. V Účetním období Fond pokračoval v investici



BBP OFFICES

do výstavby nové budovy v komplexu Brno Business Park. Tyto investice ke konci roku 2021 dosáhly hodnoty 226 231 tis. Kč. V Účetním období Fond pokračoval v investici do projektu Cerit Science Park II. Tyto investice ke konci roku dosáhly hodnoty 303 949 tis. Kč.

Společnost, v níž má Fond majetkovou účast, pokračovala ve své běžné provozní činnosti a zhodnocovala tak peněžní prostředky investorů Fondu.

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

## 2.1. HOSPODAŘENÍ FONDU A SKUPINY

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

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

Hospodaření Investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 684 066 tis. Kč po zdanění a zahrnuje výše uvedené dopady z investičních aktivit, neboť je tento hospodářský výsledek ovlivněn zejména výnosy z investičního majetku (433 048 tis. Kč) a výnosy z podílů (324 400 tis. Kč).

Hospodaření Neinvestiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 20 tis. Kč po zdanění. Zisk je tvořen pouze finančními výnosy – úroky z bankovního účtu neinvestiční části Fondu.

Hospodaření společnosti, v níž má Fond majetkovou účast, tj. společnost InfoTel, spol. s r.o. (majetková účast v LERO SPORT s.r.o. prodána k 1. 12. 2021) skončilo v Účetním období hospodářským výsledkem předběžně 169 355 tis. Kč před zdaněním.

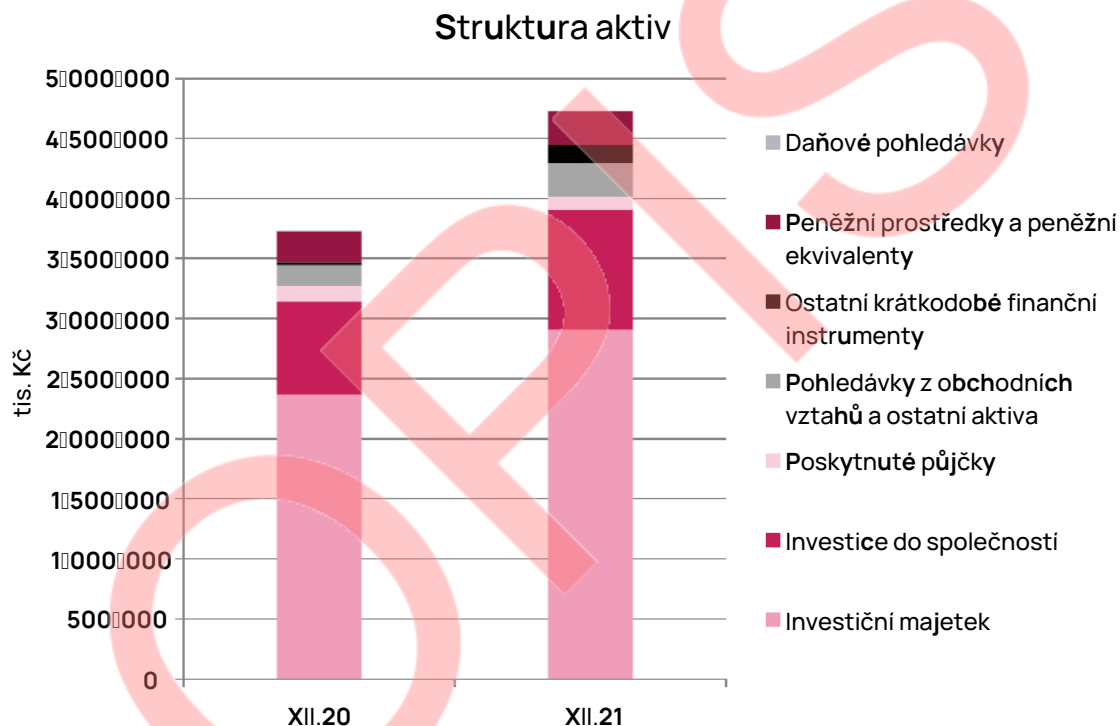
## 2.2. STAV MAJETKU INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU A SKUPINY

Hodnota portfolia Fondu meziročně vzrostla o 26,66 % (tj. o 995 291 tis. Kč). Nárůst aktiv byl zejména v investičním majetku, jehož hodnota se zvýšila, zejména v důsledku přecenění, o 539 619 tis. Kč na celkovou hodnotu 2 909 102 tis. Kč, dále pak v krátkodobých finančních instrumentech, které se navýšily o 125 540 tis. Kč, růst zaznamenaly investice do společností o 227 910 tis. Kč (o 29,60 %) na hodnotu 998 000 tis. Kč. Meziroční nárůst byl také zaznamenán u pohledávek z obchodních vztahů a ostatních aktiv o 109 168 tis. Kč (o 62,99 %) na hodnotu 282 491 tis. Kč. Zároveň pak došlo k růstu krátkodobých poskytnutých půjček o 107 606 tis. Kč na hodnotu 108 684 tis. Kč.

Portfolio Fondu je financováno pouze cizími zdroji, 59 % zdroji investičních akcionářů, 21 % pak tvoří krátkodobé závazky, zbývajících 20 % je zainvestováno prostřednictvím dlouhodobých závazků (bankovních úvěrů a ostatních dl. závazků).

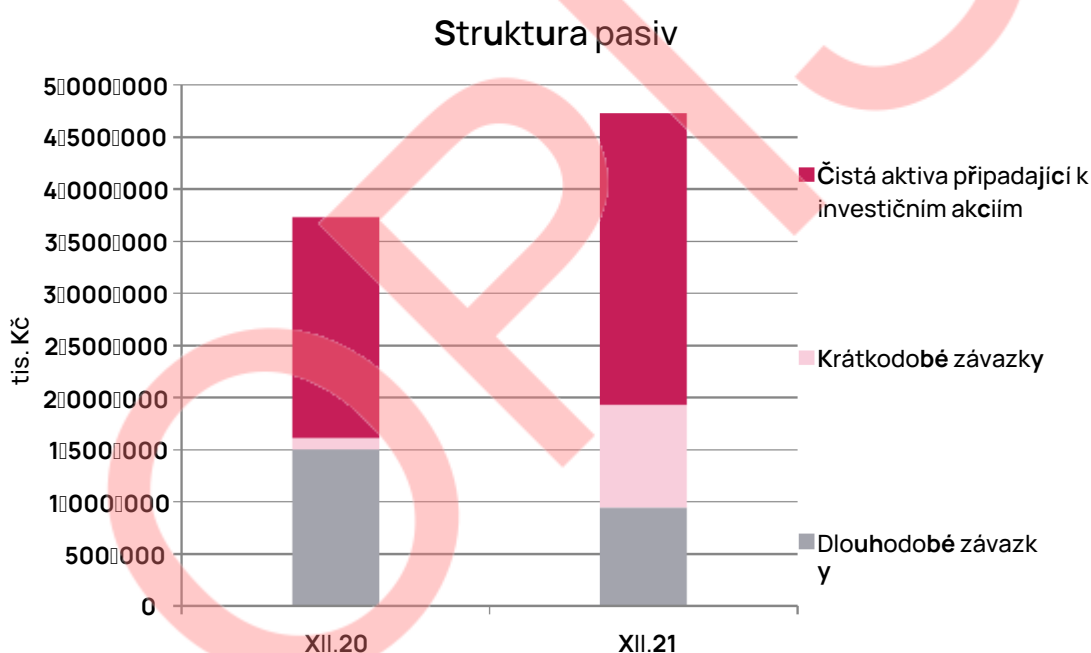
## AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši **4 728 277** tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým investičním majetkem v hodnotě **2 909 102** tis. Kč, majetkovými účastmi na obchodních společnostech ve výši **998 000** tis. Kč, pohledávkami z obchodních vztahů ve výši **282 491** tis. Kč, peněžními prostředky a ekvivalenty ve výši **280 840** tis. Kč, ostatními krátkodobými finančními instrumenty ve výši **149 160** tis. Kč a poskytnutými půjčkami ve výši **108 684** tis. Kč.



## PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 4 728 277 tis. Kč byla tvořena zejména čistými aktivy připadající na investiční akcie (zdroji od investičních akcionářů) v celkové výši 2 797 408 tis. Kč, další složkou jsou dlouhodobé závazky ve výši 945 119 tis. Kč, ty jsou tvořeny dlouhodobými úvěry ve výši 824 505 tis. Kč, odloženým daňovým závazkem ve výši 62 264 tis. Kč a ostatními dlouhodobými závazky ve výši 40 350 tis. Kč. Krátkodobé závazky činily 985 750 tis. Kč a byly tvořeny závazky z obchodních vztahů ve výši 926 787 tis. Kč, krátkodobými půjčkami ve výši 53 698 tis. Kč a daňovými závazky ve výši 5 265 tis. Kč.



## CASHFLOW

Peněžní prostředky ke Dni ocenění byly o 19 006 tis. Kč vyšší oproti minulému účetnímu období. Peněžní tok generovaný z provozní činnosti byl 586 220 tis. Kč a vzrostl oproti minulému období o 524 450 tis. Kč. Tato změna byla ovlivněna především změnou stavu krátkodobých finančních závazků o 762 163 tis. Kč, změnou ostatních závazků ve výši 106 224 tis. Kč, změnou stavu investičního majetku ve výši -362 434, změnou stavu krátkodobých finančních instrumentů ve výši -125 540 tis. Kč a změnou stavu ostatních aktiv ve výši -111 588 tis. Kč. U peněžního toku generovaného z finanční činnosti došlo během sledovaného období k poklesu o 561 777 tis. Kč, který byl způsoben změnou stavu dl. a kr. finančních závazků ve výši 561 777 tis. Kč.

## 2.3. STAV MAJETKU NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

### AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 10 136 tis. Kč. Ta jsou zcela tvořena peněžními prostředky na bankovním účtu.

### PASIVA

Celková pasiva Fondu ke Dni ocenění ve výši 10 136 tis. Kč jsou zcela tvořena vlastním kapitálem Fondu, přičemž zapisovaný základní kapitál je ve výši 10 000 tis. Kč, zbývající pasiva jsou tvořena HV za předchozí a aktuální účetní období.

## 3. PODSTATNÉ INVESTICE

Fond během sledovaného období provedl zhodnocení stávajících nemovitostí ve svém portfoliu v celkové výši 504 304 tis. Kč. Tyto nemovitosti Fond využívá pro komerční pronájem. Kromě jiného se činnost Fondu ve sledovaném období soustředila na pokračování výstavby nové budovy E v komplexu Brno Business park a nadstavby budovy CENTRUM ŠUMAVSKÁ v rámci projektu Cerit Science Park II. Celkové provedené investice do výstavby nové budovy E v komplexu Brno Business park dosahovaly ke konci sledovaného období 226 231 tis. Kč. Fond v rámci projektu Cerit Science Park II celkově investoval ke konci sledovaného období investice v celkové výši 303 949 tis. Kč.

