

# Výroční finanční zpráva

# 2023

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

za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023



Tento dokument vytvořený ve formátu PDF představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2023.

Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2023 připravené v souladu s platnou regulací jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML.

## Obsah

Obsah .....	2
Čestné prohlášení.....	4
Informace pro akcionáře .....	5
Přehled podnikání, stav majetku investičního Fondu a majetkových účastí.....	18
Zpráva o vztazích .....	39
Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2023 .....	44
Příloha účetní závěrky k 31.12.2023 .....	49
Příloha – Finanční výkazy neinvestiční a investiční části fondu .....	76
Zpráva auditora.....	79

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

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 242 07 543 se sídlem Novolíšeňská 2678/18, Brno – Líšeň, PSČ 628 00 obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 6691
Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.


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

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

## Čestné prohlášení

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

V Brně dne 26. 4. 2024



---

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

Tento dokument vytvořený ve formátu PDF představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2023.

Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2023 připravené v souladu s platnou regulací jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML.

# Informace pro akcionáře

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

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

### 1.1 Valná hromada Fondu jako mateřské společnosti

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

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

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

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

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

**Působnost valné hromady** upravuje článek 23 stanov Fondu:

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

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

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

#### **Svolávání valné hromady** upravuje článek 24 stanov Fondu:

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

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

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

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

#### **Výkon hlasovacích práv** upravuje článek 25 stanov Fondu:

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

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

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

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

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

#### **Jednání a rozhodování valné hromady** upravuje článek 26 stanov Fondu:

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

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

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

**Zápis o valné hromadě** upravuje článek 27 stanov Fondu:

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

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

## 1.2 Představenstvo fondu jako mateřské společnosti

Předseda představenstva

Vedoucí risk manažer

**Ing. Pavel Košťál**

narozen: 5. 5. 1965

vzdělání: vysokoškolské

(od 22. 5. 2023)

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

Člen představenstva

Vedoucí oddělení vypořádání

**Bc. Veronika Kulhánková**

narozena: 6. 6. 1994

vzdělání: vysokoškolské

(od 13. 9. 2023)

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

Člen představenstva

Vedoucí odd. obhospodařování

**Filip Sehnal**

narozen: 27. 7. 1988

vzdělání: středoškolské

(od 13. 9. 2023)

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

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

V působnosti představenstva je:

- řídit činnost společnosti a zabezpečovat její obchodní vedení,
- provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- zabezpečovat řádné vedení účetnictví společnosti,
- předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- svolávat valnou hromadu,
- vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku,
- vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. zákonem o podnikání na kapitálovém trhu,

- předkládat valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis, pokud tuto působnost obecně závazný právní předpis nesvěřuje jinému orgánu společnosti,
- měnit stanovy společnosti v souladu s § 277 odst. 2 zákona o investičních společnostech a investičních fondech, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- vydávat statut společnosti a jejích podfondů a schvalovat jejich změny,
- udělovat či odvolávat prokuru pro jednu či více osob, včetně rozhodování o způsobu zastupování společnosti v rámci prokury, a
- rozhodovat o všech záležitostech společnosti, které zákon nebo stanovy nesvěřují jinému orgánu společnosti, tedy zejm. dozorčí radě nebo valné hromadě společnosti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Rozhodování představenstva upravuje článek 30 stanov Fondu:**



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

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

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

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

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

### 1.3 Dozorčí rada Fondu jako kontrolní orgán mateřské společnosti

Předseda dozorčí rady

Compliance/AML

**Ing. Jana Majnušová**

narozena: 23. 7. 1965

vzdělání: vysokoškolské

(od 22. 5. 2023)

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

Člen dozorčí rady

Portfolio manager

**Jan Kulhánek**

narozen: 18. 7. 1989

vzdělání: středoškolské

(od 22. 5. 2023)

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.

Člen dozorčí rady

**Pavel Rusler**

narozen: 20. 2. 1991

vzdělání: středoškolské

(od 10. 8. 2023)

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

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

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

Dozorčí rada předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k

obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis, svěžuje-li jí tuto působnost obecně závazný právní předpis.

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

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

**Složení dozorčí rady** upravuje článek 32 stanov Fondu:

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

Člena dozorčí rady volí a odvolává valná hromada.

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

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

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

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

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

**Rozhodování dozorčí rady** upravuje článek 33 stanov Fondu:

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

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

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

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

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

## 1.4 Výbor pro audit Fondu jako mateřské společnosti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.5 Politika rozmanitosti Fondu jako mateřské společnosti

Fond ve vztahu k statutárnímu orgánu, kontrolnímu orgánu a výboru pro audit neuplatňuje žádnou specifickou politiku rozmanitosti. Důvodem je především skutečnost, že volba těchto orgánů je v působnosti valné hromady Fondu, protože 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

Fond k 31. 12. 2023 nevlastnil žádné majetkové účasti.

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

Skupina Fondu na základě ust. § 19a Zákona o účetnictví použila mezinárodní 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. 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 měly funkci vedoucí osoby ve Fondu níže uvedené osoby:

Generální ředitel		(od 24. 1. 2020 – do 8. 9. 2023)
Vedoucí portfolio manažer	<b>Ing. Martin Košťál</b> narozen: 6. 12. 1989 vzdělání: vysokoškolské	(od 1. 7. 2019 – do 8. 9. 2023)

Generální ředitel disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce. Martin Košťál vykonával funkci generálního ředitele do 8. 9. 2023, kdy byla pozice zrušena.

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 působil ve společnosti INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., a to postupně na pozicích člen dozorčí rady, člen správní rady, předseda správní rady a také jako generální ředitel.

#### 4.2 Portfolio manažer

Portfolio manažer	<b>Jan Kulhánek</b> narozen: 18. 7. 1989 vzdělání: středoškolské	(od 1. 10. 2019)
-------------------	--	------------------

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

## 5. Osoby s řídicí pravomocí

### Statutární orgán

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

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

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

950 ks zakladatelských akcií,

900 ks investičních akcií třídy A

17 800 ks akcií investiční třídy B.

### Statutární orgán

Člen představenstva **Bc. Veronika Kulhánková** (od 13. 9. 2023)  
narozena: 6. 6. 1994  
vzdělání: vysokoškolské

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

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

50 ks zakladatelských akcií

50 ks investičních akcií třídy A

2700 ks investičních akcií třídy B

### Statutární orgán

Člen představenstva **Filip Sehnal** (od 13. 9. 2023)  
narozen: 27. 7. 1988  
vzdělání: středoškolské

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

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

### Generální ředitel

**Ing. Martin Košťál** (od 24. 1. 2020 do 8. 9. 2023)  
narozen: 6. 12. 1989  
vzdělání: vysokoškolské

Generální ředitel byl část Účetního období akcionářem Fondu vlastníci 50 ks zakladatelských a 50 ks investičních akcií třídy A. Dne 21. 8. 2023 došlo k převodu zakladatelských akcií Fondu na Pavla Košťála, investiční akcie Martina Košťála zanikly na základě zpětného odkupu.

## 6. Údaje o peněžitých a nepeněžitých příjmech a principech odměňování

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

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

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

Statutární orgán držel ve svém vlastnictví celkem 1 000 zakladatelských akcií, 950 ks investičních akcií Fondu tř. A a 20 050 ks investičních akcií třídy B.

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

## **8. Práva a povinnosti spojená s akciami Fondu**

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

**zakladatelské akcie** - tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Fondu činí 10.000.000, - 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, nestanoví-li zákon jinak. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

### **Evidence zakladatelských akcií**

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

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

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 finanční zprávy. Poplatky a náklady Fondu jsou hrazeny z Investiční části Fondu. Odměna účtovaná externími auditory za rok 2023 činila 258 tis. Kč.

Dividendová politika Fondu

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

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

## 10. 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.

## 11. Struktura vlastního kapitálu Fondu a dceřiných společností

### Fond (mateřská společnost)

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

Cenné papíry vydávané Fondem:

Druh	Zakladatelské akcie	Investiční akcie (třída A)	Investiční akcie (třída B)
ISIN			CZ0008042751
Forma	Kusové akcie na jméno	Kusové akcie na jméno	Kusové akcie na jméno
Podoba	Listinné	Listinné	Zaknihované
Jmenovitá hodnota	Bez jmenovité hodnoty	Bez jmenovité hodnoty	Bez jmenovité hodnoty
Podíl na zapisovaném základním kapitálu (%)	100		
Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks)	1 000	950	30 000
Počet akcií vydaných v Účetním období (ks)	0	0	0
Počet akcií odkoupených v Účetním období (ks)	0	50	0



Počet upsaných, dosud nesplacených akcií (ks)	0	0	0
Obchodovatelnost	Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu	Investiční akcie třídy A nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu	Investiční akcie třídy B jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 23. 10. 2017.

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

Dne 21. 8. 2023 došlo k převodu 50 ks zakladatelských akcií Fondu na Pavla Košťála, investiční akcie Martina Košťála v počtu 50 ks zanikly na základě vypořádaného zpětného odkupu.

#### **Ostatní skutečnosti**

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

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

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

Po rozhodném dni se neuskutečnily žádné významné skutečnosti.

#### **Dceřiné společnosti**

Fond nemá dceřiné společnosti.

#### **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 vlastníci 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.



## 12. Akcionářské struktury konsolidačního celku

### Fond (mateřská společnost)

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

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

### Dceřiné společnosti

Fond nemá dceřiné společnosti.

## 13. Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy

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

## 14. 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.

## 15. 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.

## 16. 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.

## 17. Programy nabývání cenných papírů za zvýhodněných podmínek

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

# Přehled podnikání, stav majetku investičního Fondu a majetkových účastí

Fond	INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 242 07 543 se sídlem Novolíšeňská 2678/18, Brno – Líšeň, PSČ 628 00, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 6691
Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

## 1. Přehled podnikání

### 1.1 Investiční cíl a strategie

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

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

### 1.2 Druhy majetkových hodnot

#### Nemovité věci

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

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

pozemků určených k výstavbě objektů pro bydlení nebo komerčních objektů;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Majetek nabytý při uskutečňování procesu přeměny obchodních společností**

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

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

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

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

**Vklady v bankách nebo zahraničních bankách**

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

**Poskytování úvěrů a zápůjček**

Poskytování úvěrů a zápůjček a nabývání úvěrových pohledávek Fondem je možné za předpokladu, že budou pro Fond ekonomicky výhodné. Zápůjčky, resp. úvěry mohou být zásadně poskytovány v souvislosti s

nabýváním a udržováním majetkových hodnot do majetku Fondu, a to zásadně při dodržení pravidel stanovených statutem.

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

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

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

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

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

### **Doplňková aktiva**

Fond může dále investovat do následujících složek doplňkových aktiv:

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

### **Likvidní aktiva**

Likvidní část majetku Fondu může být investována krátkodobě zejména do:

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

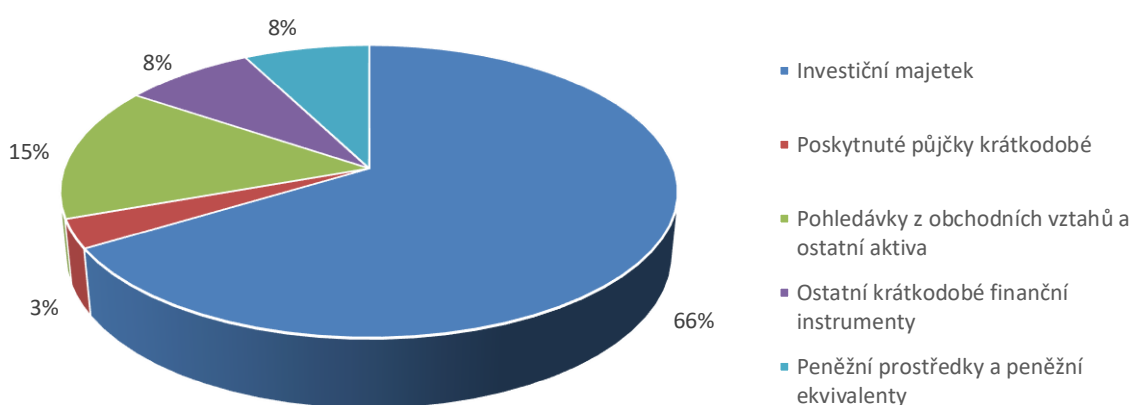
unie, resp. ve státě, jenž není členským státem Evropské unie, jestliže tento trh je uveden v seznamu zahraničních regulovaných trhů ČNB; poukázek ČNB a obdobných zahraničních cenných papírů

V současné době investiční portfolio tvoří zejména nemovitostní investiční aktiva (komerční budovy, administrativní budovy, pozemky).

