



# Výroční zpráva

za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

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





# OBSAH

|   |    |
|---|----|
| Čestné prohlášení.....  | 2  |
| Informace pro akcionáře .....   | 3  |
| Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí ..... | 20 |
| Profil Fondu a skupiny .....  | 30 |
| Zpráva o vztazích .....   | 42 |
| Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2019 .....  | 46 |
| Zpráva auditora .....   | 86 |



**Pro účely výroční 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, 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. 2019 do 31. 12. 2019  |
| 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 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   |





# Čestné prohlášení

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí, podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu a jeho skupiny za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření skupiny Fondu jako emitenta akcií představujících podíl na Fondu přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, který má sídlo na území České republiky.

V Brně dne 30. 4. 2020



**INFOND investiční fond s proměnným  
základním kapitálem, a.s.**  
Ing. Pavel Košťál, statutární ředitel





# Informace pro akcionáře

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

## 1. ČÁST

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

#### 1.1. VALNÁ HROMADA FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

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

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

**Rozhodování valné hromady upravuje článek 26 stanov Fondu:**

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

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


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

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

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

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správní radou podle § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- b) rozhodování o změně výše zapisovaného základního kapitálu a o pověření správní rady podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,
- c) volba a odvolání statutárního ředitele,



- 
- d) volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
  - e) 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,
  - f) rozhodnutí o volbě způsobu určení úplaty za obhospodařování a administraci dle čl. 17.1 a 17.2 stanov Fondu,
  - g) schválení smlouvy o výkonu funkce statutárního ředitele,
  - h) schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
  - i) schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu společnosti, vyjma statutárního ředitele, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu Fondu schváleného valnou hromadou,
  - j) rozhodnutí o zrušení Fondu s likvidací,
  - k) rozhodnutí o zrušení podfondu Fondu s likvidací,
  - l) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou, jmenuje-li dle zákona likvidátora Česká národní banka,
  - m) schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
  - n) rozhodnutí o přeměně Fondu,
  - o) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za Fond před jeho vznikem,
  - p) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál Fondu jeho akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie, a o jeho vrácení,
  - q) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
  - r) rozhodování o vytvoření podfondu vyčleněním investičního majetku Fondu, včetně souvisejících dluhů,
  - s) rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon o obchodních korporacích, zákon o investičních společnostech a investičních fondech nebo stanovы svěřují do působnosti valné hromady.

## 1.2. STATUTÁRNÍ ŘEDITEL FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

**Statutární ředitel**

**Ing. Pavel Košťál**

(od 9. 3. 2016)


narozen: 5. 5. 1965

vzdělání: vysokoškolské

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

Statutární ředitel je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu. Statutární ředitel se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu. Vzhledem k tomu, že statutárnímu řediteli nesmí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy týkajícími se obhospodařování investičních fondů udělovány ze strany akcionářů Fondu jakékoliv pokyny týkající se obhospodařování Fondu, není statutární ředitel oprávněn požádat nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 zákona o obchodních korporacích o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Statutární ředitel však může požádat o sdělení nezávazného stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány společnosti či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.





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

Statutární ředitel je volen valnou hromadou Fondu.

V působnosti statutárního ředitele je dle stanov Fondu:

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

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

Statutární ředitel nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Statutární ředitel určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

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

### 1.3. SPRÁVNÍ RADA FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Člen správní rady:

Jitka Košťálová

(od 9. 3. 2016)

narozena: 28. 6. 1966

vzdělání: středoškolské

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

Správní rada dále dle stanov Fondu:

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



d) navrhuje změny statutu Fondu

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

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

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

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

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

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

**Člen výboru pro audit:** Ing. Michal Bečvář (od 4. 1. 2016)  
narozen: 17. 1. 1980

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

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

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

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

Výbor pro audit se skládá ze 3 členů, volených valnou hromadou. Všichni navržený 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, pročež toto rozhodnutí nemůže Fond v zásadě ovlivnit. Fond se principiálně hlásí k dodržování zásad nediskriminace a rovného zacházení a dbá na to, aby orgány byly obsazovány osobami, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce.

### 1.6. DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI



#### Brno Business Park a.s.

Sídlo:

Novolíšeňská 2678/18, Brno – Líšeň, PSČ 628 00

Velikost majetkové účasti  
a hlasovacích práv:

100 %

Statutární orgán

Ing. Pavel Košťál

(od 17.1.2019)

dat. nar. 5. 5. 1965

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

Funkce

předseda představenstva

Způsob jednání

Společnost zastupuje předseda představenstva nebo člen představenstva, a to každý samostatně.





### InfoTel, spol.s.r.o.

|  |   |                  |
|--|---|------------------|
| <b>Sídlo:</b>  | Novolíšeňská 2678/18, Brno – Líšeň, PSČ 628 00  |                  |
| <b>Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv:</b> | 100 %   |                  |
| <b>Statutární orgán</b>                              | <b>Ing. Pavel Košťál</b><br>dat. nar. 5.5.1965<br>bytem Koniklecová 453/6, Brno – Nový Lískovec, PSČ 634 00 | (od 6. 11. 1992) |
| <b>Funkce</b>  | jednatel  |                  |
| <b>Způsob jednání</b>                                | Jménem společnosti jedná jednatel samostatně.   |                  |

### LERO SPORT s.r.o.

|  |   |                 |
|--|---|-----------------|
| <b>Sídlo:</b>  | Hradská 854, Zlín, PSČ 760 01   |                 |
| <b>Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv:</b> | 45 %  |                 |
| <b>Statutární orgán</b>                              | <b>PeaDr. Roman Macek</b><br>dat. nar. 26.9.1962<br>bytem Luční 4587, Zlín, PSČ 760 05  | (od 1. 9. 2013) |
| <b>Funkce</b>  | jednatel  |                 |
| <b>Způsob jednání</b>                                | Za společnost jedná samostatně jednatel společnosti nebo jiná fyzická osoba na základě písemné plné moci vystavené jednatelem. Podepisují se tak, že k natištěnému nebo jinak napsanému obchodnímu jménu společnosti připojí svůj vlastoruční podpis. |                 |

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

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

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

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



### 3. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

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

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



## 2. ČÁST

### 4. OSTATNÍ VEDOUcí OSOBY FONDU A PORTFOLIO MANAŽER

#### 4.1. OSTATNÍ VEDOUcí OSOBY

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

|                             |   |                                 |
|-----------------------------|---|---------------------------------|
| <b>Generální ředitelka</b>  | <b>Ing. Jana Majnušová</b>                      | (od 9. 3. 2016 do 24. 1. 2020)  |
| <b>Vedoucí řízení rizik</b> | narozena 23. 7. 1965<br>vzdělání: vysokoškolské | (od 1. 11. 2019 do 24. 1. 2020) |

Generální ředitel disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

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.

|                              |  |                  |
|------------------------------|--|------------------|
| <b>Řízení rizik - junior</b> | <b>Bc. Veronika Kulháňková</b>                 | (od 1. 10. 2019) |
|                              | narozena 6. 6. 1994<br>vzdělání: vysokoškolské |                  |

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

#### 4.2. PORTFOLIO MANAŽER

|                                  |  |                 |
|----------------------------------|--|-----------------|
| <b>Vedoucí Portfolio manager</b> | <b>Ing. Martin Košťál</b>                      | (od 1. 7. 2019) |
|                                  | narozen 6. 12. 1989<br>vzdělání: vysokoškolské |                 |

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

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

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



## 5. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH 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. Fond nepřijal samostatná pravidla týkající se politiky odměňování ani nezřídil výbor pro odměny.