## 4. REGULAČNÍ PROSTŘEDÍ

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož podnikání je regulováno zejména zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ZISIF“) a dalšími právními předpisy. V roce 2021 došlo ke změně ZISIF, kdy je účinná novela zákona č. 33/2020 Sb., kterou se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále také „ZOK“), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, ve znění pozdějších předpisů.

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

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

## 5. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

Z hlediska významnějších investičních událostí bude Fond usilovat o pokračování již započatých projektů. Fond bude nadále pokračovat v přípravě možných investičních projektů. Pro projekt Cerit Science Park II. bude Fond v následujícím období pokračovat v jeho realizaci. Pro projekt Brno Business Park – budova E bude Fond nadále pokračovat v realizaci tohoto projektu. Jeho dokončení je plánováno v následujícím období. Ve sledovaném období Fond začal realizovat další investici, která představuje dostavbu komplexu CENTRUM ŠUMAVSKÁ. Fond plánuje v této investici i nadále pokračovat a v následujícím období bude směřovat k zahájení stavebních prací. Fond se i nadále bude věnovat zhodnocení svých stávajících investic. Nadále se Fond bude věnovat vyhledávání a vyhodnocování nových investičních příležitostí, kdy konkrétní strategii přizpůsobí výsledku stávajících jednání o akvizici. Fond i v budoucnosti hodlá realizovat obchody prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha, a.s.



*Připravovaná budova E – BBP OFFICES*

Vyjádření k očekávaným dopadům pandemie COVID-19 na majetek, závazky a investiční strategii fondu.

Nemovitosti:

Reálná hodnota nemovitostí je určena znaleckým posudkem, který je založen na výnosové metodě. Vzhledem k tomu, že nemovitosti jsou používány ke komerčnímu pronájmu, můžeme očekávat případné snížení reálné hodnoty. Nicméně potenciál vlastněných nemovitostí není ohrožen, vzhledem k jejich

perspektivnímu umístění. Předpokládáme, že vzhledem k pravidelné realizaci technického zhodnocení vlastních nemovitostí a jejich potenciálu, případné snížení reálné hodnoty nemovitostí bude zanedbatelné.

**Obchodní podily:**

Existence společností zahrnutých v portfoliu Fondu není ohrožena pandemií COVID-19 a předpokládá se jejich neomezeného trvání. Jediným obchodním podílem je podíl ve společnosti InfoTel, spol. s r.o. Vzhledem k jejímu předmětu podnikání nepředpokládáme výrazné snížení hodnoty tohoto obchodního podílu.

**Poskytnuté půjčky:**

Největší podíl poskytnutých půjček je společnosti Locero, spol. s r.o. a InfoTel, spol. s r.o. Vzhledem k předmětu podnikání těchto společností a k jejich finanční situaci nepředpokládáme neplnění závazků společnosti plynoucí ze smluv o úvěru. Nepředpokládáme, že pandemie COVID-19 významně ovlivní splátky poskytnutých půjček v portfoliu Fondu.

**Závazky:**

V pronajímaných nemovitostech je minimum nájemců, kteří byli nuceni uzavřít své provozovny z důvodu opatření vlády. Fond přesto očekává krátkodobou prodlevu inkasovaných nájmů plynoucích z pronájmu komerčních prostor u části nájemců. Nicméně toto neohroží plnit závazky Fondu včas a v plné výši.

**Investiční strategie:**

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

**Potencionální dopady na budoucí plnění z finančních aktiv:**

Mezi hlavní aktiva patří vlastněné nemovitosti. Zde se očekává částečný a krátkodobý výpadek nájmů. Předpokládáme, že většina nezaplacených nájmů bude uhrazena a tento výpadek finančního plnění neohroží existenci Fondu. Předpokládáme, že finanční plnění z poskytnutých půjček nebude výrazně ovlivněno pandemií COVID-19.

**Vyjádření k možným dopadům krize na Ukrajině na majetek, závazky a investiční strategii fondu.**

Dne 24. 2. 2022 došlo k vypuknutí války mezi Ruskem a Ukrajinou, kdy invazivní ruská vojska překročila na několika místech ukrajinské hranice. V této souvislosti následně došlo zejména ze strany Evropské unie, Velké Británie a USA k přijetí ekonomických sankcí, jakož i k doprovodným reakcím trhů, které mohou mít negativní dopad na hospodaření společnosti. Fond průběžně monitoruje související rizika a možné dopady vzniklé situace.

Mezi rizika, která byla Fondem zvažena a ošetřena, patří zejména zvýšení cen komodit, růst inflace, kurzová rizika a negativní dopady vzniklé situace na finanční trhy, protistrany Fondu.

Fond zvažil potencionální dopady války na Ukrajině na činnost Fondu a dospěl k závěru, že tyto události nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Fondu. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2021 zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

# Profil Fondu a skupiny

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

### Název:

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

### Identifikační údaje:

IČO: 24207543  
DIČ: CZ24207543  
LEI: 315700RZ0YBNYGT7GO52

### Sídlo:

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

### Vznik:

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze 14. 7. 2011 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 17841, dne 17. 1. 2012. V důsledku změny sídla Fondu za dobu své existence je Fond nyní zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6691. Povolení k činnosti investičního fondu obdržel Fond od České národní banky rozhodnutím ze dne 10. 1. 2012, které nabylo právní moci dne 11. 1. 2012.

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

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



#### Zapisovaný základní kapitál:

Zapisovaný základní kapitál: 10.000 tis. Kč; splaceno 100 %

#### Akcie:

Akcie k Neinvestiční části majetku Fondu:

1.000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě  
(zakladatelské akcie)

Akcie k Investiční části majetku Fondu:

1.000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě  
(investiční akcie třídy A)

30.000 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě  
(investiční akcie třídy B)

Čistý obchodní majetek Neinvestiční části Fondu: 10 136 tis. Kč

Čistý obchodní majetek Investiční části Fondu: 2 797 408 tis. Kč

#### Orgány Fondu

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

#### Zaměstnanci

Ing. Pavel Košťál – pověřen řízením rizik (vedoucí risk manager) na základě dohody o provedení práce platné od 25. 1. 2020

Bc. Veronika Kulhánková – pověřena řízením rizik (junior risk manager) na základě dohody o provedení práce platné od 1. 10. 2019

Ing. Martin Košťál – pověřen obhospodařování Fondu (vedoucí portfolio manager) na základě dohody o provedení práce platné od 1. 10. 2019

Jan Kulhánek – pověřen obhospodařování Fondu (junior portfolio manager) na základě dohody o provedení práce platné od 1. 10. 2019

Ing. Jana Majnušová – pověřena řízením rizik (vedoucí risk manager) na základě dohody o provedení práce platné od 1. 11. 2019 do 24. 1. 2020.

Ing. Blanka Kedroňová – pověřena řízením rizik (junior risk manager) na základě dohody o provedení práce platné od 1. 7. 2020 do 2. 12. 2020, jednalo se o zástup Bc. Veroniky Kulhánkové po dobu její mateřské dovolené.

## Hlavní akcionáři

**Ing. Pavel Košťál**

dat. nar.: 5. 5. 1965

bytem: Koniklecová 453/6, Brno, PSČ 634 00

	výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A	90 %
	účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A	0 %
90 %	účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi třídy A:	
	výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy B	56 %
	účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy B	0 %
56 %	účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi třídy B:	
	výše podílu na neinvestiční části Fondu	90 %
	účast na kapitálu neinvestiční části Fondu	0 %
90 %	účast na hlasovacích právech Fondu:	
	typ účasti	přímá
		ano, 900 hlasů

**Ing. Martin Košťál**

dat. nar.: 6. 12. 1989

bytem: Klobouček 61, Brno, PSČ 641 00

	výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A	5 %
	účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A	0 %
5 %	účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi třídy A:	
	výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy B	0 %
	účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy B	0 %
0 %	účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi třídy B:	
	výše podílu na neinvestiční části Fondu	5 %
	účast na kapitálu neinvestiční části Fondu	0 %
5 %	účast na hlasovacích právech Fondu:	
	typ účasti	přímá
		ano, 50 hlasů

**Bc. Veronika Kulhánková**

dat. nar.: 6. 6. 1994

bytem: Malá Stránka 91/8, Střelice, PSČ 664 47

	výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A	5 %
	účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A:	5 %
	účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi třídy A:	0 %
	výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy B	0 %
	účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy B	0 %
0 %	účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi třídy B:	
	výše podílu na neinvestiční části Fondu	5 %
	účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:	5 %
	účast na hlasovacích právech Fondu:	
	typ účasti	přímá
		ano, 50 hlasů

Hlavní akcionáři nemají odlišná hlasovací práva.

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

## 2. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, KE KTERÝM DOŠLO BĚHEM ÚČETNÍHO OBDOBÍ

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

**Zapsáno dne 4. 1. 2021**

člen správní rady:

Ing. PAVEL KOŠTÁL, dat. nar. 5. května 1965  
Koniklecová 453/6, Nový Liskovec, 634 00 Brno  
Den vzniku členství: 1. ledna 2021

Počet členů správní rady: 1

Způsob jednání: Společnost zastupuje člen správní rady samostatně.

1 000 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě

Zakladatelské akcie. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem správní rady. Společnost vydává investiční akcie, a to ke společnosti jako takové, a k jednotlivým podfondům společnosti.  
zapsáno 4. ledna 2021

**Vymazáno**

statutární ředitel:

Ing. PAVEL KOŠTÁL, dat. nar. 5. května 1965  
Koniklecová 453/6, Nový Liskovec, 634 00 Brno  
Den vzniku funkce: 9. března 2016  
zapsáno 31. března 2016  
vymazáno 1. ledna 2021

Způsob jednání:

Společnost zastupuje vždy statutární ředitel.

zapsáno 31. března 2016

vymazáno 1. ledna 2021

člen správní rady:

JITKA KOŠTÁLOVÁ, dat. nar. 28. června 1966  
Klobouček 713/61, Žebětín, 641 00 Brno  
Den vzniku členství: 9. března 2016  
Den zániku členství: 4. ledna 2021

Počet členů:

3

1 000 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě

Zakladatelské akcie. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele. Společnost vydává investiční akcie, a to ke společnosti jako takové, a k jednotlivým podfondům společnosti.  
zapsáno 10. prosince 2015  
vymazáno 4. ledna 2021

### 3. ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ V ÚČETNÍM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVALA FOND

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

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

#### Portfolio manažer

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

### 4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní firma: Československá obchodní banka, a. s. (od 1. 8. 2013)  
Sídlo: Radlická 333/150, Praha, PSČ 150 57  
IČO: 00001350

### 5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

### 6. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TĚCHTO OSOB ULOŽENO NEBO TĚMITO OSOBAMI JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

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

### 7. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM

Od 31. 3. 2016 je obhospodařovatelem Fondu sám Fond. Fond jako obhospodařovatel poskytnul v Účetním období portfolio a risk manažerům na základě dohody o provedení práce úplaty o celkové výši 218. tis. Kč. Vedoucí osoby svou činnost vykonávají bezúplatně.