Během roku 2018 podíl Investičního majetku na celkovém portfoliu Fond významně posílil čtyřmi nově připojenými nemovitostmi – objektem Brno Business Park v Brně, který Fond nabyl přeměnou ze zanikající společnosti Brno Estates, a.s. Jedná se o komplex čtyř budov, které byly vystavěny v průběhu let 2005–2008, za účelem dlouhodobých příjmů z pronájmu nebytových prostor. V roce 2022 došlo ke kolaudaci nově vystavené páté budovy v objektu Brno Business Park v Brně, která byla také vystavena za účelem dlouhodobých příjmů z pronájmu nebytových prostor.

Struktura investičního portfolia ke konci sledovaného období:

### Struktura portfolia k 31. 12. 2023



Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož investiční portfolio je tvořeno ze 66 % investicemi do nemovitostí 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 Cerit Science Park II jsou pronajaty na dobu určitou, do roku 2041. Nájemní prostory v komplexu Brno Business Park jsou pronajímány převážně na dobu určitou, nejčastěji průměrně na dobu 5 let. Pronájem ploch ve vlastněných nemovitostech je dále doplněn o obvyklé doplňkové služby k tomuto pronájmu. 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 2023	rok 2022
Nájemné	180 001	158 293
Služby spojené s nájmem	64 227	74 540
Přecenění nemovitostí	-54 805	391 202
Prodej majetku	0	0
Ostatní výnosy z investičního majetku	20 607	27 680
<b>Výnosy z investičního majetku</b>	<b>210 030</b>	<b>651 715</b>

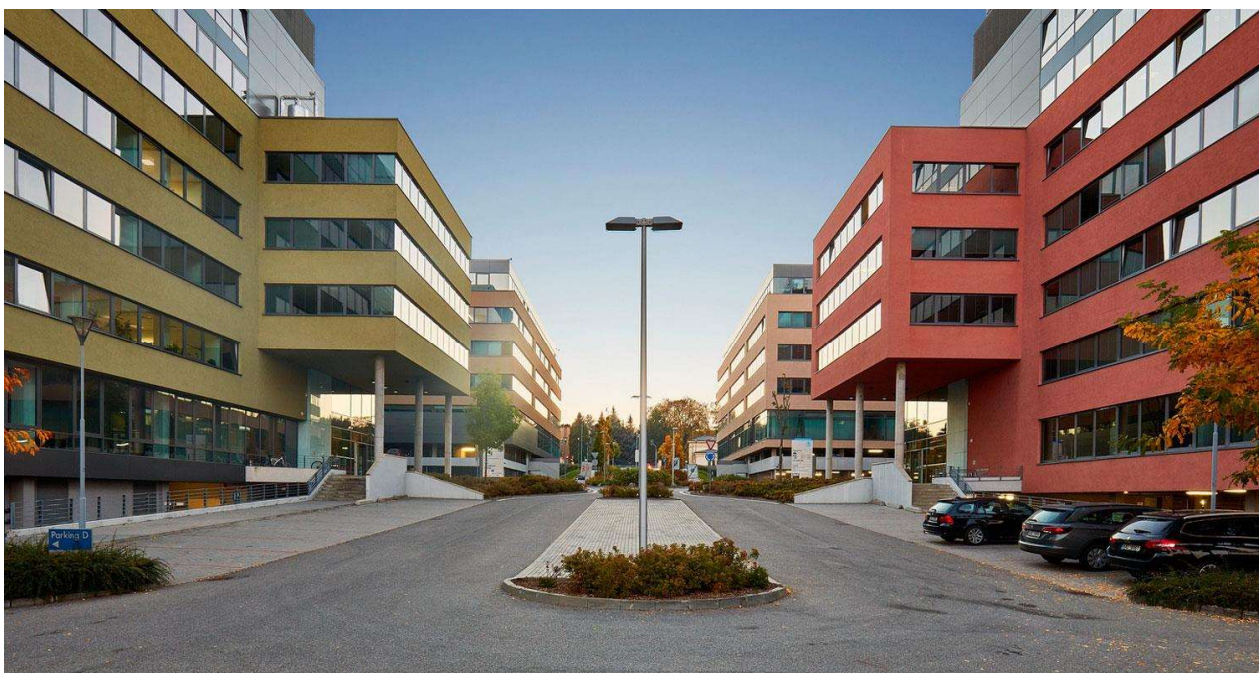
## 2. Činnost Fondu a skupiny v účetním období

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

V minulém období Fond realizoval prodej obchodního podílu společnosti InfoTel, spol. s r.o..

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 33 329 tis. Kč. Fond nadále poskytoval půjčky ve sledovaném období. V Účetním období Fond dokončil výstavbu nové budovy Cerit Science Park II, budova byla následně zkolaudována. Celkově investice do této výstavby dosáhly hodnoty 445 001 tis. Kč. Dále se fond věnoval přípravě a realizaci projektu Cerit Science Park III, kdy investice ke konci sledovaného roku dosáhly hodnoty 106 422 tis. Kč.

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



BBP OFFICES

## 3. Hospodaření Fondu a skupiny

Věrný a 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 finanční zprávy.



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

Hospodaření Investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 521 818 tis. Kč po zdanění a zahrnuje výše uvedené dopady z investičních aktivit, neboť je tento hospodářský výsledek ovlivněn zejména výnosy z investičního majetku (210 030 tis. Kč) a výnosy z podílů (449 938 tis. Kč) a správními náklady (111 924 tis. Kč)

Hospodaření Neinvestiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 691 tis. Kč po zdanění. Zisk je tvořen pouze finančními výnosy – úroky z bankovního účtu neinvestiční části Fondu.

#### **4. Stav majetku investiční části Fondu a skupiny**

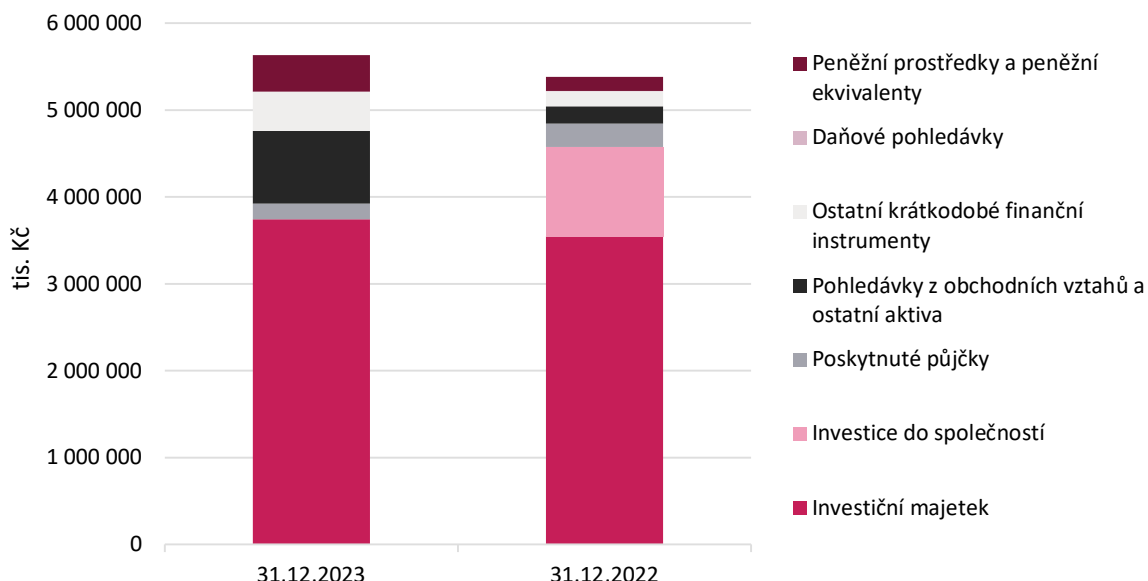
Hodnota portfolia investiční části Fondu meziročně vzrostla o 4,64 % (tj. o 249 987 tis. Kč). Nárůst aktiv byl v investičním majetku, jehož hodnota se zvýšila, zejména v důsledku zařazení nástavby v Centru Šumavská - projekt Cerit Science Park II do majetku, vše ovlivněno přeceněním majetku, celkové zvýšení je o 195 199 tis. Kč na celkovou hodnotu 3 743 788 tis. Kč, dále pak v krátkodobých finančních instrumentech, které se navýšily o 277 593 tis. Kč. Největší meziroční nárůst byl zaznamenán u pohledávek z obchodních vztahů a ostatních aktiv o 638 499 tis. Kč na hodnotu 836 718 tis. Kč z důvodu pohledávky za prodej obchodního podílu společnosti InfoTel spol. s r.o.. Pohledávka bude podléhat finančnímu vypořádání v letech 2024 a 2027. Z důvodu prodeje obchodního podílu došlo také k poklesu u investic do společností o 1 029 100 tis. Kč. Zároveň pak došlo k poklesu poskytnutých půjček o 89 088 tis. Kč na hodnotu 179 896 tis. Kč. Pokles je způsobený splácením půjček, z velké části splácením úvěrů společností InfoTel spol. s r.o. a Locero s.r.o. při prodeji obchodního podílu.

Portfolio Fondu je financováno z 68 % zdroji investičních akcionářů, 15 % pak tvoří krátkodobé závazky, zbývajících 17 % je zainvestováno prostřednictvím dlouhodobých závazků (bankovních úvěrů a ostatních dl. závazků).

##### **AKTIVA**

Fond vykázal v rozvaze investiční části ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 5 632 615 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým investičním majetkem v hodnotě 3 743 788 tis. Kč, pohledávkami z obchodních vztahů a ostatní aktiva ve výši 836 718 tis. Kč, peněžními prostředky a ekvivalenty ve výši 420 059 tis. Kč, ostatními krátkodobými finančními instrumenty ve výši 449 919 tis. Kč, poskytnutými půjčkami ve výši 179 896 tis. Kč, daňovými pohledávkami ve výši 2 236 tis. Kč.