### Statutární orgán

**Statutární ředitel** **Ing. Pavel Košťál** (od 9. 6. 2016)  
narozen: 5. 5. 1965  
vzdělání: vysokoškolské

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně, obor Technická kybernetika. Od roku 1992 působí na pozici jednatel a ředitel ve společnosti InfoTel, spol. s r.o. zabývající se komplexní investiční výstavbou v oblasti telekomunikací a následnou správou telekomunikačních sítí. Současně pracoval v představenstvu dalších menších společností zabývajících se investiční výstavbou. Od roku 2012 do současnosti působí v INFONDU investičním fondu s proměnným základním kapitálem, a.s., a to postupně na pozicích předseda představenstva a nyní jako statutární ředitel. Má více než dvacetiletou odbornou praxi v oblasti investiční výstavby, pronájem a správa nemovitostí.

Výkon funkce člena statutárního orgánu Fondu je bezúplatný. Statutární orgán nebyl v souvislosti se svojí pozicí ve Fondu odměňován z Fondu ani z žádné jiné propojené osoby. Statutární orgán je akcionářem Fondu.

### Kontrolní orgán

**Člen správní rady:** **Jitka Košťálová** (od 9. 3. 2016)  
narozena: 28. 6. 1966  
vzdělání: středoškolské

Vystudovala Gymnázium Slovanské náměstí a následně obor Výpočetní technika a zpracování informací na Střední ekonomické škole Hodonín. Od roku 1994 působí ve společnosti InfoTel, spol. s r.o. na pozicích v rámci úseku ekonomicko-správního. Od roku 2012 do současnosti působí v INFONDU, investičním fondu s proměnným základním kapitálem, a.s., a to postupně na pozicích člen dozorčí rady a nyní jako člen správní rady. Člen správní rady nevlastní cenné papíry představující podíl na Fondu.

Výkon člena správní rady je bezúplatný. Člen správní rady nebyl v souvislosti se svojí pozicí ve Fondu odměňován z Fondu ani z žádné jiné propojené osoby.

### Generální ředitel

**Ing. Jana Majnušová** (od 9. 3. 2016 do 24.1.2020)  
narozena 23. 7. 1965  
vzdělání: vysokoškolské

Výkon funkce generálního ředitele Fondu je bezúplatný.

Generální ředitel nevlastní cenné papíry představující podíl na Fondu. Generální ředitelka nebyla v souvislosti se svojí pozicí ve Fondu odměňována z Fondu ani z žádné jiné propojené osoby.





## 6. ÚDAJE O VŠECH PENĚŽITÝCH I NEPENĚŽITÝCH PLNĚNÍCH, KTERÁ OD FONDU PŘIJALI V ÚČETNÍM OBDOBÍ ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

### 6.1. STATUTÁRNÍ ORGÁN

Výkon funkce člena statutárního orgánu je bezúplatný. S výkonem funkce nejsou spojena žádná nepeněžitá plnění.

### 6.2. DOZORČÍ ORGÁN

Výkon funkce člena dozorčího orgánu je bezúplatný. S výkonem funkce nejsou spojena žádná nepeněžitá plnění.

### 6.3. OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

Výkon funkce generálního ředitele je bezúplatný. S výkonem funkce nejsou spojena žádná nepeněžitá plnění.

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

Statutární orgán držel ve svém vlastnictví celkem 900 zakladatelských akcií, 900 ks investičních akcií Fondu tř. A a 16 800 ks investičních akcií třídy B. Člen správní rady nedržel ve svém vlastnictví žádné zakladatelské ani investiční akcie Fondu. Ve vlastnictví generálního ředitele ke konci Účetního období nejsou zakladatelské ani investiční akcie Fondu.

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

## 8. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

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

### Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskými akciemi je spojeno právo akcionáře podílet se na řízení společnosti, na jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací. Právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření společnosti s majetkem, který nepochází z investiční činnosti Fondu, resp. není zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, 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 prostřednictvím svého administrátora, tj. AMISTA IS, vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v seznamu akcionářů.

**b) investiční akcie** - Fond vydává investiční akcie k Fondu jako takovému, resp. k jeho Investiční části. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu Investiční části Fondu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované 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. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a. s. Investiční akcie Fondu v držení jednotlivých investorů jsou tak evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Investoři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

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

### **9. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY**

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

### **10. 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.



## 11. VÝZNAMNÁ SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

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





### 3. ČÁST

#### 12. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU FONDU A DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ

##### Fond (mateřská společnost)

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

Cenné papíry vydávané Fondem:

- a) Druh: **Zakladatelské akcie**  
Forma: Kusové akcie na jméno  
Podoba: Listinná  
Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty  
Podíl na zapísovaném základním kapitálu: 100 %  
Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 1 000 ks  
Počet akcií vydaných v Účetním období: 0  
Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0  
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0  
Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.
- b) Druh: **Investiční akcie**  
Třída **A**  
Forma: Kusové akcie na jméno  
Podoba: Listinná  
Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty  
Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 1 000 ks  
Počet akcií vydaných v Účetním období: 0  
Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0  
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0  
Obchodovatelnost: Investiční akcie třídy A nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu

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

##### Třída B - ISIN: CZ0008042751

Forma: Kusové akcie na jméno  
Podoba: Zaknihovaná  
Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty  
Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci účetního období: 30 000 ks  
Počet akcií vydaných v účetním období: 0 ks  
Počet akcií odkoupených v účetním období: 0  
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0  
Obchodovatelnost: Investiční akcie třídy B jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 23. 10. 2017.

##### Ostatní skutečnosti:

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





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

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

Po rozhodném dni se neuskutečnily žádné významné skutečnosti.

**Dceřiné společnosti:**

**InfoTel, spol. s.r.o.:** Základní kapitál: 10 000 tis. Kč, vlastní kapitál: 96 880 tis. Kč

**LERO SPORT s.r.o.:** Základní kapitál: 200 tis. Kč, vlastní kapitál: 161 tis. Kč

**Brno Business Park a.s.:** Základní kapitál: 2 000 tis. Kč, vlastní kapitál: - 839 tis. Kč

### 13. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

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

### 14. AKCIONÁŘSKÉ STRUKTURY KONSOLIDAČNÍHO CELKU

**Fond (mateřská společnost)**

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)





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

#### Dceřiné společnosti

##### InfoTel, spol. s.r.o.

###### Struktura společníků ke Dni ocenění

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

##### LERO SPORT s.r.o.

###### Struktura společníků ke Dni ocenění

| V procentech   | Podíl na základním kapitálu | Podíl na hlasovacích právech |
|--|-----------------------------|------------------------------|
| Fyzické osoby celkem   | 0,00                        | 0,00                         |
| Právnícké osoby celkem   | 45,00                       | 45,00                        |
| z toho INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. | 45,00                       | 45,00                        |
| Orel jednota Zlín (IČO: 64467317)                                    | 10,00                       | 10,00                        |
| Sportovní kluby Zlín, z.s. (IČO: 00531944)                           | 45,00                       | 45,00                        |

##### BRNO BUSINESS PARK A.S.

###### Struktura společníků ke Dni ocenění

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



## 15. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

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

## 16. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

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

S investičními akciemi Fondu není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

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

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

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

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

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

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

Členy statutárního orgánu volí a odvolává valná hromada Fondu.

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


## 19. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

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

V působnosti statutárního ředitele je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- e) svolávat valnou hromadu
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho



- 
- majetku,
- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,
  - h) měnit stanovы Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
  - i) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů;

Správní rada dále dle stanov Fondu:

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

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

## **20. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ FONDU**

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

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

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

## **22. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK**

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



# Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu 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. 2019 do 31. 12. 2019  |

## 1. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

### 1.1 Investiční cíl a strategie

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

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

### 1.2 Druhy majetkových hodnot

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Požizovány 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.