### 8. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL FONDU

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

## 6. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

Majetek Investiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen investičním majetkem v reálné hodnotě ve výši **2 903 316** tis. Kč (pořizovací cena: **1 888 696** tis. Kč). Investiční majetek zahrnuje nemovitosti (stavby, pozemky) – komerční prostory, které jsou drženy za účelem dlouhodobého pronájmu. Struktura investičního majetku je uvedena v následující tabulce:

Katastrální území	Reálná hodnota	Pořizovací hodnota
Žabovřesky	266 060	198 599
Lišeň	74 319	12 970
Kohoutovice	5 184	1 285
Ponava	479 778	298 299
Nedokončené investice – nadstavba Cerit Science Park II	304 044	303 949
Štýřice	1 549 526	848 717
Nedokončené investice – nákl. na výstavbu 5. budovy (BBP E)	224 405	224 877
<b>Celkem</b>	<b>2 903 316</b>	<b>1 888 696</b>

Budovy	Katastrální území	č.p./p.č.	Celková plocha (m <sup>2</sup> )	Účel
<b>BBP A – Londýnské nám.</b>	Štýřice	853 / 1760/10	9 136,84	Pronájem nebytových prostor
<b>BBP B – Londýnské nám.</b>	Štýřice	856 / 1760/15	7 700,04	Pronájem nebytových prostor
<b>BBP C – Londýnské nám.</b>	Štýřice	881 / 1763/3	9 404,36	Pronájem nebytových prostor
<b>BBP D – Londýnské nám.</b>	Štýřice	886 / 1763/32	7 858,19	Pronájem nebytových prostor
<b>Brno, Novolišeňská 18</b>	Lišeň	6617/2678	2 350,20	Pronájem nebytových prostor
<b>Brno, Šumavská</b>	Ponava	416, LV 158; 598, LV 158	26 381,17	Pronájem nebytových prostor
<b>Brno, Veveří 102</b>	Žabovřesky	2800/2581	9 260,93	Pronájem nebytových prostor

- Majetek, který dále přesahuje 1 % je pak podíl v ovládaných osobách, konkrétně podíl v InfoTel, spol. s r.o., jehož reálná hodnota činí **998 000** tis. Kč
- Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ve výši **290 976** tis. Kč
- Pohledávky z obchodních vztahů v celkové hodnotě **282 491** tis. Kč, které vyplývají z titulu výnosu z podílu v reálné a pořizovací hodnotě **207 880** tis. Kč (zahrnuto v krátkodobých pohledávkách)
- Poskytnuté půjčky ve výši **108 684** tis. Kč
- Krátkodobé finanční instrumenty ve výši **149 160** tis. Kč (představující směnku)

Majetek Neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen peněžními prostředky na běžném účtu ve výši 10 136 tis. Kč.

#### 9. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

#### 10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Fond vzhledem ke svému předmětu podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v Účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti. V Účetním období byly ve Fondu zaměstnány 4 osoby na dohodu o provedení práce.

#### 11. INFORMACE O OBCHODECH ZAJIŠŤUJÍCÍCH FINANCOVÁNÍ (SFT)

Žádné takové obchody během Účetního období neproběhly.

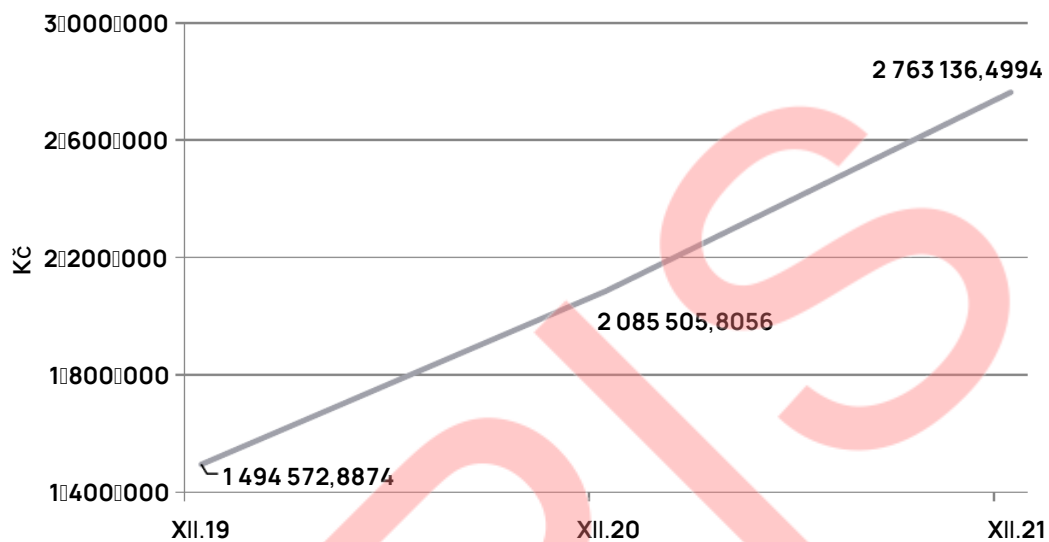
#### 12. INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

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

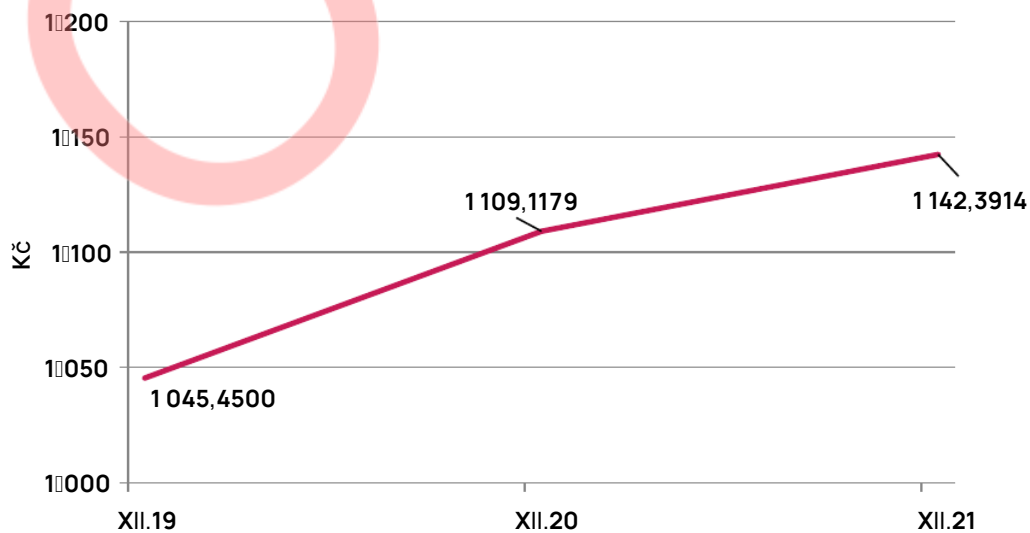
#### 13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2021	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč):	10 136 233	10 115 970	10 101 793
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks):	1 000	1 000	1 000
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	10 136,2331	10 115,9696	10 101,7928
Fondový kapitál Investiční části Fondu tř. A (Kč):	2 763 136 499,48	2 085 505 805,69	1 494 572 887
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období tř. A:	1 000	1 000	1 000
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:	0	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii tř. A (Kč):	2 763 136,4994	2 085 505,8056	1 494 572,8874
Fondový kapitál Investiční části Fondu tř. B (Kč):	34 271 743,26	33 273 537,15	32 304 405
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období tř. B:	30 000	30 000	30 000
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:	0	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii tř. B (Kč):	1 142,3914	1 109,1179	1 076,8135

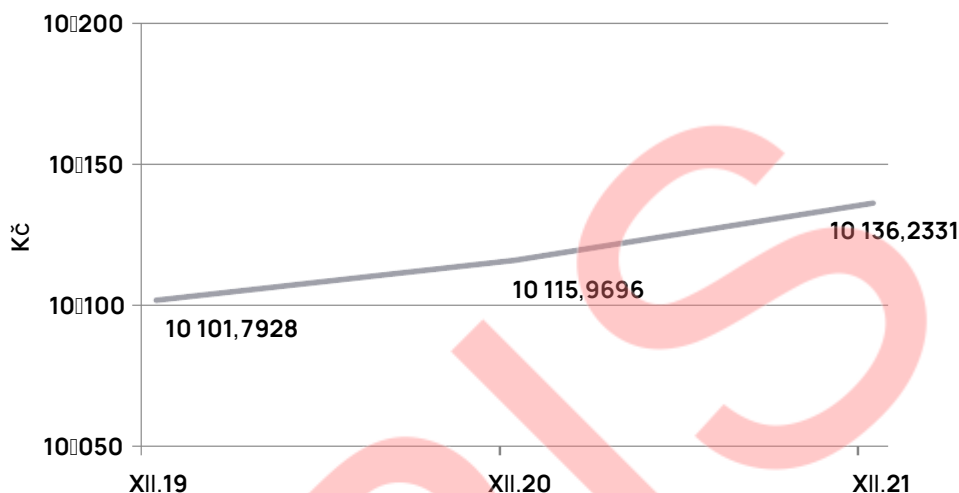
### Vývoj kurzu investiční akcie tř. A



### Vývoj kurzu investiční akcie tř. B



### Vývoj kurzu zakladatelské akcie



#### 14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

Dne 2. 6. 2021 došlo k pravidelné aktualizaci statutu.