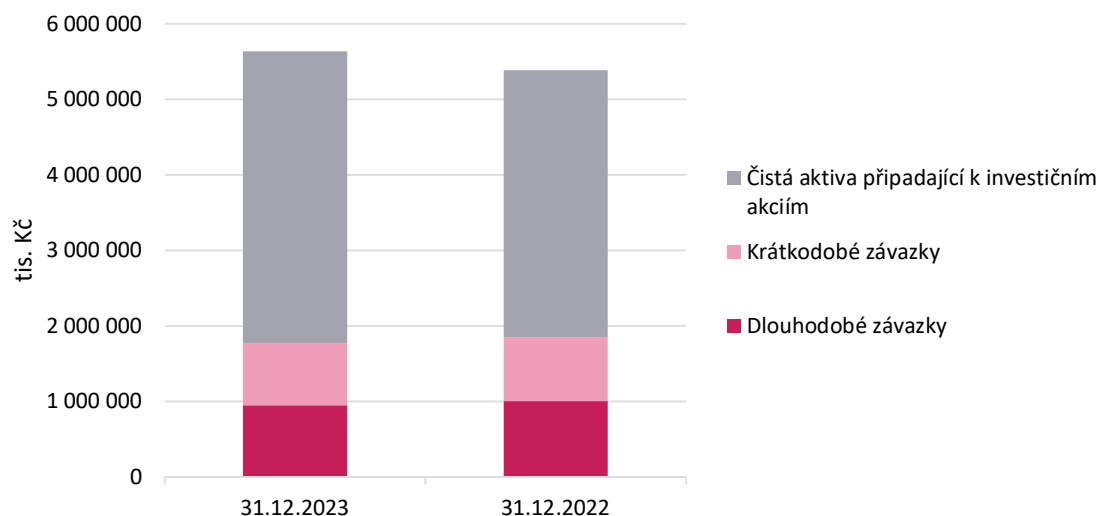
## Struktura Aktiv



## PASIVA

Celková pasiva investiční části Fondu ve výši 5 632 615 tis. Kč byla tvořena zejména čistými aktivy připadající na investiční akcie (zdroji od investičních akcionářů) v celkové výši 3 861 917 tis. Kč, další složkou jsou dlouhodobé závazky ve výši 948 864 tis. Kč, ty jsou tvořeny dlouhodobými úvěry ve výši 842 302 tis. Kč, odloženým daňovým závazkem ve výši 84 869 tis. Kč a ostatními dlouhodobými závazky ve výši 21 693 tis. Kč. Krátkodobé závazky činily 821 834 tis. Kč, byly tvořeny závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva ve výši 740 686 tis. Kč a rezervou ve výši 10 691 tis. Kč, krátkodobými půjčkami ve výši 67 351 tis. Kč, daňovými závazky ve výši 3 106 tis. Kč.

## Struktura pasiv



## CASHFLOW

Peněžní prostředky ke Dni ocenění byly o 259 463 tis. Kč vyšší oproti minulému účetnímu období. Peněžní tok generovaný z provozní činnosti byl 495 100 tis. Kč a vzrostl oproti minulému období o 715 691 tis. Kč. Tato meziroční změna byla ovlivněna především změnou stavu krátkodobých finančních závazků o -4 071 tis. Kč, změnou ostatních závazků ve výši 117 701 tis. Kč, změnou stavu investičního majetku ve výši -1 718 tis. Kč,



změnou stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček ve výši 264 073 tis. Kč, změnou stavu krátkodobých finančních instrumentů ve výši -254 427 tis. Kč a změnou stavu ostatních aktiv ve výši -722 547 tis. Kč. U peněžního toku generovaného z finanční činnosti došlo během sledovaného období ke snížení o -235 637 tis. Kč, meziroční změna peněžního toku ve finanční činnosti je ve výši -337 144 tis. Kč.

## 5. Stav majetku neinvestiční části Fondu

### AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 11 296 tis. Kč. Ta jsou zcela tvořena peněžními prostředky na bankovním účtu.

### PASIVA

Celková pasiva Fondu ke Dni ocenění ve výši 11 296 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.

## 6. Podstatné investice

Fond během sledovaného období provedl zhodnocení stávajících nemovitostí ve svém portfoliu v celkové výši 33 329 tis. Kč. Tyto nemovitosti Fond využívá pro komerční pronájem. V Účetním období Fond dokončil výstavbu nástavby budovy CENTRUM ŠUMAVSKÁ v rámci projektu Cerit Science Park II. Celkové investice do této výstavby dosáhly hodnoty 445 001 tis. Kč., budova byla následně zkolaudována a je následně také využívána pro komerční pronájem. Kromě jiného se činnost Fondu ve sledovaném období soustředila na přípravu a zahájení výstavby projektu Cerit Science Park III, kdy investice ke konci roku dosáhly hodnoty 106 422 tis. Kč.

## 7. Regulační prostředí

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

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

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

## 8. 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 III bude Fond v následujícím období pokračovat v jeho realizaci. Výstavba první části parkovacího domu a s tím spojená kolaudace je plánována v následujícím období. Tato investice představuje dostavbu komplexu CENTRUM ŠUMAVSKÁ. Fond se i nadále bude věnovat zhodnocení svých stávajících investic, dále 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.



Zkolaudovaná budova E – BBP OFFICES

#### **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. 2023 zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

#### **9. Prohlášení o nezohledňování kritérií pro udržitelné investování dle článku 7 a 8 nařízení EU 2020/852 (SFDR):**

Fond v rámci své investiční strategie nezohledňuje hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti z důvodů vysoké finanční a personální zátěže spojené se zohledňováním nepříznivých dopadů investičních rozhodnutí dle SFDR. Více informací lze najít na webových stránkách obhospodařovatele Fondu v sekci korporátní investice.

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

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

Fond v rámci začleňování ESG do investičního procesu vychází především z povinností uložených podle článků 18, 30, 40 a 57 Nařízení komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled (dále jen „AIFMR“).

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

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

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

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

# Profil Fondu a skupiny

## 1. Základní údaje o Fondu

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

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

### Vznik:

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze 14. 7. 2011 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 17841, dne 17. 1. 2012. V důsledku změny sídla Fondu za dobu své existence je Fond nyní zapsán 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., Novolíšeňská 2678/18, Brno – Líšeň, 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: 950 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě  
(investiční akcie **třídy A**)

30 000 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě  
(investiční akcie **třídy B**)

Čistý obchodní majetek Neinvestiční části Fondu: 11 296 tis. Kč

Čistý obchodní majetek Investiční části Fondu: 3 861 917 tis. Kč

### Orgány Fondu

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

### Zaměstnanci k 31. 12. 2023

Ing. Blanka Kedroňová, Ph.D. – pověřena řízením rizik (junior risk manager) na základě dohody o provedení práce platné od 1. 1. 2022

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

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

#### Hlavní akcionáři

Ing. Pavel Košťál

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

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

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

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

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

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

výše podílu na neinvestiční části Fondu: 95 %

účast na kapitálu neinvestiční části Fondu: 95 %

účast na hlasovacích právech Fondu: ano, 950 hlasů

typ účasti: přímá

#### Bc. Veronika Kulhánková

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

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

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

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

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

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

výše podílu na neinvestiční části Fondu: 5 %

účast na kapitálu neinvestiční části Fondu: 5 %

účast na hlasovacích právech Fondu: ano, 50 hlasů

typ účasti: přímá

Hlavní akcionáři nemají odlišná hlasovací práva.

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

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

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

- K 29. 5. 2023 byl vymazán jako člen správní rady Ing. Pavel Košťál, dat. nar. 5. 5. 1965, bytem Klobouček 713/61, Žebětín, 641 00 Brno
- K 29. 5. 2023 byl vymazán počet členů správní rady: 1
- K 29. 5. 2023 byl vymazán způsob jednání: společnost zastupuje člen správní rady samostatně
- K 29. 5. 2023 byl zapsán jako předseda představenstva Ing. Pavel Košťál, dat. nar. 5. 5. 1965, bytem Klobouček 713/61, Žebětín, 641 00 Brno
- K 29. 5. 2023 byl zapsán počet členů představenstva: 1

- K 29. 5. 2023 byl zapsán způsob jednání: společnost zastupuje vždy samostatně předseda představenstva
- K 29. 5. 2023 byl zapsán jako předseda dozorčí rady Ing. Jana Majnušová, dat. nar. 23. 7. 1965, bytem Bezručova 1288, 684 01 Slavkov u Brna
- K 29. 5. 2023 byl zapsán jako člen dozorčí rady Veronika Kulhánková, dat. nar. 6. 6. 1994, bytem Malá stránka 91/8, 664 47 Střelice
- K 29. 5. 2023 byl zapsán jako člen dozorčí rady Jan Kulhánek, dat. nar. 18. 7. 1989, bytem Dunajská 169/27, Starý Lískovec, 625 00 Brno
- K 29. 5. 2023 byl zapsán počet členů dozorčí rady: 3
- K 29. 5. 2023 byly vymazány Akcie: 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
- K 29. 5. 2023 byly zapsány Akcie: 1 000 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě Zakladatelské akcie. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem představenstva. Společnost vydává investiční akcie, a to ke společnosti jako takové, a k jednotlivým podfondům společnosti.
- K 26. 9. 2023 byl vymazán počet členů představenstva: 1
- K 26. 9. 2023 byl zapsán jako člen představenstva Bc. Veronika Kulhánková, dat. nar. 6. 6. 1994, bytem Malá stránka 91/8, 664 47 Střelice
- K 26. 9. 2023 byl zapsán jako člen představenstva Filip Sehnal, dat. nar. 27. 7. 1988, bytem Markůvky 1391/12, Bystrc, 635 00 Brno
- K 26. 9. 2023 byl zapsán počet členů představenstva: 3
- K 10. 8. 2023 byl vymazán jako člen dozorčí rady Veronika Kulhánková, dat. nar. 6. 6. 1994, bytem Malá stránka 91/8, 664 47 Střelice
- K 10. 8. 2023 byl zapsán jako člen dozorčí rady Pavel Rusler, dat. nar. 20. 2. 1991, bytem Za mostem 631/2, Komárov, 617 00 Brno

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

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

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

#### Portfolio manažer

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

### 4. Údaje o depozitáři Fondu

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

### 5. Údaje o hlavním podpůrci

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



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

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

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

Od 31. 3. 2016 je obhospodařovatelem Fondu sám Fond. Fond jako obhospodařovatel poskytl v Účetním období portfolio a risk manažerům na základě pracovní smlouvy a dohody o provedení práce úplaty o celkové výši 474 717 Kč. Statutárnímu orgánu Fond poskytl v Účetním období úplaty v celkové výši 695 000Kč na základě smluv o výkonu funkce. V rámci smluv o výkonu funkce je část úplaty za vedení oddělení.

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

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

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

Majetek Investiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen investičním majetkem v reálné hodnotě ve výši 3 743 788 tis. Kč (pořizovací cena: 2 392 395 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
Ponava	1 024 907	764 719
Nedokončené investice – Cerit Science Park III	106 422	106 422
Žabovřesky	284 069	201 168
Líšeň	77 744	12 970
Kohoutovice	6 988	1 285
Štýřice	2 243 658	1 305 831
<b>Celkem</b>	<b>3 743 788</b>	<b>2 392 395</b>

Budovy	Katastrální území	č.p./p.č.	Celková plocha (m <sup>2</sup> )	Účel
BBP A – Londýnské nám.	Štýřice	853 / 1760/10	9 136,84	Pronájem nebytových prostor
BBP B – Londýnské nám.	Štýřice	856 / 1760/15	7 700,04	Pronájem nebytových prostor
BBP C – Londýnské nám.	Štýřice	881 / 1763/3	9 404,36	Pronájem nebytových prostor
BBP D – Londýnské nám.	Štýřice	886 / 1763/32	7 858,19	Pronájem nebytových prostor

BBP E – Londýnské nám.	Štýřice	1036	12 749,80	Pronájem nebytových prostor
		1753/4		
Brno, Novolišeňská 18	Líšeň	6617/2678	2 350,20	Pronájem nebytových prostor
Brno, Šumavská	Ponava	416/15, 598/15a	23 450	Pronájem nebytových prostor
Cerit Science Park II	Ponava	416/15	12971,73	Pronájem nebytových prostor
Brno, Veveří 102	Žabovřesky	2800/2581	9 260,93	Pronájem nebytových prostor

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ve výši 431 355 tis. Kč

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva v celkové hodnotě 836 718 tis. Kč, které vyplývají primárně z titulu výnosu z pohledávky za prodej obchodního podílu InfoTel ve výši 740 952 tis. Kč. Poskytnuté půjčky ve výši 179 896 tis. Kč. Krátkodobé finanční instrumenty ve výši 449 919 tis. Kč (představující směnku). Majetek Neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen peněžními prostředky na běžném účtu ve výši 11 296 tis. Kč.