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

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





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

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

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

#### 1.2.7 Vklady v bankách nebo zahraničních bankách

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

#### 1.2.8 Poskytování úvěrů a zápůjček

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

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

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

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

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

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

#### 1.2.11 Doplnková aktiva







Fond může dále investovat do následujících složek doplňkových aktiv:

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

#### 1.2.12 Likvidní aktiva

Likvidní část majetku Fondu může být investována krátkodobě zejména do:

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

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

Během roku 2018 podíl investičního majetku na celkovém portfoliu Fond významně posílil čtyřmi nově připojenými nemovitostmi – objektem Brno Business Park v Brně, který Fond nabyl přeměnou ze zanikající společnosti Brno Estates, a.s. Jedná se o komplex čtyř budov, které byly vystavěny v průběhu let 2005 – 2008, za účelem dlouhodobých příjmů z pronájmu nebytových prostor.

Struktura investičního portfolia ke konci sledovaného období:

## Struktura portfolia k 31. 12. 2019



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

|                                       | rok 2019       | rok 2018       |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Nájemné                               | 161 214        | 135 589        |
| Služby spojené s nájmem               | 56 158         | 50 743         |
| Přecenění nemovitostí                 | 189 712        | 22 022         |
| Ostatní výnosy z investičního majetku | 17 641         | 15 607         |
| <b>Výnosy z investičního majetku</b>  | <b>424 725</b> | <b>223 961</b> |

Fond není závislý na patentech, licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo nových výrobních postupech.

## 2. ČINNOST FONDU A SKUPINY V ÚČETNÍM OBDOBÍ

Fond v souladu se svou investiční strategií nadále investuje především do aktiv nemovité povahy. Jde jednak o investice do nákupu a prodeje krátkodobých nemovitostí, kde část portfolia tvoří

od zadlužených vlastníků nebo nemovitosti vyžadující rekonstrukce, a dále pak o investice do dlouhodobých nemovitostí vlastněných za účelem výnosu z nájmu.

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 27 201 mil. Kč. Fond nadále poskytoval půjčky ve sledovaném období. Nově poskytnuté půjčky dosáhly během Účetního období hodnoty 86 mil. Kč. V Účetním období Fond pokračoval v investici do výstavby nové budovy v komplexu Brno Business Park.. V Účetním období Fond pokračoval v investici do do projektu Cerit Science Park II.

Společnosti, v nichž má Fond majetkové účasti, pokračovaly ve své běžné provozní činnosti a zhodnocovaly tak peněžní prostředky investorů Fondu.

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

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.

## 2.1. HOSPODAŘENÍ FONDU A SKUPINY

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

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

Hospodaření Investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 412 383 tis. Kč po zdanění a zahrnuje výše uvedené dopady z investičních aktivit, neboť je tento hospodářský výsledek ovlivněn zejména výnosy z investičního majetku (424 725 tis. Kč) a výnosy z podílů (89 055 tis. Kč).

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

Hospodaření společností, v nichž má Fond majetkové účasti, tj. společností InfoTel, spol. s r.o., LERO SPORT s.r.o. a Brno Business Park a.s. skončilo v Účetním období hospodářským výsledkem předběžně 107 253 tis. Kč před zdaněním, přičemž společnost LERO SPORT s.r.o. vykazala hospodářský výsledek nulový, společnost BBP a.s. pak vykazala ztrátu ve výši 933 tis. Kč a společnost InfoTel, spol. s r.o. vykazala zisk ve výši 108 186 tis. Kč před zdaněním.

## 2.2. STAV MAJETKU INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU A SKUPINY

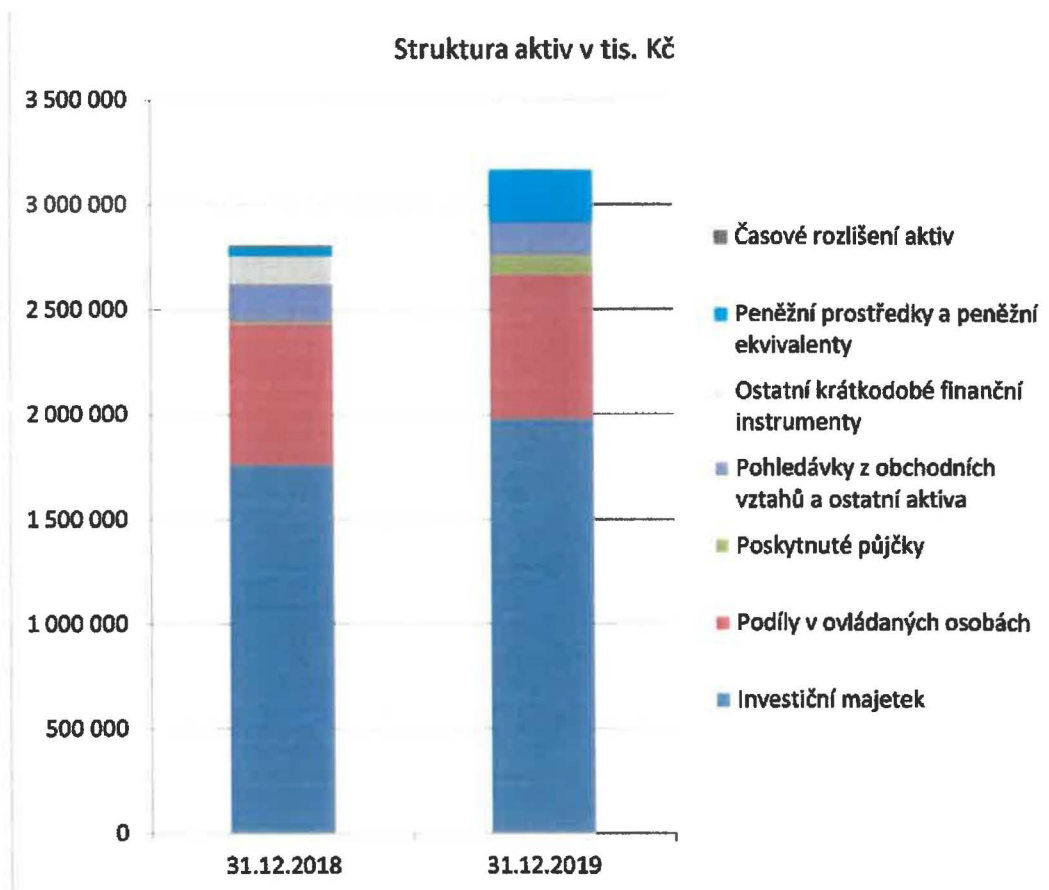
Hodnota portfolia Fondu meziročně vzrostla o 12,79 % (tj. o 358 959 tis. Kč). Nárůst aktiv byl zejména v investičním majetku, kde Fond nově nabyl majetek ve výši 216 913 tis. Kč na celkovou hodnotu 1 978 289 tis. Kč, dále pak v majetkových účastech, které se zvýšily o 19 004 tis. Kč na celkovou hodnotu 689 094 tis. Kč a v peněžních prostředcích, které zaznamenaly nárůst o 205 611 tis. Kč na celkovou hodnotu 248 285 tis. Kč.

Portfolio Fondu je financováno pouze cizími zdroji, 50 % je zainvestováno prostřednictvím dlouhodobých závazků (bankovních úvěrů a ostatních dl. závazků), 48 % zdroji investičních akcionářů, zbývající 2 % pak tvoří krátkodobé závazky.