#### 15. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

#### 16. ČLENOVÉ SPRÁVNÍCH ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉ VEDENÍ

##### Statutární orgán

člen správní rady:

**Ing. Pavel Košťál**  
narozen: 5. 5. 1965

(od 1. 1. 2021)

pracovní adresa: Novolišeňská 2678/18, Brno – Líšeň, PSČ 628 00

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

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

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

- Vedoucí risk manager



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

Funkční období statutárního orgánu je 5 let. Protože je výkon funkce statutárního orgánu bezúplatný, neměl statutární orgán v Účetním období s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce. Statutární orgán má s Fondem uzavřenou dohodu o provedení práce související s činností Vedoucího risk manažera.

Společnosti, v nichž byl statutární ředitel členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

Společnost	Funkce	Od (-do)
InfoTel, spol. s r.o.	Jednatel	6. 11. 1992
InfoNet a.s.	předseda představenstva	13. 9. 1994
InfoNet a.s.	jediný akcionář	13. 9. 1994
ELTRIS, s.r.o.	jednatel	4. 11. 1997
ELTRIS, s.r.o.	Společník	4. 2. 1997
Locero, spol. s r.o.	Jednatel	21. 3. 1994
Locero, spol. s r.o.	Společník	21. 3. 1994
Brno Estates a.s. (neexistující subjekt)	předseda představenstva	9. 3. 2018-1. 8. 2018
Brno Business Park a.s. (neexistující subjekt)	předseda představenstva	17. 1. - 31.12. 2019
Aura Properties a.s. (neexistující subjekt)	předseda představenstva	17. 1. - 31.12. 2019

Člen správní rady nebyl nikdy odsouzen za podvodný trestný čin, nebyl v předešlých 5 letech spojen s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani proti němu nebylo vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

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

**Generální ředitel**

Generální ředitel

(od 24. 1. 2020)

**Ing. Martin Košťál**

narozen 6. 12. 1989

vzdělání: vysokoškolské

Generální ředitel disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Vystudoval Masarykovu univerzitu, Ekonomicko-správní fakultu, obor Podniková ekonomika a management. Od roku 2015 působil ve společnosti InfoTel, spol. s r.o., nejdříve na pozici provozního manažera a od 1. 3. 2021 do 31. 12. 2021 jako ředitel. Od roku 2012 do současnosti působí ve společnosti INFOND investičním fondu s proměnným základním kapitálem, a.s., a to postupně na pozicích člen dozorčí rady, člen správní rady, předseda správní rady a od 24. 1. 2020 jako generální ředitel.

Generální ředitel Fondu provádí mimo činnost pro Fond následující hlavní činnosti, které jsou pro Fond významné:

- Vedoucí portfolio manager (od 1. 7. 2019)

V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů generálního ředitele Fondu ve vztahu k Fondu.

Generální ředitel byl jmenován na dobu neurčitou. Protože je výkon funkce generálního ředitele bezúplatný, nemá generální ředitel s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce. Od října 2019 má Generální ředitel uzavřenu DPP na pozici Vedoucího portfolio manažera. Generální ředitel má uzavřenou pracovní smlouvu se společností InfoTel, spol. s r.o. Z tohoto smluvního vztahu nevyplývají žádné výhody při ukončení zaměstnání.

Společnosti, v nichž byl generální ředitel členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

Společnost	Funkce	Od (-do)
InfoNet a.s.	místopředseda představenstva	22. 4. 2020
Brno Estates a.s. (neexistující subjekt)	člen představenstva	9. 3. 2018-1. 8. 2018
Brno Business Park a.s. (neexistující subjekt)	člen představenstva	17. 1. - 31.12.2019
Aura Properties a.s. (neexistující subjekt)	člen představenstva	17. 1. - 31.12.2019
Locero, spol. s r.o.	jednatel	19.8.2015
JAM living vision, s.r.o.	jednatel a společník	27. 5. 2019
JAM z Losin, s.r.o.	jednatel a společník	28. června 2021

Generální ředitel nebyl nikdy odsouzen za podvodný trestný čin, nebyl v předešlých 5 letech spojen s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti němu vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů ani nebyl nikdy zbaven způsobilosti k výkonu funkce správních, řídicích nebo dozorčích orgánů či manažerské funkce kteréhokoliv emitenta. Generální ředitel je synem statutárního orgánu.

## 17. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

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

- Během sledovaného období byla uzavřena smlouva o úvěru č. 2021008326 s Československou obchodní bankou, a. s., na základě které byl Fondu poskytnut úvěrový rámec ve výši 20 mil. EUR.
- Během sledovaného období byla uzavřena smlouva o koupi nemovitých věcí se společností RC Central Zlín s. r. o., na základě které došlo k prodeji nemovitosti ve Zlíně, včetně pozemků a příslušenství.
- Během sledovaného období byla uzavřena smlouva o převodu podílu se společností RC Central Zlín s. r. o., na základě které došlo k převodu podílu ve společnosti LERO SPORT a. s.
- Během sledovaného období byla uzavřena smlouva o zápůjčce peněz se společností PMP Consulting s. r. o., na základě které byla poskytnuta zápůjčka ve výši 13 mil. Kč. Fond je zapůjčitel.

## 18. REGULOVANÉ TRHY

Cenné papíry vydané Fondem jsou přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s., a to od 4. 1. 2016.

## 19. RATING

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

## 20. ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZETELE

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

## 21. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU FONDU

### ÚDAJE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH

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

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

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

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

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

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

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK	
			2021	2020
InfoTel, spol. s.r.o. (IČO: 46981071)	Výroba, instalace, opravy elektrických strojů	Česká republika	100 %	100 %
LERO SPORT s.r.o. (IČO:25324501)	Výroba, obchod a služby	Česká republika	0 %	45 %

## 22. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po rozvahovém dni nenastaly žádné podstatné skutečnosti, které by měly vliv na činnost Fondu.

## 23. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

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

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Účetní výkazy rozvaha, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

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

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

Kromě údajů, které jsou popsány v příloze účetní závěrky, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

# Zpráva o vztazích

Fond	INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 242 07 543 se sídlem Novolišeňská 2678/18, Lišeň, 628 00 Brno obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 6691
Účetní období	Období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

## 1. ÚVOD

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

## 2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

### Ovládaná osoba

#### Název:

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

#### Sídlo:

Ulice: Novolišeňská 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

### 3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ

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

### 4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

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

### 5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OSTATNÍCH PROPOJENÝCH OSOB

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

### 6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

#### Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

Žádné takové smlouvy nebyly uzavřeny mezi ovládanou osobou a ovládající osobou.

## Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami

### Smlouvy uzavřené v Účetním období

- InfoNet a.s., Smlouva o realizaci projektu Cerit Science Park II, ze dne **26. 2. 2021**. InfoNet provedl výběrové řízení na generálního dodavatele stavby.
- InfoNet a.s., v daném období proběhly běžné obchodní případy a proběhla fakturace za poskytování telekomunikačních služeb (ovládaná osoba byla příjemcem služeb)
- ELTRIS, s.r.o., v daném období proběhla standardní fakturace za služby z titulu správy nemovitostí (ovládaná osoba byla příjemcem služeb)
- InfoTel, spol. s r.o., v daném období proběhly běžné obchodní případy a fakturace na základě nájemních smluv (ovládaná osoba byla poskytovatelem – pronajímatelem).

### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Locero, spol. s r.o. – smlouva o úvěru ze dne **1. 11. 2018** (ovládaná osoba je poskytovatelem úvěru)
- InfoNet a.s., Smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu, ze dne **9. 3. 2016**. InfoNet zajišťuje činnost compliance prostřednictvím pověřeného pracovníka. Činnost je bezúplatná.
- InfoTel, spol. s r.o., Smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu, ze dne **9. 3. 2016**. Společnost zajišťuje pro ovládanou osobu činnost vypořádání obchodů prostřednictvím pověřeného pracovníka. Činnost je bezúplatná.
- ELTRIS, s.r.o. – smlouva o úvěru ze dne **16. 8. 2019** (ovládaná osoba je poskytovatelem úvěru) – úvěr byl v roce **2020** uhrazen
- Locero, spol. s r.o. – dodatek ke smlouvě o úvěru ze dne **1. 11. 2018**, který byl podepsán dne **10. 12. 2019**, předmětem dodatku je navýšení úvěru (ovládaná osoba je poskytovatelem úvěru)
- Brno Business Park, a.s. – smlouva o úvěru ze dne **17. 1. 2019** (ovládaná osoba je poskytovatelem úvěru) – smlouva zanikla fúzí
- Brno Business Park a.s. – smlouva o úvěru ze dne **16. 7. 2019** a k ní uzavřený dodatek ze dne **7. 10. 2019**, předmětem dodatku bylo navýšení úvěru (ovládaná osoba je poskytovatelem úvěru) – smlouva zanikla fúzí
- InfoNet a.s., v daném období proběhly běžné obchodní případy a proběhla fakturace za poskytování telekomunikačních služeb (ovládaná osoba byla příjemcem služeb)
- ELTRIS, s.r.o., v daném období proběhla standardní fakturace za služby z titulu správy nemovitostí (ovládaná osoba byla příjemcem služeb)
- InfoTel, spol. s r.o., v daném období proběhly běžné obchodní případy a fakturace na základě nájemních smluv (ovládaná osoba byla poskytovatelem – pronajímatelem).
- Locero, spol. s r. o. - Dodatek č. **3** ke smlouvě o úvěru, kterým se navýšil úvěrový rámec o **2 mil. Kč** a Dodatek č. **4**, kterým se navýšil úvěrový rámec o dalších **18 mil. Kč**. Fond je věřitelem. Celkový limit poskytnuté půjčky byl navýšen na hodnotu **80 mil. Kč**.
- ELTRIS, s. r. o. - smlouva o úvěru, na základě které byl poskytnut úvěrový rámec ve výši **1 mil. Kč**. Fond je věřitelem. (Úvěr byl v roce **2021** uhrazen)

- InfoTel, spol. s r.o. - smlouva o úvěru, na základě které byl poskytnut úvěrový rámec ve výši 50 mil. Kč. Fond je věřitelem.

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

#### 7. POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBĚ ÚJMA A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ

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

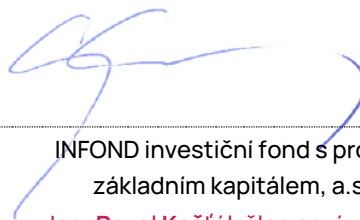
#### 8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

#### 9. PROHLÁŠENÍ

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

V Brně dne 31. 3. 2022



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

Ing. Pavel Košťál, člen správní rady





# Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2021

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



AMISTA investiční společnost, a. s.

## VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. 12. 2021

### Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Dlouhodobá aktiva		3 908 328	3 275 681
Investiční majetek	14	2 909 102	2 369 483
Investice do společností	15	998 000	770 090
Poskytnuté půjčky	16	-	133 225
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	19	1 226	2 883
Krátkodobá aktiva		830 085	467 421
Krátkodobé poskytnuté půjčky	16	108 684	1 078
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	17	149 160	23 621
Daňové pohledávky	18	-	312
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	19	281 265	170 440
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	20	290 976	271 970
<b>Aktiva celkem</b>		<b>4 738 413</b>	<b>3 743 102</b>

## Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2021	31. 12. 2020
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	21	10 000	10 000
Výsledek hospodaření běžného období		20	14
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		116	102
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>10 136</b>	<b>10 116</b>
<b>Dlouhodobé půjčky a úvěry</b>			
Dlouhodobé půjčky a úvěry	22	842 505	631 192
Ostatní dlouhodobé závazky	24	40 350	821 789
Odložený daňový závazek	23	62 264	52 210
<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>945 119</b>	<b>1 505 191</b>
<b>Krátkodobé půjčky a úvěry</b>			
Krátkodobé půjčky a úvěry	22	53 698	45 666
Daňové závazky	23	5 265	3 871
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	24	926 787	59 479
<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>985 750</b>	<b>109 016</b>
<b>Čistá aktiva připadající k investičním akciím</b>		<b>2 797 408</b>	<b>2 118 779</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>4 738 413</b>	<b>3 743 102</b>
<b>Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii třídy A (v Kč)</b>			
		2 763 136,4994	2 085 505,8056
<b>Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii třídy B (v Kč)</b>			
		1 142,3914	1 109,1179

## VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2021

tis. Kč	Poznámka	Za rok od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021	Za rok od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020
Výnosy z investičního majetku	5	433 048	537 316
Výnosy z poskytnutých půjček	6	2 386	2 607
Výnosy z podílů	7	324 400	183 000
Správní náklady	8	-82 551	-70 194
Čistý provozní výsledek hospodaření		677 283	652 729
Ostatní provozní výnosy	9	403	626
Ostatní provozní náklady	10	-4 822	-1 991
Provozní výsledek hospodaření		672 864	651 364
Finanční výnosy	11	53 758	6 172
Finanční náklady	12	-25 902	-43 244
Finanční výsledek hospodaření		27 856	-37 072
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		700 720	614 292
Daň z příjmu – splatná	13	-6 581	-3 758
Daň z příjmu – odložená	13	-10 053	-17 897
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		684 086	592 637
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění		684 066	592 623
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		20	14
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		684 086	592 637
Zisk na držitele investiční akcie třídy A (Kč)		677 631	590 933
Zisk na držitele investiční akcie třídy B (Kč)		998	32

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2020 DO 31. 12. 2020

tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2020	10 000	20	82	10 102
Převody ve vlastním kapitálu	-	-20	20	-
Zisk/ztráta za období	-	14	-	14
Zůstatek k 31. 12. 2020	10 000	14	102	10 116

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2021 DO 31. 12. 2021

tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2021	10 000	14	102	10 116
Převody ve vlastním kapitálu	-	-14	14	-
Zisk/ztráta za období	-	20	-	20
Zůstatek k 31. 12. 2021	10 000	20	116	10 136

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM

### ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2020 DO 31. PROSINCE 2020

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2020	1 526 877
Efekt fúze k 1. 1. 2020	-721
Zisk/ztráta za období	592 623
Zůstatek k 31. 12. 2020	2 118 779

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM

ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2021 DO 31. PROSINCE 2021

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2021	2 118 779
Zisk/ztráta za období	684 066
Oprava loňského roku	-5 437
Zůstatek k 31. 12. 2021	2 797 408

## VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK 2021

tis. Kč	Poznámka	2021	2020
<b>Zisk z pokračující činnosti před zdaněním</b>		700 720	614 292
Úpravy o nepeněžní operace			
Změna reálné hodnoty	14, 15	-405 185	-399 772
Tvorba / rozpouštění znehodnocení		763	-355
Provozní činnost			
Změna stavu investičního majetku	14	-362 434	-44 947
Změna stavu majetkových účastí	15	90	-
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	16	25 619	-74 100
Změna stavu dlouhodobých ostatních aktiv	19	1 657	6 664
Změna stavu ostatních krátkodobých finančních instrumentů	17	-125 540	-23 621
Změna stavu ostatních aktiv		-111 588	-21 256
Změna stavu krátkodobých finančních závazků		762 163	-744
Změna stavu ostatních závazků		106 224	9 361
Zaplacená daň z příjmů		-6 269	-4 070
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b>		586 220	61 770
Finanční činnost			
Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých finančních závazků	22	-561 777	-47 870
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b>		-561 777	-48 188
Peněžní tok vlivem fúze		-	1 949
Oprava loňského roku		- 5437	-
<b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>		19 006	11 634
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	20	271 970	258 387
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.	20	290 976	271 970

# Příloha k účetní závěrce za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

(v tisících Kč)

## 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Charakteristika společnosti

*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.

Novolišeňská 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 **31. prosinci 2021** splacen v plné výši.

#### *Identifikační číslo*

**242 07 543**

#### *Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2021*

##### *Členové správní rady*

Ing. Pavel Košťál

##### *Ultimátní vlastník fondu*

Ing. Pavel Košťál (90 %)

Ing. Martin Košťál (5 %)

Bc. Veronika Kulhánková (5 %)

#### *Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři*

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

V účetním období administrovala Fond tato investiční společnost:

#### **AMISTA investiční společnost, a. s.**

IČO: **274 37 558**

Sídlo: **Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00**

V rozhodném období byla depozitářem Fondu tato společnost:

#### **Československá obchodní banka, a. s.,**

se sídlem: **Praha 5, Radlická 333/150**

PSČ: **15057**

IČO: **00001350**

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

## 2. ÚČETNÍ POSTUPY

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

### a) Východiska sestavování účetní závěrky

Účetní závěrka Fondu za období do 31. prosince 2021 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

Účetní závěrka Fondu je sestavena za účetní období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021. Komparativní období je od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020.

Tato účetní závěrka je v souladu s příslušnými ustanoveními IFRS10 nekonsolidovaná, protože je v minulém i současném účetním období povinna oceňovat všechny své dceřiné společnosti reálnou hodnotou.

K 1. lednu 2021 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané pro období začínající po 1. lednu 2021.

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

### b) Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

Toto přesvědčení představenstva 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

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) Přepočítání cizí měny

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

#### 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. Společnost 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

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

##### Vyhodnocení obchodního modelu

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

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

izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

#### i. Peníze a peněžní ekvivalenty

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

#### ii. Investice do majetkových účastí

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

#### iii. Ostatní investice – pohledávky

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

#### iv. Ostatní finanční závazky

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

#### v. Úročené závazky

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

#### vi. Finanční deriváty

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

#### vii. Zápočet finančních aktiv a závazků

Finanční aktiva a finanční závazky se vzájemně započítávají a ve výkazu o finanční situaci se vykazují v čisté částce pouze v případě, že Fond má v současnosti právně vymahatelný nárok zaúčtované částky započítat a má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň vypořádat příslušný závazek.

#### viii. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů za poskytnuté služby a ostatní pohledávky jsou oceněny prvotně v nominální hodnotě a následně v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry upravené o snížení hodnoty. Pohledávky se splatností do jednoho roku je jejich zůstatková cena považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou.

##### m) 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.

##### n) 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 zaplácena finančnímu úřadu. Při výpočtu daňových závazků a pohledávek se použijí daňové sazby a daňové zákony platné k rozvahovému dni.

##### o) Daň z přidané hodnoty

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

##### p) Odložená daň

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

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

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

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

#### q) 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.

#### r) 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 něžž 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 hodnota aktiv náležejících podílníkům“.

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 31. prosinci 2021 (zahrnutý jsou standardy relevantní pro Fond)

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

Standard a změny	Účinnost
Novela IAS 12 Daně ze zisku	1. 1. 2023
Novela IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem	
Novela IAS 1 Klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé	1. 1. 2023
Novela IAS 1 Zveřejňování významných informací	1. 1. 2023
Novela IAS 8 Definice účetních odhadů	1. 1. 2023

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

### 3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

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

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

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

Významné předpoklady a odhady

- i. *Reálná hodnota investičního majetku*

Úsudky a odhady reálné hodnoty investičního majetku s sebou nesou riziko, že mohou vést k významným úpravám v jeho hodnotě. Reálná hodnota investičního majetku je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu určeného nezávislým znalcem. Kvalifikované odhady jsou stanoveny na základě modelu diskontovaných peněžních toků. Příprava tohoto odhadu zahrnuje využití předpokladů, jako jsou výnosy a



očekávané peněžní toky z pronájmu. Změna v těchto předpokladech může vést ke zvýšení nebo snížení hodnoty investičního majetku.

*ii. Reálná hodnota finančních nástrojů a investičního majetku*

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů a investičního majetku, jsou popsány v bodu 28.

*iii. Klasifikace fondu jako investiční jednotky*

Subjekty, které splňují definici investiční jednotky v rámci IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka, jsou povinny ocenit svoje dceřiné společnosti reálnou hodnotu, nikoli tyto dcery do účetní závěrky konsolidovat.

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

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

## VÝSTUPNÍ STRATEGIE

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

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

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

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

### Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva

Veškerá aktiva Fondu v podobě nemovitého majetku (stavby, pozemky) budou v případě rozhodnutí o realizaci výstupní strategie alokovány na veřejný trh s nemovitostmi. Tento krok bude realizován prostřednictvím specializovaných prodejců na trhu s realitami, příp. konkrétním zájemcům na volném trhu. Z hlediska likvidity držенých 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 držенé obchodní podíly nabídnuty k prodeji celé držенé pozice vhodným konkrétním soukromým zájemcům vytipovaným dle oboru cílové společnosti. Prodejní proces bude probíhat prostřednictvím angažování M&A transakčního poradce. S veřejnou nabídkou prostřednictvím prvotního úpisu akcií cílových společností na veřejných trzích není uvažováno.

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

## 4. ZMĚNA ÚČETNÍCH STANDARDŮ

K datu 1. ledna 2021 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. lednu 2021. Přijetí těchto standardů nemělo žádný významný dopad na mezitimní účetní závěrku Fondu.