## 10. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

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

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

## 12. Informace o obchodech zajišťujících financování (sft)

V Účetní období měl fond uzavřených 6 měnových forwardů v celkové nominální hodnotě 3 000 000,- €

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

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

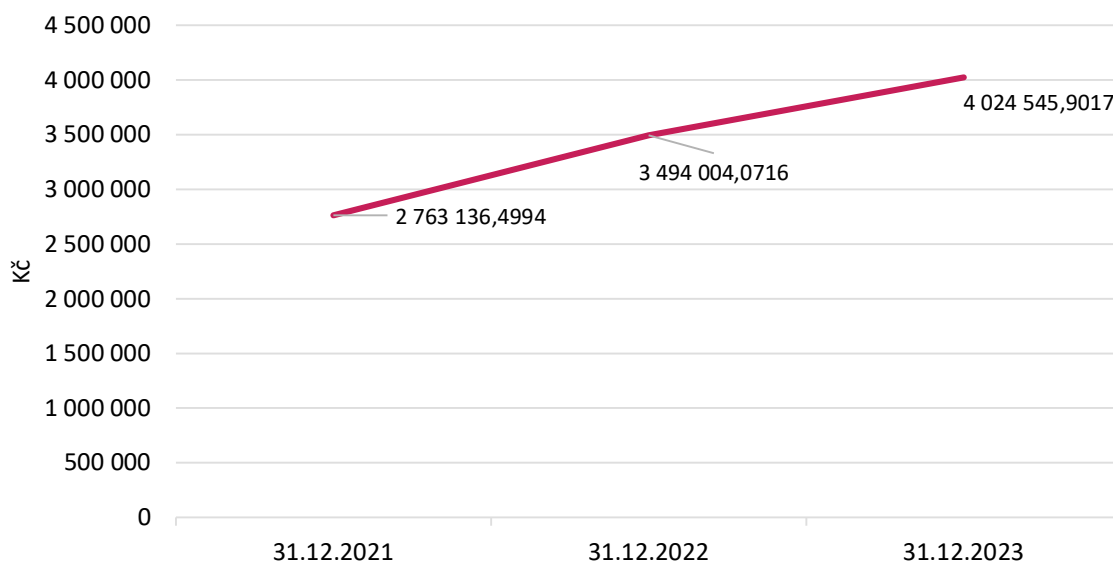
## 14. Fondový kapitál Fondu a vývoj hodnoty akcie

K datu	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč):	11 295 846	10 605 039	10 136 233
Počet emitovaných zakladatelských akcií			
v oběhu ke konci Účetního období (ks):	1000	1000	1 000
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	11 295,8454	10 605,0389	10 136,2331
Fondový kapitál Investiční části Fondu tř. A (Kč):	3 823 318 606,67	3 494 004 071,66	2 763 136 499,48
Počet emitovaných investičních akcií			
v oběhu ke konci Účetního období tř. A:	950	1 000	1 000
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:	50	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii tř. A (Kč):	4 024 545,9017	3 494 004,0716	2 763 136,4994

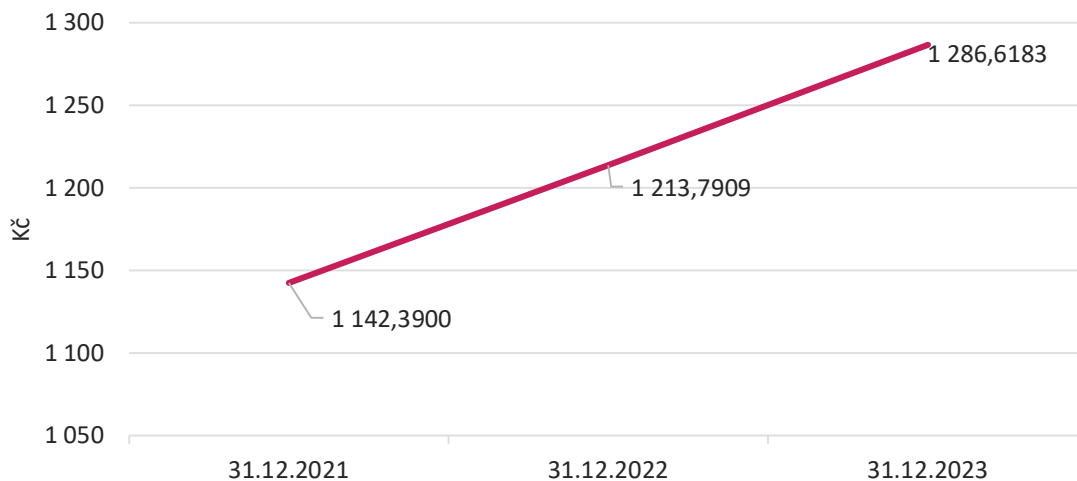


Fondový kapitál Investiční části Fondu tř. B (Kč):	38 598 550,85	36 413 727,22	34 271 743,26
Počet emitovaných investičních akcií			
v oběhu ke konci Účetního období tř. B:	30 000	30 000	30 000
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:	0	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii tř. B (Kč):	1 286,6183	1 213,7909	1 142,3914

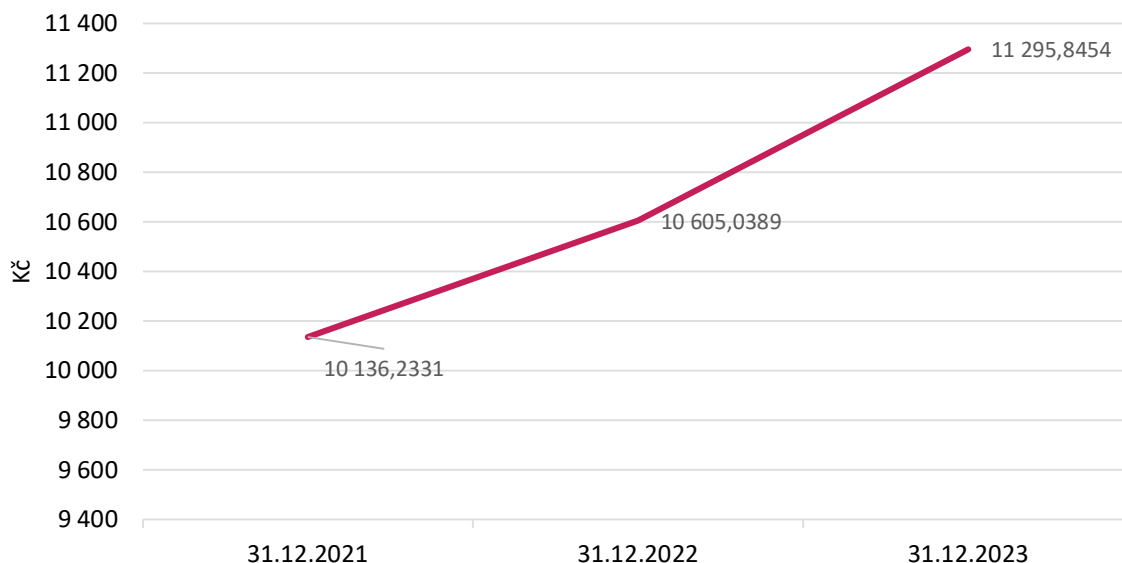
### Vývoj kurzu investiční akcie tř. A



### Vývoj kurzu investiční akcie tř. B



## Vývoj kurzu zakladatelské akcie



### 15. Informace o podstatných změnách statutu Fondu

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

Ke dni 1. 12. 2023 byl statut změněn tak, že došlo k překlopení do nového designu a byla zohledněna nová organizační struktura.

### 16. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Fond v Účetním období neovlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

### 17. Členové správních řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

#### Statutární orgán

Předseda představenstva: **Ing. Pavel Košťál** (od 22. 5. 2023)  
narozen: 5. 5. 1965  
pracovní adresa: Novolíšeňská 2678/18, Brno – Líšeň, PSČ 628 00

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

#### Statutární orgán

Člen představenstva: **Bc. Veronika Kulhánková** (od 13. 9. 2023)  
narozena: 6. 6. 1994  
vzdělání: vysokoškolské

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

#### Statutární orgán

Člen představenstva: **Filip Sehnal** (od 13. 9. 2023)  
narozen: 27. 7. 1988  
vzdělání: středoškolské

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

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

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

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

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

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

#### Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady

**Ing. Jana Majnušová**

narozena: 23. 7. 1965

vzdělání: vysokoškolské

(od 22. 5. 2023)

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

Dozorčí rada

Člen dozorčí rady

**Jan Kulhánek**

narozen: 18. 7. 1989

vzdělání: středoškolské

(od 22. 5. 2023)

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.

#### Dozorčí rada

Člen dozorčí rady

**Pavel Rusler**

narozen: 20. 2. 1991

vzdělání: středoškolské

(od 10. 8. 2023)

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

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

Společnost	Funkce	Od (-do)
InfoTel, spol. s r.o.	Člen statutárního orgánu	6. 11. 1992
InfoNet a.s.	Předseda představenstva	13. 9. 1994
InfoNet a.s.	Jediný akcionář	13. 9. 1994
ELTRIS, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	4. 2. 1997

ELTRIS, s.r.o.	Společník	4. 2. 1997
Locero, spol. s r.o.	Člen statutárního orgánu	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

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

Společnost	Funkce	Od (-do)
InfoNet a.s.	Člen dozorčí rady	13. 9. 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 představenstva Filip Sehnal nebyl kdykoli v předešlých 5 letech v žádné společnosti, v nichž by byl členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem.

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

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

## 18. Významné smlouvy

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

- Dne 26. 9. 2023 byla uzavřena Smlouva o prodeji a koupi podílu společnosti InfoTel, spol. s r.o. se společností VINCI ENERGIES CZ, s.r.o.. Smlouva o převodu podílu nabyla platnosti a účinnosti dne 31. 10. 2023. Bylo prodáno 100% obchodního podílu ve společnosti InfoTel spol. s r.o..
- Během sledovaného období byl uzavřen Dodatek č. 1 a Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru se společností InfoNet, a.s., kde dochází k prodloužení doby čerpání úvěru do 31. 12. 2027 a možností splácet úvěr spolu s úroky v eurech (EUR). Zůstatek úvěru ke konci sledovaného období v reálné hodnotě je ve výši 159 811 tis. Kč.
- Během sledovaného období byl uzavřen Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru se společností ELTRIS, s.r.o., kde dochází k prodloužení doby čerpání úvěru do 31. 12. 2024 a splatnosti úvěru na 31. 12. 2025 a zároveň byl navýšen limit úvěru na hodnotu 7 mil. Kč. Zůstatek úvěru ke konci sledovaného období v reálné hodnotě je ve výši 5 406 tis. Kč.
- Během sledovaného období byla uzavřena Smlouva o zápůjčce peněz se společností JAM living vision, s.r.o. s možností čerpání úvěru do maximální výše 12 000 tis. Kč, s úrokem ve výši 3M PRIBOR + 2,15% p.a., se splatností do 60 měsíců od podpisu smlouvy. Tato zápůjčka byla splacena v plné výši i s úroky 10. 10. 2023.
- Během sledovaného období byla uzavřena Smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu se společností ELTRIS, s.r.o. s účinností od 1. 9. 2023 na dobu neurčitou.
- Během sledovaného období byla uzavřena Smlouva o pověření jiného poskytováním podpory při výkonu jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu se společností ELTRIS, s.r.o. s účinností od 14. 9. 2023 na dobu neurčitou.

- Během sledovaného období byla uzavřena Smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti zahrnující administraci investičního fondu se společností ELTRIS, s.r.o. s účinností od 1. 10.2023 na dobu neurčitou s měsíční úplatou ve výši 110 tis. Kč.

## 19. 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.

## 20. Rating

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

## 21. Alternativní výkonnostní ukazatele

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

## 22. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční finanční zprávy nenastaly žádné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční finanční zprávy.

## 23. Vymezení konsolidačního celku Fondu

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

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

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

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

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

Ke konci Účetního období Fond nevladnil žádné majetkové účasti.