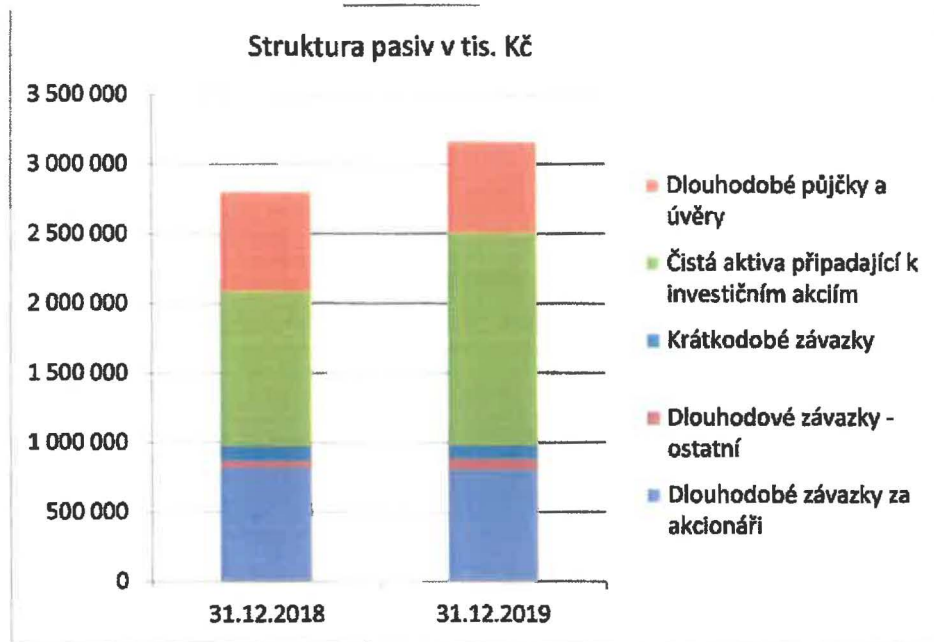
## AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 3 165 740 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým investičním majetkem v hodnotě 1 978 289 tis. Kč, majetkovými účastmi na obchodních společnostech ve výši 689 094 tis. Kč, pohledávkami z obchodních vztahů ve výši 158 377 tis. Kč a peněžními prostředky a ekvivalenty ve výši 248 285 tis. Kč.



## PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 3 165 740 tis. Kč jsou tvořena zejména dlouhodobými závazky ve výši 1 538 142 tis. Kč. Dlouhodobé závazky se především skládají ze závazků za akcionáře v celkové výši 814 911 tis. Kč, toto představuje 26 % krytí aktí, a z dlouhodobých úvěrů v hodnotě 655 324 tis. Kč, toto představuje 21 % krytí aktiv. Další složkou jsou čistá aktiva připadající na investiční akcie (zdroji od investičních akcionářů), tj. ve výši 1 526 877 tis. Kč a krátkodobé závazky ve výši 100 721 tis. Kč.



#### CASHFLOW

Peněžní prostředky ke Dni ocenění byly o 205 632 tis. Kč vyšší oproti minulému účetnímu období. Peněžní tok generovaný z provozní činnosti je 267 556 tis. Kč. Tento peněžní tok byl realizován především prostřednictvím krátkodobých finančních instrumentů, kdy v průběhu Účetního období došlo k odkupu držené směnky a s ním souvisejícímu peněžnímu toku ve výši +129 942 tis. Kč. U peněžního toku generovaného z finanční činnosti došlo během sledovaného období k poklesu o 61 924 tis. Kč.

#### 2.3. STAV MAJETKU NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

##### AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 10 102 tis. Kč. Ta jsou zcela tvořena peněžními prostředky na bankovním účtu.


##### PASIVA

Celková pasiva Fondu ke Dni ocenění ve výši 10 102 tis. Kč jsou zcela tvořena vlastním kapitálem Fondu, přičemž zapisovaný základní kapitál je ve výši 10 000 tis. Kč, zbývající pasiva jsou tvořena HV za předchozí a aktuální účetní období.

#### 3. PODSTATNÉ INVESTICE

Fond během sledovaného období provedl zhodnocení stávajících nemovitostí ve svém portfolio v celkové výši 27 201 tis. Kč. Tyto nemovitosti Fond využívá pro komerční pronájem. Kromě jiného se činnost Fondu ve sledovaném období soustředila na výstavbu nové budovy E v komplexu Brno Business park a nadstavby budovy CENTRUM ŠUMAVSKÁ v rámci projektu Cerit Science Park II. Začátkem roku 2019 Fond koupil společnost Brno Business Park a.s., která má ve vlastnictví pozemky pro výstavbu budovy E. Pořizovací cena této společnosti byla ve výši 30 149 tis. Kč. Ve





sledovaném období Fond realizoval investice pro projekt výstavby nové budovy v komplexu Brno Business Park v celkové výši 357 tis. Kč. Další investice pro tento projekt byly realizovány ve společnosti Brno Business Park a.s. Tato společnost realizovala investice ve výši 22 694 tis. Kč. Investice vynaložené Fondem na projekt Cerit Science Park II ke konci roku 2019 dosáhly hodnoty 10 600 tis. Kč.

#### 4. REGULAČNÍ PROSTŘEDÍ

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož podnikání je regulováno zejména zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ZISIF“) a dalšími právními předpisy. V roce 2019 nedošlo k žádným novelizacím ZISIF, ke změnám však dojde s účinností k 1. 1. 2021 na základě čl. XII zákona č. 33/2020 Sb., kterým 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. Změny se budou týkat řídicích a kontrolních orgánů u monistických společností a dále bude vyloučena mnohost pověřených zmocněnců.

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 neevokuje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou či obecnou politiku nebo faktory, které významně ovlivnily nebo by mohly přímo či nepřímo ovlivnit samotný provoz Fondu.

#### 5. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

Z hlediska významnějších investičních událostí bude Fond usilovat o pokračování již započatých projektů. Fond bude nadále pokračovat v přípravě možných investičních projektů. Pro projekt Cerit Science Park II. bude Fond v následujícím období pokračovat v jeho realizaci. Pro projekt Brno Business Park – budova E započalo výběrové řízení a bude pokračovat realizace tohoto projektu. Fond v následujícím období plánuje fúzi sloučením společností Brno Business Park a.s. a Aura Properties a.s., nástupnická společnost bude INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Fond se i nadále bude věnovat zhodnocení svých stávajících investic. Nadále se Fond bude věnovat vyhledávání a vyhodnocování nových investičních příležitostí, kdy konkrétní strategii přizpůsobí výsledku stávajících jednání o akvizici. Fond i v budoucnosti hodlá realizovat obchody prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha, a.s.

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

##### Nemovitosti:


Reálná hodnota nemovitostí je určena znaleckým posudkem, který je založen na výnosové metodě. Vzhledem k tomu, že nemovitosti jsou používány ke komerčnímu pronájmu, můžeme očekávat případné snížení reálné hodnoty. Nicméně potenciál vlastněných nemovitostí není ohrožen, vzhledem k jejich perspektivnímu umístění. Předpokládáme, že vzhledem k pravidelné realizaci technického zhodnocení vlastněných nemovitostí a jejich potenciálu, případné snížení reálné hodnoty nemovitostí bude zanedbatelné.

##### Obchodní podíly:

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

##### Poskytnuté půjčky:





Největší podíl poskytnutých půjček je společnosti Locero, spol. s r.o. Vzhledem k předmětu podnikání této společnosti a k její finanční situaci nepředpokládáme neplnění závazků společnosti plynoucích ze smlouvy o úvěru. Podstatná poskytnutá půjčka je společnosti Brno Business Park a.s. Fond má v plánu v následujícím období zfúzovat společnost Brno Business Park a.s., kdy nástupnickou společností bude fond a tyto poskytnuté půjčky zaniknou. Nepředpokládáme, že pandemie COVID-19 významně ovlivní splátky poskytnutých půjček v portfoliu Fondu.

**Závazky:**

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

**Investiční strategie:**

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

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

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

V Brně dne 30. 4. 2020



**INFOND investiční fond s proměnným  
základním kapitálem, a.s.**  
Ing. Pavel Košťál, statutární ředitel





# Profil Fondu a skupiny

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

### Název:

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

### Identifikační údaje:

**IČO:** 24207543  
**DIČ:** CZ24207543  
**LEI:** 315700RZ0YBNGT7GO52

### 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 zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6691. Povolení k činnosti investičního fondu obdržel Fond od České národní banky rozhodnutím ze dne 10. 1. 2012, které nabylo právní moci dne 11. 1. 2012.