## 5. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	2021	2020
Nájemné	160 861	156 638
Přecenění investičního majetku	177 185	304 772
Služby spojené s pronájmem	60 967	55 342
Tržby z parkovacích míst	7 140	7 823
Netto výnosy z prodeje investičního majetku	14 828	1 189
Ostatní výnosy z investičního majetku	12 067	11 552
Celkem	433 048	537 316

## 6. VÝNOSY Z POSKYTNUTÝCH PŮJČEK

tis. Kč	2021	2020
Úrokový výnos	2 386	2 607
Celkem	2 386	2 607

## 7. VÝNOSY Z INVESTIC DO SPOLEČNOSTÍ

tis. Kč	2021	2020
Přecenění podílů v ovládaných osobách	228 000	95 000
Ostatní výnosy z podílů	96 400	88 000
Celkem	s) 324 400	183 000

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

## 8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2021	2020
Nájemné	276	238
Náklady na depozitáře	540	540
Náklady na obhospodařování	1 898	1 959
Poradenské služby	1 756	599
Spotřeba elektřiny, vody a plynu	27 978	26 568
Opravy a udržování	17 117	8 583
Ostraha a úklid	10 128	9 900
Správa nemovitosti	9 208	8 281
Ostatní náklady	13 650	13 526
Celkem	82 551	70 194

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

V roce 2021 ani v roce 2020 nebyly vypláceny odměny klíčovým členům vedení Fondu.

### NÁKLADY NA AUDIT A PORADENSKÉ SLUŽBY

tis. Kč	2021	2020
Náklady na znalecké posudky	172	80
Poradenství	1 240	14
Audit	273	366
Právní a notářské služby	71	140
Celkem	1 756	599

## 9. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2021	2020
Smluvní pokuty	328	-
Ostatní provozní výnosy	75	626
Celkem	403	626

## 10. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2021	2020
Daně a poplatky	3 366	679
Odpisy pohledávek	1 021	790
Ostatní provozní náklady	435	522
Celkem	4 822	1 991

## 11. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2021	2020
Výnosové úroky	363	527
Kurzové zisky	44 842	5 645
Výnosy z derivátových operací	8 553	-
Celkem	53 758	6 172

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

## 12. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2021	2020
Nákladové úroky	15 903	16 793
Kurzové ztráty	9 437	25 817
Ostatní finanční náklady	562	635
Celkem	25 902	43 244

### 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 účetní závěrky Fondu nevykázal závazek z titulu daně z příjmů z důvodu vyšší hodnoty uhrazených záloh na daň z příjmu ve srovnání se skutečnou kalkulací daně z příjmu. Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle účetních a daňových předpisů České republiky (dále jen „CAS“).

Následující tabulka zobrazuje přehled přímých daní:

tis. Kč	2021	2020
Daň z příjmu z běžné činnosti – splatná	6 581	3 758
Daň z příjmu z běžné činnosti – odložená	10 053	17 897
Celkem	16 634	21 655

Následující tabulka zobrazuje výpočet efektivní sazby daně:

Splatná daň z příjmu:

tis. Kč	2021	2020
Zisk před zdaněním dle IFRS	700 720	614 292
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-405 185	-399 771
Zisk před zdaněním dle CAS	295 535	214 521
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady	843	3 583
Položky snižující základ daně	-151 273	-140 958
Daňový základ	145 105	77 145
Rezerva na daň z příjmů vypočtena při použití platné sazby 5 %	6 401	3 857
Upřesnění daňové povinnosti minulých let	180	-99
Daň z příjmů	6 581	3 758
Odložená daň	10 053	17 897
Efektivní sazba daně IFRS	2,4 %	3,5 %

#### 14. INVESTIČNÍ MAJETEK

tis. Kč	2021	2020
Stav k 1. lednu	2 369 483	1 978 289
Vliv fúze k 1. lednu 2020	-	41 475
Přirůstky	504 304	46 118
Úbytky	-141 870	- 1 171
Dopad změn reálné hodnoty	177 185	304 772
Stav k 31. prosinci	2 909 102	2 369 483

Investiční majetek je tvořen především nemovitostmi v oblasti katastrálních území Ponava, Žabovřesky, Lišeň, 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 31. prosinci 2021 celkově 896 203 tis. Kč. K 31. prosinci 2020 činí tato hodnota 676 859 tis. Kč.

#### 15. INVESTICE DO SPOLEČNOSTÍ

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice			
			2021	2020	2021	Změny	Přecenění	2020
InfoTel, spol.s.r.o.	Výroba, instalace, opravy elektrických strojů	Česká republika	100 %	100 %	998 000	-	228 000	770 000
LERO SPORT s.r.o.	Výroba, obchod a služby	Česká republika	0 %	45 %	-	-90	-	90
Celkem					998 000	-90	228 000	770 090

Investice do dceřiných společností byly prvotně oceněny v pořizovací ceně a pro účely sestavení účetní závěrky jsou přeceňovány na reálnou hodnotu.

## 16. POSKYTNUTÉ PŮJČKY

Fond eviduje poskytnuté půjčky v následující struktuře.

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
<b>Poskytnuté půjčky</b>		
Spřízněným stranám	82 677	121 725
Ostatním subjektům	26 007	12 578
<b>Dlouhodobé</b>	<b>0</b>	<b>133 225</b>
<b>Krátkodobé</b>	<b>108 684</b>	<b>1 078</b>
<b>Celkem</b>	<b>108 684</b>	<b>134 303</b>

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., spříznění straně InfoTel, spol. s r.o. je variabilní – 1M Pribor + 1,5 % p.a. Úroková míra poskytnutých půjček ostatním subjektům je fixní – 4,5 %, 5 % p.a. a 5,5 % p.a.

## 17. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ FINANČNÍ INSTRUMENTY

K 31. prosinci 2021 Fond eviduje směnku vystavenou Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 149 160 tis. Kč. K 31. prosinci 2020 Fond evidoval směnku vystavenou Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 23 621 tis. Kč.

## 18. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

K 31. prosinci 2021 jsou zálohy na daň z příjmů ve výši 4 462 tis. Kč započteny oproti rezervě na daň z příjmů ve výši 6 401 tis. Kč a vykázány jako daňový závazek ve výši 1 939 tis. Kč. K 31. prosinci 2020 byla záloha na daň z příjmů ve výši 3 990 tis. Kč, ponižená o rezervu na daň z příjmů ve výši 3 678 tis. Kč vykázána jako daňová pohledávka ve výši 312 tis. Kč.



## 19. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Pohledávky z obchodních vztahů	20 790	20 206
Jiné pohledávky	896	703
Reálná hodnota derivátů	7 193	-
Pohledávky – podíly na zisku	207 880	111 480
Dohadné účty aktivní	40 559	30 962
Příjmy příštích období	1 836	6 725
Náklady příštích období	1 556	1 758
Zaplacené zálohy	1 781	1 489
Celkem	282 491	173 323
<i>Krátkodobé</i>	<i>281 265</i>	<i>170 440</i>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>1 226</i>	<i>2 883</i>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	282 491	173 323

Společnost k 31. prosinci 2021 vykázala kladnou reálnou hodnotu z uzavřených FX forwardů ve výši 7 193 tis. Kč (31. prosince 2020: 0 tis. Kč). Současné diskontované hodnoty uzavřených derivátů (podrozvahová pohledávka z pevných termínových operací ve výši 355 327 tis. Kč, podrozvahový závazek z pevných termínových operací ve výši 348 820 tis. Kč) jsou splatné do 1 roku.

## 20. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Běžné účty u bank	60 591	81 096
Spořicí účty u bank	230 385	190 874
Celkem	290 976	271 970

## 21. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

K 31. prosinci 2021 tvoří upsaný základní kapitál 1 000 ks (31. prosinci 2020: 1 000 ks) zakladatelských akcií s hlasovacím právem. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem člena správní rady. Společnost dále vydává investiční akcie, a to ke společnosti jako takové, a k jednotlivým podfondům společnosti. Akcie Fondu třídy B jsou přijaty na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s. K 31. prosinci 2021 Společnost emitovala 31 000 ks investičních akcií, z toho akcie třídy A 1 000 ks, akcie třídy B 30 000 ks (k 31. prosinci 2020: 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 tis. Kč.

### Fondový kapitál

V Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks)	1 000	1 000
Fondový kapitál zakladatelské části (Kč)	10 136 222	10 115 970
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč):	10 136,23	10 115,9696
Počet vydaných investičních akcií (ks) třída A	1 000	1 000
Fondový kapitál investiční části (Kč) třída A	2 763 136 499,48	2 085 505 806
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč) třída A:	2 763 136,4994	2 085 505,8056
Počet vydaných investičních akcií (ks) třída B	30 000	30 000
Fondový kapitál investiční části (Kč) třída B	34 271 743,26	33 273 537
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč) třída B:	1 142,3914	1 109,1179

## Zisk na akcii

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020	
Zisk na neinvestiční akcii (tis. Kč)		20	14
Zisk na investiční akcii třída A (tis. Kč)	677 631	590 933	
Zisk na investiční akcii třída B (tis. Kč)	998	32	

## 22. PŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Zajištěné bankovní úvěry	896 203	676 859
Vlastnické půjčky a půjčky od jiných spřízněných stran	-	-
Celkem	896 203	676 859
<i>Dlouhodobé</i>	<i>842 505</i>	<i>631 193</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>53 698</i>	<i>45 666</i>
Celkem	896 203	676 859

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

Půjčka	Jistina	Jistina v tis. EUR	Kurz k 31.12.2021	Již splaceno	Oceňovací rozdíly	Rok splatnosti	Úroková míra
Zajištěný bankovní úvěr	447 480	18 000	24,86	88 750	-	2028	2,775 % p.a.
Zajištěný bankovní úvěr	298 320	12 000	24,86	59 167	-	2028	1M Euribor + 1,675 % p.a.
Zajištěný bankovní úvěr	298 320	12 000	24,86	0	-	2028	1,45 % p.a.

K 31. prosinci 2020 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Jistina v tis. EUR	Kurz k 31.12.2020	Již splaceno	Oceňovací rozdíly	Rok splatnosti	Úroková míra
Zajištěný bankovní úvěr	472 410	18 000	26,245	52 075	-	2028	2,775 % p.a.
Zajištěný bankovní úvěr	314 940	12 000	26,245	34 717	-	2028	1M Euribor + 1,675 % p.a.

Bankovní úvěry jsou zajištěny zastaveným majetkem, viz bod 14.