## 24. Komentář k přílohám

Součástí této výroční finanční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční finanční 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, přehled o změnách vlastního kapitálu a přehled o peněžních tocích 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.

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

Další informace jsou uvedeny v 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 Novolíšeňská 2678/18, Líšeň, 628 00 Brno obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 6691
Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

### 1. Úvod

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

### 2. Struktura vztahů mezi propojenými osobami

#### Ovládaná osoba

Název:

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

Sídlo:

Ulice: Novolíšeňská 18

Obec: Brno

PSČ: 628 00

IČO: 242 07 543

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

#### Ovládající osoba

Jméno:

**Ing. Pavel Košťál**

Bydliště:

Ulice: Klobouček 713/61

Obec: Brno

PSČ: 641 00

Dat. nar.: 5. 5. 1965

(dále jen „ovládající osoba“)

Výše uvedená osoba byla po celé Účetní období ovládající osobou, která vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení ovládané osoby, jakožto její akcionář, když podíl 9.500.000, - Kč činil 95 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv ovládané osoby.

#### Další osoby ovládané stejnými ovládajícími osobami

Název společnosti	IČO	Sídlo
ELTRIS, s.r.o.	25326546	Novolíšeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00
InfoNet a.s.	24207543	Novolíšeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00

### 3. Úloha ovládané osoby v rámci podnikatelského seskupení

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

### 4. Způsob a prostředky ovládnání

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

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

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

### 6. Přehled vzájemných smluv mezi propojenými osobami

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

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

V Účetním období byla uzavřena smlouva o výkonu funkce mezi Pavlem Košťálem a Fondem.

#### Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami

##### Smlouvy uzavřené v Účetním období

- Během sledovaného období byl uzavřen Dodatek č. 1 a Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru se společností InfoNet, a.s., kde dochází k prodloužení doby čerpání úvěru do 31. 12. 2027 a možností splácet úvěr spolu s úroky v eurech (EUR). Zůstatek úvěru ke konci sledovaného období v reálné hodnotě je ve výši 159 811 tis. Kč.
- Během sledovaného období byl uzavřen Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru se společností ELTRIS, s.r.o., kde dochází k prodloužení doby čerpání úvěru do 31. 12. 2024 a splatnosti úvěru na 31. 12. 2025 a zároveň byl navýšen limit úvěru na hodnotu 7 mil. Kč. Zůstatek úvěru ke konci sledovaného období v reálné hodnotě je ve výši 5 406 tis. Kč
- Během sledovaného období byla uzavřena Smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti zahrnující administraci investičního fondu se společností ELTRIS, s.r.o. s účinností od 1. 10.2023 na dobu neurčitou s měsíční úplatou ve výši 110 tis. Kč.
- Během sledovaného období byla uzavřena Smlouva o pověření jiného poskytováním podpory při výkonu jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu se společností ELTRIS, s.r.o. s účinností od 14. 9. 2023 na dobu neurčitou.
- Během sledovaného období byla uzavřena Smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu se společností ELTRIS, s.r.o. s účinností od 1. 9. 2023 na dobu neurčitou.

##### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

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

- Během předešlého období byl uzavřen Dodatek č. 1 k dohodě o vypořádání kupní ceny za nákup obchodního podílu společnosti InfoTel, spol. s r.o. s panem Ing. Pavlem Košťálem, kdy se splatnost prodloužila do 30. 9. 2032.



### **Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami:**

- Během předešlého období byla uzavřena smlouva o úvěru se společností InfoNet, a.s., na základě, které je poskytnuta půjčka k 31. 12. 2022 v reálné hodnotě 84 548 tis. Kč a maximální možný limit půjčky je 280 mil. Kč se splatností do 31. 7. 2042.
- V předchozím období byla uzavřena Smlouva o úvěru se společností ELTRIS, s.r.o., kdy Fond se zavázal poskytnout úvěr až do výše 1 mil. Kč. Tento úvěr byl ve sledovaném období také splacen.
- InfoNet a.s., Smlouva o realizaci projektu Cerit Science Park II, ze dne 26. 2. 2021. InfoNet provedl výběrové řízení na generálního dodavatele stavby.
- InfoNet a.s., v předešlém 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)
- 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.
- ELTRIS, s.r.o. – smlouva o úvěru ze dne 16. 8. 2019 (ovládaná osoba je poskytovatelem úvěru) – úvěr byl v roce 2020 uhrazen
- Brno Business Park, a.s. – smlouva o úvěru ze dne 17. 1. 2019 (ovládaná osoba je poskytovatelem úvěru) – smlouva zanikla fúzí
- Brno Business Park a.s. – smlouva o úvěru ze dne 16. 7. 2019 a k ní uzavřený dodatek ze dne 7. 10. 2019, předmětem dodatku bylo navýšení úvěru (ovládaná osoba je poskytovatelem úvěru) – smlouva zanikla fúzí
- InfoNet a.s., v 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)
- 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)

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

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

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

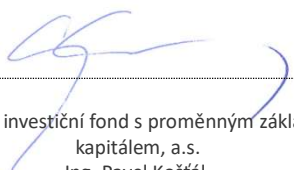
### **8. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami**

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

## 9. Prohlášení

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

V Brně dne 27. 3. 2024



---

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

# Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2023

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

# Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2023

Individuální účetní závěrka k  
31. 12. 2023

Účetní jednotka:

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

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

Předmět podnikání: činnost  
investičního fondu  
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní  
závěrky: 8. 4. 2024

## Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2023

### Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2023	31. 12. 2022
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		<b>4 434 706</b>	<b>4 616 768</b>
Investiční majetek	14	3 743 788	3 548 589
Investice do společností	15	0	1 029 100
Poskytnuté půjčky	16	0	33 773
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	19	690 918	5 306
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>1 209 205</b>	<b>776 465</b>
Krátkodobé poskytnuté půjčky	16	179 895	235 211
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	17	449 919	172 326
Daňové pohledávky	18	2 236	4 123
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	19	145 800	192 913
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	20	431 355	171 892
<b>Aktiva celkem</b>		<b>5 643 911</b>	<b>5 393 233</b>

## Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2023	31. 12. 2022
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	21	10 000	10 000
Výsledek hospodaření běžného období		691	469
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		605	136
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>11 296</b>	<b>10 605</b>
Dlouhodobé půjčky a úvěry	22	842 302	890 574
Ostatní dlouhodobé závazky	24	21 693	27 883
Odložený daňový závazek	23	84 869	84 215
<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>948 864</b>	<b>1 002 672</b>
Krátkodobé půjčky a úvěry	22	67 351	63 085
Daňové závazky	23	3 106	1 217
Rezervy	24	10 691	0
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	25	740 686	785 237
<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>821 834</b>	<b>849 539</b>
<b>Čistá aktiva připadající k investičním akciím</b>		<b>3 861 917</b>	<b>3 530 417</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>5 643 911</b>	<b>5 393 233</b>
Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii třídy A (v Kč)		4 024 545,9017	3 494 004,0716
Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii třídy B (v Kč)		1 286,6183	1 213,7909

## Výkaz úplného výsledku hospodaření za rok končící 31. 12. 2023

tis. Kč	Poznámka	Za rok od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023	Za rok od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022
Výnosy z investičního majetku	5	210 030	651 715
Výnosy/ztráta z poskytnutých půjček	6	2 763	-25 433
Výnosy z podílů	7	449 938	167 600
Správní náklady	8	-111 924	-122 776
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>		<b>550 807</b>	<b>671 106</b>
Ostatní provozní výnosy	9	3 429	1 028
Ostatní provozní náklady	10	-6 144	-2 482
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>548 092</b>	<b>669 652</b>
Finanční výnosy	11	41 526	133 730
Finanční náklady	12	-61 119	-39 563
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>-19 593</b>	<b>94 167</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>528 499</b>	<b>763 819</b>
Daň z příjmu - splatná	13	-5 336	-8 389
Daň z příjmu - odložená	13	-654	-21 952
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>		<b>522 509</b>	<b>733 478</b>
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění		521 818	733 009
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		691	469
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>		<b>522 509</b>	<b>733 478</b>
Zisk na držitele investičních akcií třídy A (tis. Kč)		516 603	724 029
Zisk na držitele investičních akcií třídy B (tis. Kč)		5 215	8 980
Zisk připadající na 1 ks investiční akcie třídy A (Kč)		543 793	724 029
Zisk připadající na 1 ks investiční akcie třídy B (Kč)		174	299

### Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2022</b>	<b>10 000</b>	<b>20</b>	<b>116</b>	<b>10 136</b>
Převody ve vlastním kapitálu	-	-20	20	-
Zisk/ztráta za období	-	469	-	469
<b>Zůstatek k 31. 12. 2022</b>	<b>10 000</b>	<b>469</b>	<b>136</b>	<b>10 605</b>

### Přehled o změnách vlastního kapitál za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2023</b>	<b>10 000</b>	<b>469</b>	<b>136</b>	<b>10 605</b>
Převody ve vlastním kapitálu	-	-469	469	-
Zisk/ztráta za období	-	691	-	691
<b>Zůstatek k 31. 12. 2023</b>	<b>10 000</b>	<b>691</b>	<b>605</b>	<b>11 296</b>

### Přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za rok končící 31. 12. 2022

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
<b>Zůstatek k 1. 1. 2022</b>	<b>2 797 408</b>
Zisk/ztráta za období	733 009
<b>Zůstatek k 31. 12. 2022</b>	<b>3 530 417</b>

### Přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za rok končící 31. 12. 2023

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
<b>Zůstatek k 1. 1. 2023</b>	<b>3 530 417</b>
Korekce předchozího období*	286
<b>Opravený zůstatek k 1. 1. 2023</b>	<b>3 530 703</b>
Odkup investičních akcií	-190 605
Zisk/ztráta za období	521 818
Zaokrouhlovací rozdíl	1
<b>Zůstatek k 31. 12. 2023</b>	<b>3 861 917</b>

\*viz bod 22 přílohy

## Výkaz peněžních toků za rok končící 31. 12. 2023

tis. Kč	Poznámka	2023	2022
<b>Zisk z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>528 499</b>	<b>763 819</b>
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>			
Změna reálné hodnoty – přecenění investičního majetku	14, 15	54 805	-391 202
Změna reálné hodnoty – přecenění majetkových účastí		0	-31 100
Změna reálné hodnoty – přecenění poskytnutých úvěrů		26 497	41 182
Změna reálné hodnoty – přecenění přijatých úvěrů		-4 878	-56 518
Tvorba / rozpouštění znehodnocení		-63	161
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku	14	-250 004	-248 286
Změna stavu majetkových účastí	15	1 029 100	-
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	16	62 591	-201 482
Změna stavu dlouhodobých ostatních aktiv	19	-685 612	- 4 080
Změna stavu ostatních krátkodobých finančních instrumentů	17	-277 593	-23 166
Změna stavu krátkodobých ostatních aktiv		47 176	88 191
Změna stavu krátkodobých závazků z obchodních vztahů a ostatních pasiv		-41 684	-37 613
Změna stavu ostatních závazků		9 715	-107 986
Zaplacená daň z příjmů		-3 449	-12 512
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b>		<b>495 100</b>	<b>-220 591</b>
<i>Finanční činnost</i>			
Zisk z pokračujících činností po zdanění		-190 319	-
Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých finančních závazků	22	-45 318	101 507
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b>		<b>-235 637</b>	<b>101 507</b>
<b>Oprava loňského roku</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<b>259 463</b>	<b>-119 084</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	20	171 892	290 976
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.	20	431 355	171 892



## Příloha účetní závěrky k 31.12.2023

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

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 242 07 543 se sídlem Novolíšeňská 2678/18, Líšeň, 628 00 Brno obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 6691
Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

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

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

## 1. Všeobecné informace

### Vznik a charakteristika Fondu

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

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

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

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

### Předmět podnikání investičního Fondu

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

### Obchodní firma a sídlo

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

Novolíšeňská 2678/18

628 00 Brno

Česká republika

### Identifikační číslo

242 07 543

### Základní kapitál

Základní kapitál fondu ve výši 10 000 000 Kč je tvořen 1 000 Ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře. Základní kapitál je k 31. 12. 2023 splacen v plné výši.