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., 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:** 10.000.000,- Kč; splaceno 100 %

### Akcie:

#### Akcie k Neinvestiční části majetku Fondu:

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

#### Akcie k Investiční části majetku Fondu:

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





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

**Čistý obchodní majetek Neinvestiční části Fondu:** 10 102 tis. Kč  
**Čistý obchodní majetek Investiční části Fondu:** 1 526 877 tis. Kč

#### Orgány Fondu

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

#### Zaměstnanci

Ing. Jana Majnušová – pověřena řízením rizik (vedoucí řízení rizik) na základě dohody o provedení práce platné od 1. 11. 2019

Bc. Veronika Kulhánková – pověřena řízením rizik na základě dohody o provedení činnosti platné od 1. 10. 2019

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

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

#### Hlavní akcionáři

##### Ing. Pavel Košťál

dat. nar.:

5. 5. 1965

bytem:

Koniklecová 453/6, Brno, PSČ 634 00

výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A:

90 %

účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A:

90 %

účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi třídy A:

0 %

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

56 %

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

56 %

účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi třídy B:

0 %

výše podílu na neinvestiční části Fondu:

90 %

účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:

90 %

účast na hlasovacích právech Fondu:

ano, 900 hlasů

typ účasti

přímá

##### Ing. Martin Košťál

dat. nar.:

6. 12. 1989

bytem:

Klobouček 61, Brno, PSČ 641 00

výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A:

5 %

účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A:

5 %

účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi třídy A:

0 %

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

0 %

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

0 %

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



Bc. Veronika Kulhánková

|   |   |
|---|---|
| dat. nar.:  | 6. 6. 1994                              |
| bytem:  | Malá Stránka 91/8, Střelice, PSČ 664 47 |
| výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A:    | 5 %                                     |
| účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A: | 5 %                                     |
| účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi třídy A:            | 0 %                                     |
| výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy B:    | 0 %                                     |
| účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy B: | 0 %                                     |
| 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:

Dne 30. 9. 2019 došlo k zániku funkce  
předseda správní rady:

Ing. MARTIN KOŠŤÁL, dat. nar. 6. 12. 1989  
Klobouček 713/61, Brno – Žebětín, PSČ 641 00  
Den vzniku funkce: 9. 3. 2016  
Den zániku funkce: 30. 9. 2019  
Den vzniku členství: 19. 8. 2015  
zapsáno 31. 3. 2016  
vymazáno 3. 1. 2020

člen správní rady:

VERONIKA KULHÁNKOVÁ, dat. nar. 6. 6. 1994  
Malá stránka 91/8, Střelice, PSČ 664 47  
Den zániku funkce: 30. 9. 2019  
Den vzniku členství: 19. 8. 2015  
zapsáno 26. 1. 2018  
vymazáno 3. 1. 2020

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

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

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



#### Portfolio manažer

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

#### 4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

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

#### 5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

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

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

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

Od 31. 3. 2016 je obhospodařovatelem Fondu sám Fond. Fond jako obhospodařovatel poskytl v Účetním období portfolio a risk manažerům na základě dohody o provedení práce úplaty o celkové výši 71. tis. Kč. Vedoucí osoby svou činnost vykonávají bezúplatně.

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

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

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

Majetek Investiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen z 62 % investičním majetkem v reálné hodnotě ve výši 1 978 289 tis. Kč (pořizovací cena: 1 459 670 tis. Kč). Investiční majetek zahrnuje nemovitosti (stavby, pozemky) – komerční prostory, které jsou drženy za účelem dlouhodobého pronájmu. Jedná se o nemovitosti

| Katastrální území | Reálná hodnota | Pořizovací hodnota |
|-------------------|----------------|--------------------|
| Žabovřesky        | 210 420        | 199 688            |
| Zlín              | 141 602        | 141 681            |
| Líšeň             | 59 414         | 12 817             |
| Kohoutovice       | 2 965          | 1 285              |





|               |                  |                  |
|---------------|------------------|------------------|
| Ponava        | 403 717          | 307 096          |
| Štýřice       | 1 160 171        | 797 103          |
| <b>Celkem</b> | <b>1 978 289</b> | <b>1 459 670</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 |
| Brno, Novolišeňská 18  | Líšeň             | 6617/2678                      | 2 350,20                         | Pronájem nebytových prostor |
| Brno, Šumavská         | Ponava            | 416, LV 158;598, LV 158        | 23 450,00                        | Pronájem nebytových prostor |
| Brno, Veveří 102       | Žabovřesky        | 2800/2581                      | 9 260,93                         | Pronájem nebytových prostor |
| Zlín, Štefánikova 167  | Zlín              | 4599/167, 4599/5293, 8142/5256 | 10 466,10                        | Pronájem nebytových prostor |

- Majetek, který dále přesahuje 1 % je pak podíl v ovládaných osobách, konkrétně podíl v InfoTel, spol. s r.o., jehož reálná hodnota činí 675 000 tis. Kč
- Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ve výši 248 285 tis. Kč (8 % aktiv)
- Pohledávky z obchodních vztahů v celkové hodnotě 158 377 tis. Kč (5 % aktiv), které vyplývají z titulu výnosu z podílu v reálné a pořizovací hodnotě 100 200 tis. Kč (zahrnuto v krátkodobých pohledávkách) a dále pak pohledávky za odběrateli BBP v hodnotě 13 611 tis. Kč
- Poskytnuté půjčky ve výši 91 695 tis. Kč (3 % aktiv)

Majetek Neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen peněžními prostředky na běžném účtu ve výši 10 102 tis. Kč.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

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

Fond vzhledem ke svému předmětu podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v Účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti.

V Účetním období byly ve Fondu zaměstnány 4 osoby na dohodu o provedení práce.

#### 11. INFORMACE O Pobočce NEBO Jiné části obchodního závodu v zahraničí

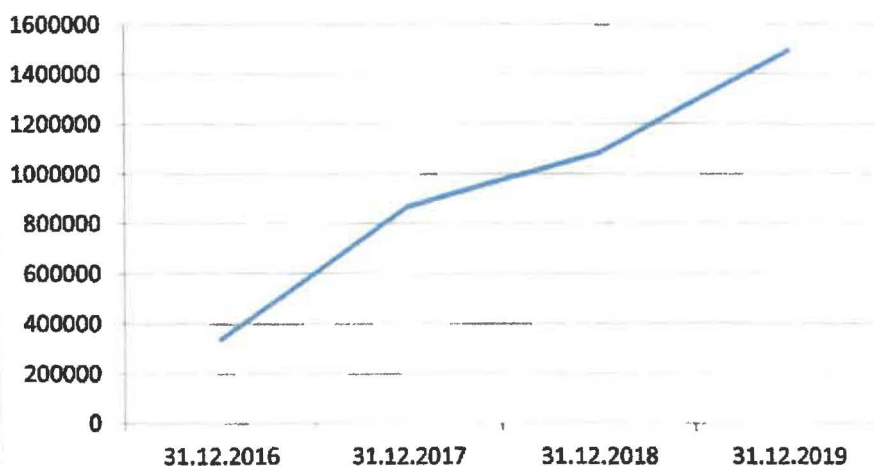
Fond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.