## 23. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
DPH	3 324	3 868
Srážková daň	2	3
Závazek z daně z příjmů	1 939	-
Odložený daňový závazek z rozdílné účetní a daňové hodnoty dlouhodobého majetku	62 264	52 210
Celkem	67 529	56 081

## 24. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Závazky z obchodních vztahů	13 938	4 463
Závazky z prodeje OP InfoTel, spol. s r.o.	750 000	750 000
Závazky z titulu vrácení příplatku	-	39 911
Ostatní závazky	15 260	4 311
Přijaté zálohy	59 222	57 387
Dohadné účty pasivní	587	583
Výdaje příštích období	112 327	4 562
Výnosy příštích období	15 803	20 050
Celkem	967 137	881 267
<i>Dlouhodobé</i>	<i>40 350</i>	<i>821 789</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>926 787</i>	<i>59 478</i>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	967 137	881 267

## 25. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

tis. Kč	31. 12. 2021		2021	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
InfoTel, spol. s r.o.	238 640	0	103 390	208
ELTRIS, s.r.o.	0	1 336	3	10 197
InfoNet a.s.	0	0	0	3
Locero, spol. s r.o.	51 981	0	1 043	0
Ing. Pavel Košťál	0	760 000	0	0
Celkem	290 621	761 336	104 436	10 408

Podstatná část pohledávek za společností InfoTel, spol. s r.o. je tvořena podíly na zisku za uplynulé roky v celkové výši 207 880 tis. Kč a poskytnutým úvěrem včetně naběhlého příslušenství ve výši 30 695 tis. Kč.

Výnosy za společnosti InfoTel, spol. s r.o. jsou tvořeny především připsáním podílu na zisk za rok 2020. Náklady za společnosti ELTRIS, s.r.o. vyplývají ze služeb spojených se správou nemovitosti vlastněných v portfoliu fondu. Pohledávky za společnosti Locero, spol. s r.o. jsou tvořeny poskytnutým úvěrem včetně naběhlých úroků ve výši 51 981 tis. Kč. Výnosy za společnosti Locero, spol. s r.o. představují naběhlé úroky z úvěru ve sledovaném období. Závazek vůči panu Ing. Pavlovi Košťálovi představuje závazek z prodeje obchodního podílu společnosti InfoTel, spol. s r.o. ve výši 750 000 tis. Kč a závazek z titulu vrácení příplatku mimo základní kapitál ve výši 10 000 tis. Kč.

tis. Kč	31. 12. 2020		2020	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
<b>Spřízněná osoba</b>				
InfoTel, spol. s r.o.	160 596	-	94 463	210
ELTRIS, s.r.o.	703	31	9	9 168
InfoNet a.s.	-	-	-	5
Locero, spol. s r.o.	71 938	-	1 284	-
LERO SPORT s.r.o.	-	-	-	-
Ing. Pavel Košťál	-	784 911	-	-
Bc. Veronika Kulháňková	-	5 000	-	-
<b>Celkem</b>	<b>233 237</b>	<b>789 928</b>	<b>95 756</b>	<b>9 383</b>

InfoTel, spol. s r.o. a LERO SPORT s.r.o. jsou společností ovládané Fondem. Investice do LERO SPORT s.r.o. byla v roce 2021 prodána. InfoNet a.s., ELTRIS, s.r.o. a Locero, spol. s r.o. jsou společností ovládané panem Ing. Pavlem Košťálem.

## 26. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

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

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

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

### (a) Tržní riziko

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

Fond může investovat pouze do aktiv definovaných ve Statutu Fondu. Snížení investičního rizika ve Fondu bude zajištěno nejenom prostřednictvím diverzifikace, ale zejména aktivním řízením investic Investiční společností prostřednictvím Projektového ředitele / Projektových ředitelů určených Investiční společností pro každou obchodní korporaci, jejíž obchodní účast je v majetku Fondu. Projektový ředitel / Projektoví ředitelé budou formulovat strategické cíle určené Investiční společností pro danou obchodní korporaci, jež maximalizují dividendový výnos korporace nebo růst její hodnoty, a budou dohlížet na jejich naplňování.

Riziko koncentrace

#### *Analýza investičních aktiv podle struktury*

	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Investiční majetek	61,4 %	63,3 %
Investice do společností	21,1 %	20,6 %
Poskytnuté půjčky	2,3 %	3,6 %
Celkem	84,7 %	87,4 %

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

#### *Úrokové riziko*

Fond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že drží úročená aktiva a závazky. Účetní hodnota úročených aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby, a to v tom období, které nastane dříve. Aktiva a pasiva, která jsou neúročená nebo mají fixní úrokovou míru, nejsou součástí níže uvedené tabulky.

#### *Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu*

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. prosinci 2021					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	290 976	-	-	-	290 976
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	149 160	-	-	-	149 160
Poskytnuté půjčky	82 677	-	-	-	82 677
Celkem	522 813	-	-	-	522 813
Přijaté úvěry a půjčky	239 153	-	-	-	239 153
Celkem	239 153	-	-	-	239 153
Gap	283 660	-	-	-	283 660

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
<b>K 31. prosinci 2020</b>					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	271 970	-	-	-	271 970
Poskytnuté půjčky	121 725	-	-	-	121 725
Celkem	393 695	-	-	-	393 695
Přijaté úvěry a půjčky	270 743	-	-	-	270 743
Celkem	270 743	-	-	-	270 743
Gap	122 952	-	-	-	122 952

#### Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven významnému měnovému riziku. K 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč.

#### (b) Úvěrové riziko

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

Fond investuje zejména

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

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

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

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

### Analýza úvěrového rizika

Rating k 31. 12. 2021	Bez ratingu	Celkem
Investice do společností	998 000	998 000
Poskytnuté půjčky	108 684	108 684
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	149 160	149 160
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	282 491	282 491
Peníze a peněžní ekvivalenty	290 976	290 976
<b>Celkem</b>	<b>1 829 311</b>	<b>1 829 311</b>

Rating k 31. 12. 2020	Bez ratingu	Celkem
Investice do společností	770 090	770 090
Poskytnuté půjčky	134 303	134 303
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	23 621	23 621
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	173 636	173 636
Peníze a peněžní ekvivalenty	271 970	271 970
<b>Celkem</b>	<b>1 373 620</b>	<b>1 373 620</b>

K 31. prosinci 2021 i k 31. prosinci 2020 je část investičního majetku zastavena ve prospěch banky (ČSOB, a.s.), viz bod 14.

tis. Kč	31.12.2021	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek		
Nemovitosti v katastrálních územích Štýřice, Ponava a Žabovřesky, Lišeň	896 203	18,91 %
<b>Celkem</b>	<b>896 203</b>	<b>18,91 %</b>



### (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.

#### Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2021						
Investiční majetek	-	-	-	-	2 909 102	2 909 102
Investice do společnosti	-	-	-	-	998 000	998 000
Poskytnuté půjčky	13 130	95 554	-	-	-	108 684
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	149 160	-	-	-	-	149 160
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	281 265	-	1 226	-	-	282 491
Daňové pohledávky	0	-	-	-	-	0
Peníze a peněžní ekvivalenty	290 976	-	-	-	-	290 976
Celkem	734 531	95 554	1 226	0	3 907 102	4 738 413
Úvěry a půjčky	11 187	42 511	271 272	571 233	-	896 203
Obchodní a ostatní závazky	926 787	-	-	-	-	926 787
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	40 350	-	-	40 350
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	62 264	62 264
Daňový závazek	5 265	-	-	-	-	5 265
Vlastní kapitál a Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	-	-	-	2 807 544	2 807 544
Celkem	943 239	42 511	311 623	571 233	2 869 808	4 738 413
Gap	-208 708	53 043	-310 396	-571 233	1 037 294	-
Kumulativní gap	-208 708	-155 664	-466 061	-1 037 294	-	-

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
<b>K 31. prosinci 2020</b>						
Investiční majetek	-	-	-	-	2 369 483	2 369 483
Investice do společností	-	-	-	-	770 090	770 090
Poskytnuté půjčky	1 078	-	133 225	-	-	134 303
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	23 621	-	-	-	-	23 621
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	58 960	111 480	2 883	-	-	173 323
Daňové pohledávky	312	-	-	-	-	312
Peníze a peněžní ekvivalenty	271 970	-	-	-	-	271 970
<b>Celkem</b>	<b>355 940</b>	<b>111 480</b>	<b>136 109</b>	<b>0</b>	<b>3 139 573</b>	<b>3 743 102</b>
Úvěry a půjčky	11 417	34 250	198 412	432 780	-	676 859
Obchodní a ostatní závazky	59 478	-	-	-	-	59 478
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	781 878	-	39 911	821 789
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	52 210	52 210
Daňový závazek	3 871	-	-	-	-	3 871
Vlastní kapitál a Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	-	-	-	2 128 895	2 128 895
<b>Celkem</b>	<b>74 766</b>	<b>34 250</b>	<b>980 290</b>	<b>432 780</b>	<b>2 221 016</b>	<b>3 743 102</b>
Gap	281 174	77 230	-844 182	-432 780	918 557	-
Kumulativní gap	281 147	358 404	-485 778	-918 557	-	-

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

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

## 27. KLASIFIKACE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

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

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

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

## 28. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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 zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, je nástroj klasifikován v rámci úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

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

### t) Ostatní aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

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

Osobou oprávněnou k ocenění majetku a dluhů na reálnou hodnotu je

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

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

#### u) 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.

#### v) Pokladni hotovost

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

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

Typ aktiva / závazku	Metoda ocenění	Významné nepozorovatelné vstupy	Vliv nepozorovatelných vstupů na reálnou hodnotu aktiva/závazku
Investiční majetek	Výnosové ocenění (DCF) představuje hodnotu na základě současné hodnoty peněžních toků generovaných investičním majetkem. Ocenění investičního majetku zahrnuje očekávaný růst nájmu, míru obsazenosti, výpadky z nájmu a úlevy z nájemného či jiné pobídky. Očekávané peněžní toky jsou následně diskontovány na současnou hodnotu diskontní mírou upravenou o relevantní rizika.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tržní nájemné na m<sup>2</sup></li> <li>- Očekávaný růst tržního nájemného</li> <li>- Výpadky z nájmu</li> <li>- Míra obsazenosti</li> <li>- Úlevy z nájemného</li> <li>- Diskontní míra</li> <li>-</li> </ul>	<p>Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tržní nájemné na m<sup>2</sup> bude vyšší</li> <li>- Očekávaný růst tržního nájemného bude vyšší</li> <li>- Období výpadku z nájmu a úlevy z nájemného budou kratší</li> <li>- Míra obsazenosti bude vyšší</li> <li>- Diskontní míra bude nižší</li> </ul>
Investice do společnosti	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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plánované peněžní toky</li> <li>- Plánované investice do dlouhodobého majetku (CAPEX)</li> <li>- Plánovaná výše investic do pracovního kapitálu</li> <li>- Diskontní míra</li> <li>- Terminální růst w)</li> <li>- Upravené tržní násobky</li> </ul>	<p>Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plánované peněžní toky budou vyšší</li> <li>- Plánované investice do PK a CAPEX budou nižší</li> <li>- Diskontní míra bude nižší</li> <li>- Míra terminálního růstu bude vyšší x)</li> <li>- Upravené tržní násobky budou vyšší</li> </ul>
Úvěry		-	

### Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. 12. 2021</b>				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	-	-	2 909 102	2 909 102
Investice do společnosti	-	-	998 000	998 000
Poskytnuté půjčky	-	-	108 684	108 684
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	-	-	149 160	149 160
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	-	-	282 491	282 491
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	290 976	-	290 976
Půjčky a úvěry	-	896 203	-	896 203
Obchodní a ostatní závazky	-	0	967 137	967 137
Celkem	-	1 187 179	5 414 574	6 601 753

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. 12. 2020</b>				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	-	-	2 369 483	2 369 483
Investice do společností	-	-	770 090	770 090
Poskytnuté půjčky	-	-	134 303	134 303
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	-	-	23 621	23 621
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	-	-	173 323	173 323
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	271 970	-	271 970
Půjčky a úvěry	-	676 859	-	676 859
Obchodní a ostatní závazky	-	0	881 267	881 267
Celkem	-	948 828	4 352 088	5 300 916

V roce 2021 nedošlo k přesunu finanční aktiv nebo závazků v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty z jedné úrovně do jiné.