### Statutární orgán – představenstvo k 31. prosinci 2023

předseda představenstva:

Ing. Pavel Košťál

od 29. 5. 2023

členové představenstva:

Bc. Veronika Kulhánková

od 26. 9. 2023

Filip Sehnal

od 26. 9. 2023

### Kontrolní orgán – dozorčí rada k 31. prosinci 2023

předseda dozorčí rady:

Ing. Jana Majnušová

od 29. 5. 2023

členové dozorčí rady:

Jan Kulhánek

od 29. 5. 2023

Pavel Rusler

od 10. 8. 2023

Ultimátní vlastník fondu

Ing. Pavel Košťál (95%)

Bc. Veronika Kulhánková (5%)

## Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři

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

V účetním období administrovala Fond tato investiční společnost:

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

V rozhodném období byla depozitářem Fondu tato společnost:

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

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

## 2. Účetní postupy

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

### A. Východiska sestavování účetní závěrky

Účetní závěrka Fondu za období do 31. 12. 2023 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. 1. 2023 do 31. 12. 2023. Komparativní období je od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

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

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

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. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

### B. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

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

### C. Vykazování podle segmentů

Vzhledem k zaměření investiční politiky, kdy Fond investuje zejména do nemovitostního portfolia na území České republiky (dlouhodobé i krátkodobé investice), Fond nerozlišuje provozní segmenty i proto, že nepoužívá odlišné provozní řízení a rozhodování založené na odlišném přístupu k investicím. Portfolio manažer Fondu přistupuje k celému portfoliu aktuálních investic komplexně dle aktuálních příležitostí na trhu a jeho rozhodování o alokacích investic je řízeno investičním přístupem „zdola nahoru“ na základě jedné společné investiční strategie. Při tomto přístupu jsou individuálně vyhodnocovány jednotlivé investice a kdykoli může dojít k jejich libovolnému přeskupení dle aktuální situace na trhu v souladu s příslušnými investičními možnostmi definovanými statutem fondu. Výkonnost fondu je přitom sledována jen na souhrnné celkové bázi. Tomu odpovídá rámeček prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

#### D. Funkční měna

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. Přepočet cizí měny

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

#### 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 obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejkách 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 pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladní hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

##### **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“ (FL.AC) a po obdržení oceněny v reálné hodnotě, a následně ostatní dlouhodobé finanční závazky jsou vykazovány v reálné hodnotě dle posudků. Způsob ocenění je stanoven administrátorem Fondu. Krátkodobé závazky jsou vykazovány v jejich nominální hodnotě, která je považována za hodnotu reálnou.

#### **v. Úročené závazky**

Všechny půjčky a dluhopisy jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání 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 a 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.

#### **A. 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.

#### **B. Daň z příjmu**

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

#### **C. Daň z přidané hodnoty**

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

#### **D. 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 převedená z minulých let mohly být využity.

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

dni a zaúčtuje, pokud je pravděpodobné, že budoucí zdanitelný příjem umožní realizaci dané odložené daňové pohledávky.

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

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

#### E. 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.

#### F. Vydané akcie

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

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

- Dodává držiteli právo na poměrný podíl čistých aktiv účetní jednotky v případě, že dojde k likvidaci účetní jednotky;
- Nástroj je zařazen do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů;
- Všechny finanční nástroje ve třídě, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, mají stejné znaky;
- Kromě smluvního závazku, podle něž musí emitent zpětně odkoupit či umořit nástroj za hotovost nebo jiné finanční aktivum, nezahrnuje tento nástroj žádný smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum jiné účetní jednotce za podmínek, které jsou pro účetní jednotku potenciálně nevýhodné, a není smlouvou, která bude nebo může být vypořádána vlastními kapitálovými nástroji účetní jednotky;
- Celkové očekávané peněžní toky přiřaditelné nástroji během celé doby jeho použitelnosti vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv účetní jednotky během celé doby použitelnosti nástroje atd.

Vydané investiční akcie Fondu splňují definici finančního závazku dle IAS 32, ale nespĺňují 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 nenabýly účinnosti**

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

#### **Nové standardy zatím neúčinné k 31. 12. 2023** (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 7 a IFRS 7	Ujednání financující dodavatele	1.1.2024
Novela IAS 12	Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma	1.1.2023
Novela IAS 1	Klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé	1.1.2024
Novela IAS 1	Dlouhodobé závazky s kovenanty	1.1.2024
Novela IFRS 16	Závazky z leasingu ve zpětném leasingu	1.1.2024
Novela IAS 21	Dopady změn směnných kurzů cizích měn	1.1.2025

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 dohady 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

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

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

### **Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva**

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

### **Výstupní strategie pro obchodní podíly**

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

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

#### 4. Změna účetních standardů

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

#### 5. Výnosy z investičního majetku

tis. Kč	2023	2022
Nájemné	180 001	158 293
Přecenění investičního majetku	-54 805	391 202
Služby spojené s pronájmem	64 227	74 540
Tržby z parkovacích míst	8 601	6 967
Netto výnosy z prodeje investičního majetku	-	-
Ostatní výnosy z investičního majetku	12 006	20 713
<b>Celkem</b>	<b>210 030</b>	<b>651 715</b>

#### 6. Výnosy/ztráta z poskytnutých půjček

tis. Kč	2023	2022
Úrokový výnos	29 260	15 749
Přecenění poskytnutých půjček	-26 497	-41 182
<b>Celkem</b>	<b>2 763</b>	<b>-25 433</b>

#### 7. Výnosy z investic do společností

tis. Kč	2023	2022
Přecenění podílů v ovládaných osobách	40 900	31 100
Ostatní výnosy z podílů	152 900	136 500
Výnosy z prodeje podílů	256 138	-
<b>Celkem</b>	<b>449 938</b>	<b>167 600</b>

Ostatní výnosy z podílů představují podíl na zisku od společnosti InfoTel, spol. s r.o. V druhé polovině roku byla společnost InfoTel, spol s.r.o. prodána.

#### 8. Správní náklady

tis. Kč	2023	2022
Nájemné	427	255
Náklady na depozitáře	540	540
Náklady na obhospodařování	2 271	1 903
Poradenské služby	726	585
Spotřeba elektřiny, vody a plynu	36 709	72 547
Opravy a udržování	7 397	13 046

Ostraha a úklid	10 150	8 968
Správa nemovitostí	16 680	11 568
Ostatní náklady	37 024	13 364
<b>Celkem</b>	<b>111 924</b>	<b>122 776</b>

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

#### Náklady na audit a poradenské služby

tis. Kč	2023	2022
Náklady na znalecké posudky	360	205
Poradenství	35	90
Audit	258	258
Právní a notářské služby	73	32
<b>Celkem</b>	<b>726</b>	<b>585</b>

### 9. Ostatní provozní výnosy

tis. Kč	2023	2022
Smluvní pokuty	0	369
Daně a poplatky	3 101	325
Ostatní provozní výnosy	328	334
<b>Celkem</b>	<b>3 429</b>	<b>1 028</b>

### 10. Ostatní provozní náklady

tis. Kč	2023	2022
Daně a poplatky	3 906	483
Přecenění pohledávek	63	1 138
Ostatní provozní náklady	2 175	861
<b>Celkem</b>	<b>6 144</b>	<b>2 482</b>

### 11. Finanční výnosy

tis. Kč	2023	2022
Výnosové úroky z běžných účtů	22 175	10 833
Výnosy z krátkodobého finančního majetku	1 395	654
Kurzové zisky	944	31 809
Výnosy z derivátových operací	12 133	33 916
Výnosy z přecenění úvěrů	4 879	56 518
<b>Celkem</b>	<b>41 526</b>	<b>133 730</b>

Kurzové zisky byly ovlivněny významným pohybem kurzu EUR vůči CZK v roce 2023.

## 12. Finanční náklady

tis. Kč	2023	2022
Nákladové úroky	25 398	19 815
Kurzové ztráty	25 852	7 216
Náklady z derivátových operací	7 895	12 516
Ostatní finanční náklady	1 974	16
<b>Celkem</b>	<b>61 119</b>	<b>39 563</b>

## 13. Daň z příjmu

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 vykázal pohledávku 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	2023	2022
Daň z příjmu z běžné činnosti – splatná	5 336	8 389
Daň z příjmu z běžné činnosti – odložená	654	21 952
<b>Celkem</b>	<b>5 990</b>	<b>30 341</b>

Následující tabulka zobrazuje výpočet efektivní sazby daně:

Splatná daň z příjmu:

tis. Kč	2023	2022
Zisk před zdaněním dle IFRS	528 499	763 820
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	351 803	-437 639
Zisk před zdaněním dle CAS	880 302	326 181
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady	827 602	1 062
Položky snižující základ daně	-1 603 536	-184 704
<b>Daňový základ</b>	<b>104 368</b>	<b>142 539</b>
<b>Rezerva na daň z příjmů vypočtena při použití platné sazby 5%</b>	<b>5 218</b>	<b>7 024</b>
Upřesnění daňové povinnosti minulých let	118	1 366
<b>Daň z příjmů</b>	<b>5 336</b>	<b>8 389</b>
<b>Odložená daň</b>	<b>654</b>	<b>21 952</b>
<b>Efektivní sazba daně IFRS</b>	<b>1,1%</b>	<b>4,0%</b>

## 14. Investiční majetek

tis. Kč	2023	2022
<b>Stav k 1. lednu</b>	<b>3 548 589</b>	<b>2 909 102</b>
Přírůstky	250 004	248 286
Úbytky	0	0
Dopad změn reálné hodnoty	-54 805	391 202
<b>Stav k 31. prosinci</b>	<b>3 743 788</b>	<b>3 548 589</b>

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

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí k 31. prosinci 2023 celkově 971 050 tis. Kč. K 31. prosinci 2022 činí tato hodnota 1 010 177 tis. Kč.

## 15. Investice do společností

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál					Investice
			2023	2022	2023	Změny	Přecenění	
InfoTel, spol.s.r.o.	Výroba, instalace, opravy elektrických strojů	Česká republika	0%	100%	0	-1 029 100	-	1 029 100
<b>Celkem</b>					<b>0</b>	<b>-1 029 100</b>	<b>-</b>	<b>1 029 100</b>

Investice do dceřiných společností byly prvotně oceněny v pořizovací ceně a pro účely sestavení účetní závěrky jsou přeceňovány na reálnou hodnotu. V průběhu sledovaného období byla společnost InfoTel, spol. s r.o. prodána.

## 16. Poskytnuté půjčky

Fond eviduje poskytnuté půjčky v následující struktuře.

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
<b>Poskytnuté půjčky</b>		
Spřízněným stranám	231 684	283 919
Ostatním subjektům	15 891	26 247
Přecenění	-67 680	-41 182
Dlouhodobé	0	33 773
Krátkodobé	179 895	235 211
<b>Celkem</b>	<b>179 895</b>	<b>268 984</b>

Poskytnuté půjčky jsou vykazovány v reálné hodnotě. Úroková míra poskytnutých půjček spřízněné straně InfoNet a.s. je variabilní – 3M Pribor + 2,5% p.a. a spřízněné straně ELTRIS s.r.o. je variabilní – O/N Pribor + 0,9%

p.a. Úroková míra u poskytnutých půjček ostatním subjektům je fixní – 4,5% p.a. a 5% p.a. + 15 % p.a. Tyto poskytnuté půjčky jsou klasifikovány jako krátkodobé, protože je možné tyto půjčky kdykoliv splatit.