## 12. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

| K datu:  | 31. 12. 2019   | 31. 12. 2018   | 31. 12. 2017 |
|--|----------------|----------------|--------------|
| Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč):                                 | 10 101 793     | 10 081 783     | 10 058 012   |
| Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks): | 1 000          | 1 000          | 1 000        |
| Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):                    | 0              | 0              | 0            |
| Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):                      | 10 101,7928    | 10 081,7828    | 10 058,0116  |
| <br>   |                |                |              |
| Fondový kapitál Investiční části Fondu tř. A (Kč):                             | 1 494 572 887  | 1 083 131 881  | 866 460 329  |
| Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období tř. A:   | 1 000          | 1 000          | 1 000        |
| Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):                       | 0              | 0              | 0            |
| Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:                         | 0              | 0              | 0            |
| Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii tř. A (Kč):                  | 1 494 572,8874 | 1 083 131,8811 | 866 460,3291 |
| <br>   |                |                |              |
| Fondový kapitál Investiční části Fondu tř. B (Kč):                             | 32 304 405     | 31 636 500     | 30 450 000   |
| 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              | 30 000       |
| Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:                         | 0              | 0              | 0            |
| Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii tř. B (Kč):                  | 1 076,8135     | 1 045,4500     | 1 015,0000   |

Kurz investiční akcie - třída A





K poklesu hodnoty zakladatelské akcie došlo v důsledku rozdělení majetku Fondu na účetní střediska, kdy byl do Neinvestiční části Fondu vyčleněn pouze zapisovaný základní kapitál.

### 13. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

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

Ke dni 2. 9. 2019 byl statut změněn tak, že byly aktualizovány údaje o administrátorovi a byl upraven údaj o povolení k přesažení rozhodného limitu. Došlo k úpravě úplat depozitáře, obhospodařovatele a administrátora.

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

Fond v Účetním období neovládl žádné vlastní akcie ani podíly.



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

### Statutární orgán

#### Statutární ředitel:

Ing. Pavel Košťál

(od 9. 3. 2016)

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 pětadvacetiletou odbornou praxi v oblasti investiční výstavby a řízení společností a více než šestiletou praxi v oblasti pronájmu a správy nemovitostí.

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

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

Funkční období statutárního orgánu je 5 let. Protože je výkon funkce statutárního orgánu bezúplatný, neměl statutární orgán v Účetním období s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ani žádnou pracovní ani jinou smlouvu. Statutární orgán má uzavřenou pracovní smlouvu se společností InfoTel, spol. s r.o.

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

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

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

### Kontrolní orgán

#### Člen správní rady:

Jitka Košťálová

(od 9. 3. 2016)

narozen: 28. 6. 1966

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

Vystudovala Gymnázium Slovanské náměstí a následně obor Výpočetní technika a zpracování informací na Střední ekonomické škole Hodonín. Od roku 1994 působí ve společnosti InfoTel, spol. s r.o. v úseku ekonomicko správním. Od roku 2012 do současnosti působí v INFONDU, investičním fondu s proměnným základním kapitálem, a.s., a to postupně na pozicích člen dozorčí rady a nyní jako člen správní rady.

Člen správní rady Fondu neprovádí mimo činnost pro Fond žádné jiné činnosti, které jsou pro Fond významné.

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



Funkční období člena kontrolního orgánu je 5 let. Protože je výkon funkce člena kontrolního orgánu bezúplatný, nemají členové kontrolního orgánu s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ani žádnou pracovní ani jinou smlouvu. Člen kontrolního orgánu má uzavřenou pracovní smlouvu se společností InfoTel, spol. s.r.o.

Společnosti, v nichž byl člen správní rady členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

| Společnost   | Funkce            | Od (-do)                |
|--------------|-------------------|-------------------------|
| InfoNet a.s. | člen dozorčí rady | 31. 1. 2008-12. 5. 2015 |

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

#### Generální ředitel

**Generální ředitel:** **Ing. Jana Majnušová** (od 9. 3. 1965 do 24. 1. 2020)  
narozen: 23. 7. 1965  
pracovní adresa: Novolíšeňská 2678/18, Brno – Líšeň, PSČ 628 00

Vystudovala Vysokou školu báňskou v Ostravě. Od roku 2002 do června 2019 působila na pozici Vedoucí úseku ekonomicko-správního ve společnosti InfoTel, spol. s r.o. Od roku 2013 do června 2019 rovněž působila jako ředitelka ve společnosti ELTRIS, s.r.o. Od roku 2012 do 24. 1. 2020 působila v INFONDU, investičním fondu s proměnným základním kapitálem, a.s., a to postupně na pozicích člen představenstva, generální ředitelka pověřená řízením rizik a vedoucí řízení rizik.

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

- Vedoucí řízení rizik

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

Generální ředitel byl jmenován na dobu neurčitou. Protože je výkon funkce generálního ředitele bezúplatný, nemá generální ředitel s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce. Od listopadu 2019 má Generální ředitel uzavřenu DPP na pozici Vedoucího risk manažera. Generální ředitel nemá uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.

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

| Společnost   | Funkce                | Od (-do)                 |
|--------------|-----------------------|--------------------------|
| InfoNet a.s. | předseda dozorčí rady | 29. 11. 2005-12. 5. 2015 |

Generální ředitel nebyl nikdy odsouzen za podvodný trestný čin, nebyl v předešlých 5 letech spojen s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti němu vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů







ani nebyl nikdy zbaven způsobilosti k výkonu funkce správních, řídicích nebo dozorčích orgánů či manažerské funkce kteréhokoli emitenta.

## 16. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

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

- Během sledovaného období byly uzavřeny dvě smlouvy o úvěru se společností Brno Business Park a.s. ve výši 10 420 tis. Kč a 19 500 tis. Kč. Fond je věřitelem.
- Během sledovaného období byl uzavřen dodatek ke smlouvě o úvěru se společností Locero, spol. s r.o. na zvýšení limitu k poskytnutému úvěru až do výše 60 000 tis. Kč. Fond je věřitelem.

Smlouvy, které uzavřel některý z členů skupiny Fondu, které obsahují ustanovení, podle kterého má kterýkoli člen skupiny jakýkoli závazek nebo nárok, které jsou ke konci Účetního období pro skupinu podstatné

- Žádné takové smlouvy ve sledovaném období nebyly uzavřeny.

## 17. 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.

## 18. RATING

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

## 19. ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZATELE

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

## 20. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU FONDU

### ÚDAJE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH

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

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

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

- která získává finanční prostředky od investorů za účelem poskytování služeb správy investic těmto investorům,
- jejímž obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a



- která oceňuje a vyhodnocuje výkonnost všech svých investic na základě reálné hodnoty.

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

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

| Dceřiná společnost                   | Oblast působení  | Země působení   | Podíl na ZK |       |
|--------------------------------------|--|-----------------|-------------|-------|
|                                      |  |                 | 2019        | 2018  |
| InfoTel, spol.s.r.o. (IČO: 46981071) | Výroba, instalace, opravy elektrických strojů                              | Česká republika | 100 %       | 100 % |
| LERO SPORT s.r.o. (IČO:25324501)     | Výroba, obchod a služby  | Česká republika | 45 %        | 45 %  |
| Brno Business Park a.s.              | Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona | Česká republika | 100 %       | 0 %   |

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

- Dne 24. 1. 2020 byla z pozice Generálního ředitele odvolána dosavadní ředitelka Ing. Jana Majnušová a zároveň byl na její místo jmenován Ing. Martin Košťál.
- Dne 24. 1. 2020 byla z pozice Vedoucí řízení rizik odvolána Ing. Jana Majnušová a zároveň jmenován Ing. Pavel Košťál.

V důsledku pandemie viru COVID-19, která se během března 2020 postupně rozšířila do celého světa, došlo v prvním čtvrtletí roku 2020 k významným a rychlým propadům cen aktiv po celém světě. Ušetřena nebyla ani Česká republika, která byla pandemií zasažena na začátku března 2020, kdy byli identifikováni první nakažení. Výprodejem byly zasaženy jak akcie obchodované na pražské burze, tak česká koruna.

Škody spojené s pandemií viru COVID-19 lze k datu sestavení výroční zprávy jen obtížně odhadnout, vše bude záviset na dalším šíření viru COVID-19 a odeznění pandemie. Propad ekonomické aktivity by mohl dle očekávání Evropské komise však mohl připomínat rok 2009. Při optimistickém průběhu pandemie lze v roce 2020 očekávat stagnaci české ekonomiky, jako pravděpodobnější se však v tuto chvíli jeví upadnutí české ekonomiky do recese, kdy klíčovými faktory bude rozsah přijatých preventivních opatření a doba jejich aplikace.