## 29. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

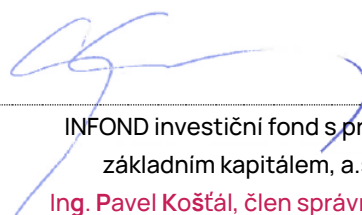
Dne 24.2.2022 došlo k vypuknutí války mezi Ruskem a Ukrajinou, kdy invazivní ruská vojska překročila na několika místech ukrajinské hranice. V této souvislosti následně došlo zejména ze strany Evropské unie, Velké Británie a USA k přijetí ekonomických sankcí, jakož i k doprovodným reakcím trhů, které mohou mít negativní dopad na hospodaření společnosti. Fond průběžně monitoruje související rizika a možné dopady vzniklé situace.

Mezi rizika, která byla Fondem zvážena a ošetřena, patří zejména zvýšení cen komodit, růst inflace, kurzová rizika a negativní dopady vzniklé situace na finanční trhy, protistrany Fondu.

Fond zvážil potencionální dopady války na Ukrajině na činnost Fondu a dospěl k závěru, že tyto události nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Fondu. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31.12.2021 zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

Do data sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným jiným významným událostem.

V Praze dne 27. dubna 2022



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

Ing. Pavel Košťál, člen správní rady

## PŘÍLOHA – FINANČNÍ VÝKAZY NEINVESTIČNÍ A INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

*Finanční výkazy neinvestiční části fondu*

### VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. 12. 2021

#### Aktiva

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Krátkodobá aktiva	10 136	10 116
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10 136	10 116
<b>Aktiva celkem</b>	<b>10 136</b>	<b>10 116</b>

#### Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Vlastní kapitál	10 136	10 116
Základní kapitál	10 000	10 000
Výsledek hospodaření běžného období	20	14
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	116	102
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>10 136</b>	<b>10 116</b>

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ  
ZA ROK 2021

tis. Kč	Od 1. 1. do 31. 12. 2021	Od 1. 1. do 31. 12. 2020
Správní náklady	-	-
Čistý provozní výsledek hospodaření	-	-
Ostatní provozní náklady	-	-
Provozní výsledek hospodaření	-	-
Finanční výnosy	20	14
Finanční výsledek hospodaření	20	14
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	20	14
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	20	14
Celkový úplný výsledek hospodaření	20	14



## VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. 12. 2021

### Aktiva

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Dlouhodobá aktiva	3 908 328	3 275 681
Investiční majetek	2 909 102	2 369 483
Investice do společností	998 000	770 090
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	0	133 225
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	1 226	2 883
Krátkodobá aktiva	819 949	457 306
Krátkodobé poskytnuté půjčky	108 684	1 078
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	149 160	23 621
Daňové pohledávky	-	312
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	281 265	170 440
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	280 840	261 855
<b>Aktiva celkem</b>	<b>4 728 277</b>	<b>3 732 986</b>

## Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Vlastní kapitál celkem	-	-
Dlouhodobé půjčky a úvěry	842 505	631 192
Ostatní dlouhodobé závazky	40 350	821 789
Odložený daňový závazek	62 264	52 210
Dlouhodobé závazky	945 119	1 505 191
Krátkodobé půjčky a úvěry	53 698	45 666
Daňové závazky	5 265	3 871
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	926 787	59 479
Krátkodobé závazky	985 750	109 016
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	2 797 408	2 118 779
Vlastní kapitál a závazky celkem	4 728 277	3 732 986

## VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2021

tis. Kč	Od 1. 1. do 31. 12. 2021	Od 1. 1. do 31. 12. 2020
Výnosy z investičního majetku	433 048	537 316
Výnosy z poskytnutých půjček	2 386	2 607
Výnosy z podílů	324 400	183 000
Správní náklady	-82 551	-70 194
Čistý provozní výsledek hospodaření	677 283	652 729
Ostatní provozní výnosy	403	626
Ostatní provozní náklady	-4 822	-1 991
Provozní výsledek hospodaření	672 864	651 364
Finanční výnosy	53 738	6 158
Finanční náklady	-25 902	-43 244
Finanční výsledek hospodaření	27 836	-37 086
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>	<b>700 700</b>	<b>614 278</b>
Daň z příjmu – splatná	-6 581	-3 758
Daň z příjmu – odložená	-10 053	-17 897
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>684 066</b>	<b>592 623</b>
Ostatní úplný výsledek hospodaření	-	-
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>	<b>684 066</b>	<b>592 623</b>



## Zpráva auditora

OPIS

OPIS

## **Zpráva nezávislého auditora**

o auditu účetní závěrky k 31.12.2021 společnosti  
INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Akcionářům a správní radě společnosti INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Novolíšeňská 2678/18, Líšeň, 628 00 Brno, IČO 242 07 543

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „Společnost“), sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2021, výkazu o úplném výsledku, výkazu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. k 31.12.2021 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2021 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.**

### **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Nařízením Evropského parlamentu a Rady EU č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (dále také „ISA“), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### **Hlavní záležitosti auditu**

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

Společnost investuje zejména do aktiv nemovité povahy a majetkových účastí na obchodních společnostech.

### **Aktiva nemovité povahy**

Společnost k 31.12.2021 vykázala v neprovozním dlouhodobém hmotném majetku nemovitosti, které k rozvahovému dni činí 61% hodnoty celkových aktiv

Společnost vlastní dlouhodobý hmotný majetek držených nebo pořízovaných za účelem dosahování výnosu z nájmu, který se oceňuje reálnou hodnotou. Při stanovení reálné hodnoty dlouhodobého hmotného majetku vychází společnost z posudku znalce. Námi provedené auditní postupy zahrnovali zejména vyhodnocení předpokladů a metodiku používanou vedením a externím znalcem pro stanovení reálné hodnoty dlouhodobého hmotného majetku a její vhodnost. Dále byly provedeny testy věcné správnosti pro ověření existence, vlastnictví, zástavního práva.

### **Majetkové účasti**

Společnost k 31.12.2021 vykázala v majetkových účastech podíly na společnostech, které k rozvahovému dni činí 21 % hodnoty celkových aktiv.

Společnost vlastní podíly v ovládaných osobách, které se oceňují reálnou hodnotou. Při stanovení reálné hodnoty podílů vychází společnost z posudku znalce. Námi provedené auditní postupy zahrnovali zejména vyhodnocení předpokladů a metodiku používanou vedením a externím znalcem pro stanovení reálné hodnoty dlouhodobého hmotného majetku a podílů a její vhodnost. Dále byly provedeny testy věcné správnosti pro ověření existence a vlastnictví.

### **Výnosy z nájemních smluv a z majetkových účastí**

Správnost a úplnost vykázaných výnosů z nájemních smluv a výnosů z majetkových účastí byly pro audit Společnosti klíčovou oblastí. Proces zachycení a vykázaní výnosů z nájemních smluv je závislý na velkém počtu nájemních smluv. Námi provedené auditní postupy zahrnovali zejména analytické testy věcné správnosti významných výnosových účtů, včetně analytických postupů zahrnujících porovnání vykázaných výnosů s dalšími finančními a nefinančními informacemi. Výnosy z pronájmu (včetně služeb) nemovitostí tvoří 56% výnosů společnosti a výnosy z podílů 24% výnosů společnosti.

Informace o dlouhodobém hmotném majetku a výnosů z nájemních smluv jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, výkazu o úplném výsledku hospodaření a v bodu 5, 14 a 28 přílohy, informace o majetkových účastech a výnosech souvisejících s jejich držbou jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, výkazu o úplném výsledku hospodaření a v bodu 7, 15 a 28 přílohy.

### **Ostatní informace uvedené ve Výroční zprávě**

Ostatními informacemi jsou informace uvedené ve Výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá správní rada Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou

či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné.

Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

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

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

### ***Odpovědnost správní rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku***

Správní rada Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je správní rada Společnosti povinna posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v jejím trvání, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se tohoto trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy správní rada plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá správní rada a výbor pro audit.

### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

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



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

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

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

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních. Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali správní radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

## **Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy**

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

### **Určení auditora a délka provádění auditu**

Auditorem Společnosti nás dne 09.09.2021 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 1 rok.

### **Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit**

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 27.04.2021 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

### **Poskytování neauditorských služeb**

Prohlašujeme, že jsme Společnosti neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Společnosti ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Společnosti.

### **Zpráva o souladu s nařízením o ESEF**

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

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědná správní rada Společnosti a nese odpovědnost mimo jiné za:

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

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zda-li účetní závěrka obsažená ve Výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Toto ověření poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále také „ISAE 3000“).

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

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

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

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali veškeré účetní závěrky, které jsou obsaženy ve Výroční zprávě, byly sestaveny v platném formátu XHTML.

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

### **Závěr**

Podle našeho názoru účetní závěrka Společnosti za rok končící 31. prosince 2021 obsažená ve Výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Hradci Králové dne 27.04.2022

### **Kreston Audit FIN, s.r.o.**

Horova 1767/26, 500 02 Hradec Králové  
Ev. č. opr. KA ČR 011  
Ing. Libor Cabicar, jednatel společnosti

Odpovědný statutární auditor:

**Ing. Libor Cabicar**

Ev. č. opr. KA ČR 1277



### **Přílohy:**

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

- Výkazu o finanční situaci
- Výkazu o úplném výsledku
- Přílohy účetní závěrky
- Výkazu o změnách vlastního kapitálu
- Výkazu o peněžních tocích