## 17. Ostatní krátkodobé finanční instrumenty

K 31. prosinci 2023 Fond eviduje směnky vystavené Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 449 919 tis. Kč. K 31. prosinci 2022 Fond evidoval směnku vystavenou Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 172 326 tis. Kč.

## 18. Daňové pohledávky

K 31. prosinci 2023 jsou zaplacené zálohy započteny proti rezervě na daň a vykázány jako pohledávka ve výši 2 236 tis. Kč. (2022: závazek 1 213 tis. Kč). Daňové závazky k 31. prosinci 2023 ve výši 3 088 tis. Kč představují pohledávky z titulu zúčtování DPH. (2022: pohledávka 4 123 tis. Kč).

## 19. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Pohledávky z obchodních vztahů	39 093	15 200
Jiné pohledávky	442	177
Reálná hodnota derivátů	3 899	10 003
Pohledávky – podíly na zisku	0	99 655
Pohledávky z prodeje InfoTel	740 952	0
Dohadné účty aktivní	42 870	60 667
Příjmy příštích období	2 311	2 008
Náklady příštích období	1 659	1 171
Zaplacené zálohy	5 492	9 338
<b>Celkem</b>	<b>836 718</b>	<b>198 219</b>
Krátkodobé	145 800	192 913
Dlouhodobé	690 918	5 306
<b>Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva</b>	<b>836 718</b>	<b>198 219</b>

Společnost k 31. prosinci 2023 vykázala kladnou reálnou hodnotu z uzavřených FX forwardů ve výši 3 899 tis. Kč (31. prosince 2022: 10 003 tis. Kč). Současné diskontované hodnoty uzavřených derivátů podrozvahová pohledávka z pevných termínových operací ve výši 75 517 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 191 028 tis. Kč), podrozvahový závazek z pevných termínových operací ve výši 71 962 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 178 769 tis. Kč) jsou splatné v roce 2024 a v roce 2025.

## 20. Peníze a peněžní ekvivalenty

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Běžné účty u bank	181 355	171 892
Termínované vklady u bank	250 000	-
<b>Celkem</b>	<b>431 355</b>	<b>171 892</b>

Peníze a peněžní ekvivalenty představují vklady na běžných účtech u bank v České republice a termínovaný vklad se splatností do tří měsíců po konci účetního období.

## 21. Základní kapitál

K 31. prosinci 2023 tvoří upsaný základní kapitál 1 000 ks (31. prosinci 2022: 1 000 ks) zakladatelských akcií s hlasovacím právem. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem představenstva. 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 2023 Společnost emitovala 30 950 ks investičních akcií, z toho akcie třídy A 950 ks, akcie třídy B 30 000 ks (k 31. prosinci 2022: 31 000 ks, z toho akcie třídy A 1 000 ks, akcie třídy B 30 000 ks).

v Kč	ks	Jmenovitá hodnota	Emisní ážio
Zakladatelské akcie	1 000	10 000 000	-
Splacené	1 000	10 000 000	-
<b>Celkem</b>	<b>1 000</b>	<b>10 000 000</b>	-

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

### Fondový kapitál

v Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks)	1 000	1 000
Fondový kapitál zakladatelské části (Kč)	11 295 845	10 605 039
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč):	11 295,85	10 605,04
Počet vydaných investičních akcií (ks) třída A	950	1 000
Fondový kapitál investiční části (Kč) třída A	3 823 318 606,67	3 494 004 071,66
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč) třída A:	4 024 545,9017	3 494 004,0716
Počet vydaných investičních akcií (ks) třída B	30 000	30 000
Fondový kapitál investiční části (Kč) třída B	38 598 550,85	36 413 727,22
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč) třída B:	1 286,6183	1 213,7909

### Zisk z akcií

Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Zisk na neinvestiční akcii (Kč)	691	469
Zisk na investiční akcii třída A (Kč)	543 793	724 029
Zisk na investiční akcii třída B (Kč)	174	299

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

Ve sledovaném období Fond evidoval žádost o odkup investičních akcií třídy A v počtu 50 ks, která byla v průběhu roku vypořádaná. Úhrada tohoto závazku vedla k poklesu celkové hodnoty Čistých aktiv připadajících na držitele investiční akcií ve výši 190 605 tis. Kč.



## 22. Půjčky a úvěry

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Zajištěné bankovní úvěry	971 050	1 010 177
Přecenění	-61 396	-56 518
Vlastnické půjčky a půjčky od jiných spřízněných stran	-	-
<b>Celkem</b>	<b>909 653</b>	<b>953 695</b>
Dlouhodobé	842 302	890 574
Krátkodobé	67 351	63 085
<b>Celkem</b>	<b>909 653</b>	<b>953 659</b>

K 31. 12. 2023 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Jistina v tis. EUR	Kurz k 31.12.2023	Již splaceno	Oceňovací rozdíly	Rok splatnosti	Úroková míra
Zajištěný bankovní úvěr	445 050	18 000	24,725	142 564	-14 204	2028	2,775% p.a.
Zajištěný bankovní úvěr	296 700	12 000	24,725	95 043	50	2028	1M Euribor + 1,675%
Zajištěný bankovní úvěr	494 500	20 000	24,725	27 593	-47 243	2028	1,45% p.a.

K 31. 12. 2022 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Jistina v tis. EUR	Kurz k 31.12.2022	Již splaceno	Oceňovací rozdíly	Rok splatnosti	Úroková míra
Zajištěný bankovní úvěr	434 070	18 000	24,115	112 135	-20 744	2028	2,775% p.a.
Zajištěný bankovní úvěr	289 380	12 000	24,115	74 757	1 651	2028	1M Euribor + 1,675%
Zajištěný bankovní úvěr	482 300	20 000	24,115	8 681	-37 425	2028	1,45% p.a.

Bankovní úvěry jsou zajištěny zastaveným majetkem, viz bod 14.

## 23. Daňové závazky, splatné a odložené

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
DPH	3 088	-
Zálohy na daň z příjmu ze závislé činnosti	18	-
Srážková daň	0	4
Závazek z daně z příjmů	0	1 213
Odložený daňový závazek z rozdílné účetní a daňové hodnoty	84 869	84 215
<b>Celkem</b>	<b>87 975</b>	<b>85 432</b>

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

## 24. Rezervy

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Ostatní rezervy	10 691	-
<b>Celkem</b>	<b>10 691</b>	<b>-</b>
Dlouhodobé	-	-
Krátkodobé	10 691	-
<b>Celkem</b>	<b>10 691</b>	<b>-</b>

Vykazovaná rezerva byla vytvořena na úhradu nároku ze škody vůči společnosti Huawei. Úhrada škody a rozpuštění rezervy se očekává v průběhu roku 2024.

## 25. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Závazky z obchodních vztahů	95 339	5 614
Závazky vůči akcionářům	580 000	720 000
Ostatní závazky	526	733
Přijaté zálohy	61 379	60 552
Dohadné účty pasivní	3 044	321
Výdaje příštích období	5 464	9 305
Výnosy příštích období	16 627	16 595
<b>Celkem</b>	<b>762 379</b>	<b>813 120</b>
Dlouhodobé	21 693	27 883
Krátkodobé	740 686	785 237
<b>Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</b>	<b>762 379</b>	<b>813 120</b>

## 26. Transakce se spřízněnými osobami

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

tis. Kč	31. 12. 2023			2023
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
<b>Spřízněná osoba</b>				
ELTRIS, s.r.o.	5 522	110	53	19 695
InfoNet a.s.	245 493	92 724	36 075	55
Ing. Pavel Košťál	-	580 000	-	-
<b>Celkem</b>	<b>251 015</b>	<b>672 834</b>	<b>36 128</b>	<b>19 750</b>

ELTRIS, s.r.o., v daném období proběhla standardní fakturace za služby z titulu správy nemovitostí (Fond byl příjemcem služeb) a dále v roce 2023 byla poskytnuta půjčka (Fond je poskytovatelem - věřitelem). InfoNet a.s., v daném období proběhly běžné obchodní případy, proběhla fakturace za poskytování telekomunikačních služeb (Fond byl příjemcem služeb), přefakturace stavebních prací na projektu Cerit Science Park a od května

roku 2023 probíhá fakturace za poskytování nájemného a služeb na nástavbě - Cerit Science Park II (INFOND poskytuje nájem InfoNetu). V roce 2023 byl čerpán stávající úvěr společnosti InfoNet, kde na pohledávkách je evidována jistina a naběhlé úroky, ve výnosech úroky z úvěru. Ing. Pavel Košťál - závazky představují závazek z vypořádání kupní ceny obchodního podílu InfoTel.

tis. Kč	31. 12. 2022			2022
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
<b>Spřízněná osoba</b>				
InfoTel, spol. s r.o.	229 683	15	149 179	237
ELTRIS, s.r.o.	-	1 170	5	12 421
InfoNet a.s.	84 548	-	6 931	35 320
Locero, spol. s r.o.	33 773	-	2 827	288
Ing. Pavel Košťál	-	720 000	-	-
<b>Celkem</b>	<b>348 004</b>	<b>721 185</b>	<b>158 942</b>	<b>48 266</b>

Podstatná část pohledávek za společností InfoTel, spol. s r.o. je tvořena podíly na zisku za uplynulé roky v celkové výši 99 655 tis. Kč a poskytnutým úvěrem včetně naběhlého příslušenství ve výši 130 028 tis. Kč. Výnosy za společností InfoTel, spol. s r.o. jsou tvořeny především připsáním podílu na zisku za rok 2021. Náklady za společností ELTRIS, s.r.o. vyplývají ze služeb spojených se správou nemovitostí vlastněných v portfoliu fondu. Podstatná část pohledávek za společností InfoNet a.s. je poskytnutým úvěrem včetně naběhlého příslušenství ve výši 84 548 tis. Kč. Výnosy za společností InfoNet a.s. představují naběhlé úroky z úvěru ve sledovaném období. Náklady společnosti InfoNet a.s. představují především přecenění poskytnutého úvěru k 31. 12. 2022. Pohledávky za společností Locero, spol. s r.o. jsou tvořeny poskytnutým úvěrem včetně naběhlých úroků ve výši 33 773 tis. Kč. Výnosy za společností Locero, spol. s r.o. představují naběhlé úroky z úvěru ve sledovaném období. Závazek vůči panu Ing. Pavlovi Košťálovi představuje závazek z prodeje obchodního podílu společnosti InfoTel, spol. s r.o. ve výši 720 000 tis. Kč.

InfoTel, spol. s r.o. je společnost ovládaná Fondem. InfoNet a.s., ELTRIS, s.r.o. a Locero, spol. s r.o. jsou společnosti ovládané panem Ing. Pavlem Košťálem.

## 27. Finanční nástroje – řízení rizik

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

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

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

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

### A. Tržní riziko

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

Fond může investovat pouze do aktiv definovaných ve Statutu Fondu. Snížení investičního rizika ve Fondu bude zajištěno nejenom prostřednictvím diverzifikace, ale zejména aktivním řízením investic 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. 2023	31. 12. 2022
Investiční majetek	66,3%	65,8%
Investice do společností	0,0%	19,1%
Poskytnuté půjčky	3,2%	5,0%
<b>Celkem</b>	<b>69,5%</b>	<b>89,9%</b>

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 2023					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	431 355	-	-	-	431 355
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	449 919	-	-	-	449 919
Poskytnuté půjčky	179 895	-	-	-	179 895
<b>Celkem</b>	<b>1 061 169</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 061 169</b>
Přijaté úvěry a půjčky	201 707	-	-	-	201 707
<b>Celkem</b>	<b>201 707</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>201 707</b>
<b>Gap</b>	<b>859 462</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>859 462</b>

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 2022</b>					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	171 892	-	-	-	171 892
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	172 326	-	-	-	172 326
Poskytnuté půjčky	248 349	-	-	-	248 349
<b>Celkem</b>	<b>592 567</b>	-	-	-	<b>592 567</b>
Přijaté úvěry a půjčky	216 274	-	-	-	216 274
<b>Celkem</b>	<b>216 274</b>	-	-	-	<b>216 274</b>
<b>Gap</b>	<b>376 293</b>	-	-	-	<b>376 293</b>

### Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven významnému měnovému riziku. K 31. 12. 2023 a 31. 12. 2022 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč.

### B. Úvěrové riziko

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

Fond investuje zejména

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

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

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

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

## Analýza úvěrového rizika

Rating k 31. 12. 2023	Bez ratingu	Celkem
Investice do společností	0	0
Poskytnuté půjčky	179 895	179 895
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	449 919	449 919
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	836 719	836 719
Peníze a peněžní ekvivalenty	431 355	431 355
<b>Celkem</b>	<b>1 897 888</b>	<b>1 897 888</b>

Rating k 31. 12. 2022	Bez ratingu	Celkem
Investice do společností	1 029 100	1 029 100
Poskytnuté půjčky	268 984	268 984
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	172 326	172 326
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	198 219	198 219
Peníze a peněžní ekvivalenty	171 892	171 892
<b>Celkem</b>	<b>1 840 521</b>	<b>1 840 521</b>

K 31. prosinci 2023 i k 31. prosinci 2022 je část investičního majetku zastavena ve prospěch banky (ČSOB, a.s.), viz bod 14.

tis. Kč	31.12.2023	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek		
Nemovitosti v katastrálních územích Šumavská, Štýřice, Líšeň a Veveří	971 050	17,21%
<b>Celkem</b>	<b>971 050</b>	<b>17,21%</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 2023						
Investiční majetek	-	-	-	-	3 743 788	3 743 788
Investice do společností	-	-	-	-	-	-
Poskytnuté půjčky	179 895	-	-	-	-	179 895
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	449 919	-	-	-	-	449 919
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	145 800	-	690 918	-	-	836 718

Daňové pohledávky	2 236	-	-	-	-	2 236
Peníze a peněžní ekvivalenty	431 355	-	-	-	-	431 355
<b>Celkem</b>	<b>1 209 205</b>	<b>-</b>	<b>690 918</b>	<b>-</b>	<b>3 743 788</b>	<b>5 643 911</b>
Úvěry a půjčky	-	67 351	842 302	-	-	909 653
Obchodní a ostatní závazky	740 686	-	-	-	-	740 686
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	21 693	-	-	21 693
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	84 869	84 869
Daňový závazek	3 106	-	-	-	-	3 106
Rezervy	-	10 691	-	-	-	10 691
Vlastní kapitál	-	-	-	-	11 296	11 296
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	-	-	-	3 861 917	3 861 917
<b>Celkem</b>	<b>743 792</b>	<b>78 042</b>	<b>863 995</b>	<b>-</b>	<b>3 958 082</b>	<b>5 643 911</b>
<b>Gap</b>	<b>465 413</b>	<b>-78 042</b>	<b>-173 077</b>	<b>-</b>	<b>-214 294</b>	<b>-</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>465 413</b>	<b>387 371</b>	<b>214 294</b>	<b>214 294</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

tis. Kč	Od 1 roku				Bez specifik.	Celkem
	Do 3 měs.	Od 3 měs. Do 1 roku	do 5 let	Nad 5 let		
K 31. prosinci 2022						
Investiční majetek	-	-	-	-	3 548 589	3 548 589
Investice do společností	-	-	-	-	1 029 100	1 029 100
Poskytnuté půjčky	235 211	-	33 773	-	-	268 984
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	172 326	-	-	-	-	172 326
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	191 283	1 630	5 306	-	-	198 219
Daňové pohledávky	4 123	-	-	-	-	4 123
Peníze a peněžní ekvivalenty	171 892	-	-	-	-	171 892
<b>Celkem</b>	<b>774 835</b>	<b>1 630</b>	<b>39 079</b>	<b>-</b>	<b>4 577 689</b>	<b>5 393 233</b>
Úvěry a půjčky	15 771	47 314	258 596	631 978	-	953 659
Obchodní a ostatní závazky	785 236	-	-	-	-	785 236
Ostatní dlouhodobé	-	-	27 883	-	-	27 883



závazky						
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	84 215	84 215
Daňový závazek	1 217	-	-	-	-	1 217
Vlastní kapitál	-	-	-	-	10 605	10 605
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	-	-	-	3 530 417	3 530 417
<b>Celkem</b>	<b>802 224</b>	<b>47 314</b>	<b>286 479</b>	<b>631 978</b>	<b>3 625 238</b>	<b>5 393 233</b>
<b>Gap</b>	<b>-27 389</b>	<b>-45 684</b>	<b>-247 400</b>	<b>-631 978</b>	<b>952 451</b>	<b>-</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>-27 389</b>	<b>-73 073</b>	<b>-320 473</b>	<b>-952 451</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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.

## 28. 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 reálného 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.

## 29. Reálná hodnota aktiv a závazků

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

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

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně 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.

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

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

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

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

Osobou oprávněnou k ocenění majetku a dluhů na reálnou hodnotu je

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

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

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

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

#### B. Krátkodobé pohledávky a závazky

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

#### C. Pokladní hotovost

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

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

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

## Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. 12. 2023</b>				
<b>Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Investiční majetek	-	-	3 743 788	<b>3 743 788</b>
Investice do společností	-	-	0	<b>0</b>
Poskytnuté půjčky	-	-	179 895	<b>179 895</b>
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	-	-	449 919	<b>449 919</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	-	-	836 718	<b>836 718</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	431 355	-	<b>431 355</b>
Půjčky a úvěry	-	909 653	-	<b>909 653</b>
Obchodní a ostatní závazky	-	-	762 379	<b>762 379</b>
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>1 341 008</b>	<b>5 972 699</b>	<b>7 313 707</b>

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. 12. 2022</b>				
<b>Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Investiční majetek	-	-	3 548 589	3 548 589
Investice do společností	-	-	1 029 100	1 029 100
Poskytnuté půjčky	-	-	268 984	268 984
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	-	-	172 326	172 326
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	-	-	198 219	198 219
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	171 892	-	171 892
Půjčky a úvěry	-	953 659	-	953 659
Obchodní a ostatní závazky	-	-	813 119	813 119
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>1 125 551</b>	<b>6 030 337</b>	<b>7 155 889</b>

V roce 2023 nedošlo k přesunu finanční aktiv nebo závazků v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty z jedné úrovně do jiné.

## 30. 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 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 ceny 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. 2023 zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

Na podzim roku 2023 se uskutečnila transakce, jejímž výsledkem byl prodej 100% obchodního podílu ve společnosti Infotel, spol. s r.o. společnosti VINCI ENERGIES CZ, s.r.o. Na základě Smlouvy o prodeji a koupi podílu byla stanovena maximální kupní cena, která z části závisí na podmínkách, které prodávaná společnost bude splňovat v letech následujících po prodeji. V rozvaze je zaúčtována tato maximální kupní cena s ohledem na skutečnost, že vedení Fondu vyhodnotilo očekávanou pravděpodobnost splnění podmínek tzv. earn-out jako velmi vysoce pravděpodobnou. Nesplacená část kupní ceny, která je evidována k 31. 12. 2023 bude podléhat finančnímu vypořádání v letech 2024 a 2027.

K okamžiku sestavení účetní závěrky nejsou vedení Společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. 12. 2023. Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Fondu.

V Brně dne 8. 4. 2024



---

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

## Příloha – Finanční výkazy neinvestiční a investiční části fondu

### 18. Finanční výkazy neinvestiční části Fondu

#### Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2023

##### Aktiva

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Krátkodobá aktiva	11 296	10 605
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	11 296	10 605
<b>Aktiva celkem</b>	<b>11 296</b>	<b>10 605</b>

##### Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>11 296</b>	<b>10 605</b>
Základní kapitál	10 000	10 000
Výsledek hospodaření běžného období	691	469
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	605	136
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>11 296</b>	<b>10 605</b>

#### Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. 12. 2023

tis. Kč	Od 1. 1. do 31. 12. 2023	Od 1. 1. do 31. 12. 2022
Správní náklady	-	-
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ostatní provozní náklady	-	-
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Finanční výnosy	691	469
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>691</b>	<b>469</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>	<b>691</b>	<b>469</b>
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	691	469
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>	<b>691</b>	<b>469</b>

## 19. Finanční výkazy investiční části Fondu

### Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2023

#### Aktiva

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>4 434 706</b>	<b>4 616 768</b>
Investiční majetek	3 743 788	3 548 589
Investice do společností	0	1 029 100
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	0	33 773
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	690 918	5 306
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>1 197 909</b>	<b>765 860</b>
Krátkodobé poskytnuté půjčky	179 895	235 211
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	449 919	172 326
Daňové pohledávky	2 236	4 123
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	145 800	192 913
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	420 059	161 287
<b>Aktiva celkem</b>	<b>5 632 615</b>	<b>5 382 628</b>

#### Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dlouhodobé půjčky a úvěry	842 302	890 574
Ostatní dlouhodobé závazky	21 693	27 883
Odložený daňový závazek	84 869	84 215
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>948 864</b>	<b>1 002 672</b>
Krátkodobé půjčky a úvěry	67 351	63 085
Daňové závazky	3 106	1 217
Rezervy	10 691	-
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	740 686	785 237
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>821 834</b>	<b>849 539</b>
<b>Čistá aktiva připadající k investičním akciím</b>	<b>3 861 917</b>	<b>3 530 417</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>5 632 615</b>	<b>5 382 628</b>

**Výkaz úplného výsledku hospodaření za rok 2023**

tis. Kč	Od 1. 1. do 31. 12. 2023	Od 1. 1. do 31. 12. 2022
Výnosy z investičního majetku	210 030	651 715
Výnosy z poskytnutých půjček	2 763	-25 433
Výnosy z podílů	449 938	167 600
Správní náklady	-111 924	-122 776
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>	<b>550 807</b>	<b>671 106</b>
Ostatní provozní výnosy	3 429	1 028
Ostatní provozní náklady	-6 144	-2 482
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>548 092</b>	<b>669 652</b>
Finanční výnosy	40 835	133 261
Finanční náklady	-61 119	-39 563
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-20 284</b>	<b>93 698</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>	<b>527 808</b>	<b>763 350</b>
Daň z příjmu – splatná	-5 336	-8 389
Daň z příjmu - odložená	-654	-21 952
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>521 818</b>	<b>733 009</b>
Ostatní úplný výsledek hospodaření	-	-
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>	<b>521 818</b>	<b>733 009</b>



## Zpráva auditora

## **Zpráva nezávislého auditora**

o auditu účetní závěrky k 31.12.2023 společnosti  
INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

akcionářům a představenstvu 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. k 31.12.2023 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 31.12.2023, výkazu o úplném výsledku, výkazu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích od 01.01.2023 do 31.12.2023 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 31.12.2023 a finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 01.01.2023 do 31.12.2023 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.

### **Aktiva nemovité povahy**

Společnost k 31.12.2023 vykázala v neprovozním dlouhodobém hmotném majetku nemovitosti, které k rozvahovému dni činí 66% hodnoty celkových aktiv

Společnost vlastní dlouhodobý hmotný majetek držných nebo pořizovaných 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 pro ověření existence, vlastnictví, zástavního práva.

### **Výnosy z nájemních smluv**

Správnost a úplnost vykázaných výnosů z nájemních smluv 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 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 36% 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 9 VZ a v bodu 5, 14 a 29 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 představenstvo 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 obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### ***Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku***

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí 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 představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání Společnosti při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost 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 představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat 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 představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

### ***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 30.06.2023 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 3 roky.

### **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 26.04.2024 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 zodpovědné představenstvo 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
- 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 31.12.2023 obsažená ve Výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Brně dne 26.04.2024

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

Moravské nám. 1007/14, 602 00 Brno

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