Výhled na další období v souvislosti s aktivitami Fondu je uveden ve zprávě statutárního orgánu.

## 22. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

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

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





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

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

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



# Zpráva o vztazích

|               |   |
|---------------|---|
| Fond          | INFOND Investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 242 07 543 se sídlem 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. 2019 do 31. 12. 2019  |

## 1. ÚVOD

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

## 2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

### Ovládaná osoba

Název:

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

Sídlo:

**Ulice:** Novolíšeňská 18

**Obec:** Brno

**PSČ:** 628 00

**IČO** 24207543

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

### Ovládající osoba

**Jméno:** Ing. Pavel Košťál

**Bydliště:**

**Ulice:** Koniklecová 453/6

**Obec:** Brno

**PSČ:** 634 00

**Dat. nar.:** 5. 5. 1965

(společně dále jen „ovládající osoby“)

Výše uvedená osoba byla po celé Účetní období ovládající osobou, která vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení ovládané osoby, jakožto její akcionář, když podíl 9.000.000,- Kč činil 90 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv ovládané osoby.





#### Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

| Název společnosti    | IČO      | Sídlo                                  |
|----------------------|----------|--|
| InfoNet a.s.,        | 60719150 | Novolíšeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00 |
| ELTRIS, s.r.o.       | 25326546 | Novolíšeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00 |
| Locero, spol. s r.o. | 60277891 | Novolíšeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00 |
| Aura Properties a.s. | 28190734 | Novolíšeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00 |

#### Osoby ovládané osobou ovládanou

| Název společnosti       | IČO      | Sídlo                                  |
|-------------------------|----------|--|
| InfoTel, spol. s r.o.   | 46981071 | Novolíšeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00 |
| LERO SPORT s.r.o.       | 25324501 | Hradská ul. 854, Zlín, PSČ 760 01      |
| Brno Business Park a.s. | 26965569 | 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 OVLÁDÁNÍ

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:

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



## Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami

### Smlouvy uzavřené v Účetním období

- ELTRIS, s.r.o. – smlouva o úvěru ze dne 16. 8. 2019 (ovládaná osoba je poskytovatelem úvěru)
- Locero, spol. s r.o. – dodatek ke smlouvě o úvěru ze dne 1. 11. 2018, který byl podepsán dne 10. 12. 2019, předmětem dodatku je navýšení úvěru (ovládaná osoba je poskytovatelem úvěru)
- Brno Business Park, a.s. – smlouva o úvěru ze dne 17. 1. 2019 (ovládaná osoba je poskytovatelem úvěru)
- 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)
- InfoNet a.s., v daném období proběhly běžné obchodní případy a proběhla fakturace za poskytování telekomunikačních služeb (ovládaná osoba byla příjemcem služeb)
- ELTRIS, s.r.o., v daném období proběhla standardní fakturace za služby z titulu správy nemovitostí (ovládaná osoba byla příjemcem služeb)
- InfoTel, spol. s r.o., v daném období proběhly běžné obchodní případy a fakturace na základě nájemních smluv (ovládaná osoba byla poskytovatelem – pronajímatelem).

### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Locero, spol. s r.o. – smlouva o úvěru ze dne 1. 11. 2018 (ovládaná osoba je poskytovatelem úvěru)
- InfoNet a.s., v daném období proběhly běžné obchodní případy a proběhla fakturace za poskytování telekomunikačních služeb (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., v daném období proběhla standardní fakturace za služby z titulu správy nemovitostí (ovládaná osoba byla příjemcem služeb)
- InfoTel, spol. s r.o., v daném období proběhly běžné obchodní případy a fakturace na základě nájemních smluv (ovládaná osoba byla poskytovatelem – pronajímatelem).
- InfoTel, spol. s r.o., Smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu, ze dne 9. 3. 2016. Společnost zajišťuje pro ovládanou osobu činnost vypořádání obchodů prostřednictvím pověřeného pracovníka. Činnost je bezúplatná.

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 neznamenaají neoprávněnou výhodu či nevýhodu a pro ovládanou osobu z těchto vztahů neplynou žádná rizika.

## 9. PROHLÁŠENÍ

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

V Brně dne 16. března 2020



---

**INFOND investiční fond s proměnným  
základním kapitálem, a.s.**  
Ing. Pavel Košťál, statutární ředitel





## Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2019

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





## VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. 12. 2019

### Aktiva

| tis. Kč   | Poznámka | 31. 12. 2019     | 31. 12. 2018     |
|---|----------|------------------|------------------|
| <b>Dlouhodobá aktiva</b>                        |          | <b>2 708 676</b> | <b>2 443 379</b> |
| Investiční majetek                              | 14       | 1 978 289        | 1 761 376        |
| Majetkové účasti                                | 15       | 689 094          | 670 090          |
| Poskytnuté půjčky                               | 16       | 31 746           | 11 766           |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 19       | 9 547            | 147              |
| <b>Krátkodobá aktiva</b>                        |          | <b>467 166</b>   | <b>373 484</b>   |
| Krátkodobé poskytnuté půjčky                    | 16       | 59 949           | -                |
| Ostatní krátkodobé finanční instrumenty         | 17       | -                | 129 942          |
| Daňové pohledávky                               | 18       | -                | 501              |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 19       | 148 830          | 190 286          |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty        | 20       | 258 387          | 52 755           |
| <b>Aktiva celkem</b>                            |          | <b>3 175 842</b> | <b>2 816 863</b> |



## Vlastní kapitál a závazky

| tis. Kč   | Poznámka | 31. 12. 2019          | 31. 12. 2018          |
|---|----------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Vlastní kapitál</b>  |          |                       |                       |
| Základní kapitál  | 21       | 10 000                | 10 000                |
| Výsledek hospodaření běžného období                                   |          | 20                    | 24                    |
| Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období          |          | 82                    | 58                    |
| <b>Vlastní kapitál celkem</b>   |          | <b>10 102</b>         | <b>10 082</b>         |
| Dlouhodobé půjčky a úvěry   | 22       | 655 324               | 716 665               |
| Ostatní dlouhodobé závazky  | 24       | 849 226               | 850 822               |
| Odložený daňový závazek   | 23       | 33 592                | 16 445                |
| <b>Dlouhodobé závazky</b>   |          | <b>1 538 142</b>      | <b>1 583 932</b>      |
| Krátkodobé půjčky a úvěry   | 22       | 42 689                | 41 676                |
| Daňové závazky  | 23       | 3 354                 | 3 046                 |
| Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva                          | 24       | 54 678                | 63 633                |
| <b>Krátkodobé závazky</b>   |          | <b>100 721</b>        | <b>108 355</b>        |
| <b>Čistá aktiva připadající k investičním akciím</b>                  |          | <b>1 526 877</b>      | <b>1 114 494</b>      |
| <b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>                               |          | <b>3 175 842</b>      | <b>2 816 863</b>      |
| <b>Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii třídy A (v Kč)</b> |          | <b>1 494 572,8874</b> | <b>1 083 131,8811</b> |
| <b>Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii třídy B (v Kč)</b> |          | <b>1 076,8135</b>     | <b>1 045,4500</b>     |



## VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2019

| tis. Kč  | Poznámka | Za rok od 1. 1. 2019 do 31.<br>12. 2019 | Za rok od 1. 1. 2018 do 31.<br>12. 2018 |
|--|----------|---|---|
| Výnosy z investičního majetku  | 5        | 424 725                                 | 223 961                                 |
| Výnosy z poskytnutých půjček   | 6        | 1 532                                   | 281                                     |
| Výnosy z podílů  | 7        | 89 055                                  | 109 800                                 |
| Správní náklady  | 8        | -72 953                                 | -68 298                                 |
| <b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>   |          | <b>442 359</b>                          | <b>265 745</b>                          |
| Ostatní provozní výnosy  | 9        | 2 218                                   | 2 979                                   |
| Ostatní provozní náklady   | 10       | -1 101                                  | -3 157                                  |
| <b>Provozní výsledek hospodaření</b>   |          | <b>443 476</b>                          | <b>265 567</b>                          |
| Finanční výnosy  | 11       | 10 634                                  | 10 584                                  |
| Finanční náklady   | 12       | -19 653                                 | -33 845                                 |
| <b>Finanční výsledek hospodaření</b>   |          | <b>-9 019</b>                           | <b>-23 261</b>                          |
| <b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>                              |          | <b>434 457</b>                          | <b>242 306</b>                          |
| Daň z příjmu - splatná   | 13       | -4 909                                  | -2 897                                  |
| Daň z příjmu - odložená  | 13       | -17 146                                 | -21 801                                 |
| <b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>  |          | <b>412 402</b>                          | <b>217 608</b>                          |
| Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění    |          | 412 382                                 | 217 584                                 |
| Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění |          | 20                                      | 24                                      |
| Ostatní úplný výsledek hospodaření   |          | -                                       | -                                       |
| <b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>  |          | <b>412 402</b>                          | <b>217 608</b>                          |
| Zisk na držitele investiční akcie třídy A (Kč)                                       |          | 411 441                                 | 211 461                                 |
| Zisk na držitele investiční akcie třídy B (Kč)                                       |          | 31                                      | 204                                     |



**VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2018 DO 31. 12. 2018**

| tis. Kč                      | Základní kapitál | Výsledek hospodaření běžného období | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | Vlastní kapitál celkem |
|------------------------------|------------------|-------------------------------------|--|------------------------|
| Zůstatek k 1. 1. 2018        | 10 000           | 58                                  | -  | 10 058                 |
| Převody ve vlastním kapitálu | -                | -58                                 | 58   | -                      |
| Zisk/ztráta za období        | -                | 24                                  | -  | 24                     |
| Zůstatek k 31. 12. 2018      | 10 000           | 24                                  | 58   | 10 082                 |

**VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 31. 12. 2019**

| tis. Kč                      | Základní kapitál | Výsledek hospodaření běžného období | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | Vlastní kapitál celkem |
|------------------------------|------------------|-------------------------------------|--|------------------------|
| Zůstatek k 1. 1. 2019        | 10 000           | 24                                  | 58   | 10 082                 |
| Převody ve vlastním kapitálu | -                | -24                                 | 24   | -                      |
| Zisk/ztráta za období        | -                | 20                                  | -  | 20                     |
| Zůstatek k 31. 12. 2019      | 10 000           | 20                                  | 82   | 10 102                 |

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2018 DO 31. 12. 2018**

| tis. Kč                 | Čistá aktiva připadající k investičním akciím |
|-------------------------|---|
| Zůstatek k 1. 1. 2018   | 896 910                                       |
| Zisk/ztráta za období   | 217 584                                       |
| Zůstatek k 31. 12. 2018 | 1 114 494                                     |

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA OBDOBÍ  
OD 1. 1. 2019 DO 31. 12. 2019**

| <b>tis. Kč</b>                 | <b>Čistá aktiva připadající k investičním akciím</b> |
|--------------------------------|--|
| <b>Zůstatek k 1. 1. 2019</b>   | <b>1 114 494</b>                                     |
| <b>Zisk/ztráta za období</b>   | <b>412 383</b>                                       |
| <b>Zůstatek k 31. 12. 2019</b> | <b>1 526 877</b>                                     |



## VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK 2019

| tis. Kč   | Poznámka | 2019           | 2018            |
|---|----------|----------------|-----------------|
| <b>Zisk z pokračující činnosti před zdaněním</b>              |          | <b>434 457</b> | <b>242 306</b>  |
| <i>Úpravy o nepeněžní operace</i>                             |          |                |                 |
| Změna reálné hodnoty  | 14, 15   | -178 568       | -19 822         |
| Tvorba / rozpouštění znehodnocení                             |          | -556           | 41              |
| <i>Provozní činnost</i>                                       |          |                |                 |
| Změna stavu investičního majetku                              | 14       | -27 201        | -33 033         |
| Změna stavu majetkových účastí                                | 15       | -30 149        | -               |
| Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček   | 16       | -79 929        | -11 104         |
| Změna stavu dlouhodobých ostatních aktiv                      | 19       | -9 401         | -147            |
| Změna stavu ostatních krátkodobých finančních instrumentů     | 17       | 129 942        | 55 076          |
| Změna stavu ostatních aktiv                                   |          | 42 014         | -52 587         |
| Změna stavu krátkodobých finančních závazků                   |          | -2 512         | -24 871         |
| Změna stavu ostatních závazků                                 |          | -6 133         | 6 403           |
| Nákup společnosti   | 25       | -              | -381 814        |
| Zaplacená daň z příjmů  |          | -4 408         | -2 660          |
| <b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b> |          | <b>267 556</b> | <b>-222 212</b> |
| <i>Finanční činnost</i>                                       |          |                |                 |
| Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých finančních závazků    | 22       | -61 924        | 206 352         |
| <b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b> |          | <b>-61 924</b> | <b>206 352</b>  |
| <b>Peněžní tok vlivem fúze</b>                                |          | <b>-</b>       | <b>37 171</b>   |
| <b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>    | 20       | <b>205 632</b> | <b>21 311</b>   |
| Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.                           | 20       | 52 755         | 31 444          |
| Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.                         | 20       | 258 387        | 52 755          |



## 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

### (a) Charakteristika společnosti

#### ***Vznik a charakteristika fondu***

Fond byl založen zakladatelskou listinou ze dne 14. 12. 2011 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 17841, dne 17. 1. 2012. V důsledku změny sídla Fondu za dobu své existence je Fond nyní zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6691. Povolení k činnosti investičního fondu obdržel Fond od České národní banky rozhodnutím ze dne 10. 1. 2012, které nabylo právní moci dne 11. 1. 2012.

Rozhodnutím valné hromady Fondu ze dne 19. 8. 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. 8. 2015.

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

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

#### ***Předmět podnikání investičního fondu je:***

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

#### ***Obchodní firma a sídlo***

INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
Novolišeňská 2678/18  
628 00 Brno  
Česká republika

#### ***Základní kapitál***

Základní kapitál fondu ve výši 10.000.000,- Kč je tvořen 1 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře. Základní kapitál je k 31. 12. 2019 splacen v plné výši.

#### ***Identifikační číslo***

242 07 543

#### ***Členové představenstva a dozorčí rady k 31. 12. 2019***

##### *Statutární ředitel*

Ing. Pavel Košťál

##### *Správní rada*





## Členové správní rady

Jitka Košťálová

## Ultimátní vlastník fondu

Ing. Pavel Košťál (90 %)

Ing. Martin Košťál (5 %)

Veronika Kulháňková (5 %)

## Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři

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

V účetním období administrovala Fond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a. s.

IČO: 274 37 558

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

V rozhodném období byla depozitářem Fondu tato společnost:

Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Radlická 333/150, Praha 5, PSČ 150 57, IČO: 00001350, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl BXXXVI, vložka 46.

## Ostatní skutečnosti

K 9. 3. 2018 došlo ke sloučení Fondu se společností Brno Estates a.s., se sídlem Novolíšeňská 2678/18, Brno – Líšeň, PSČ 628 00, IČ 255 32 090, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4252, bez likvidace. Nástupnickou společností je Fond. Tato skutečnost byla zapsána do obchodního rejstříku 1. 8. 2018.

## 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. 2019 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.

Fond si zvolil účetní období od 1. 1. do 31. 12. Výkaz o finanční situaci ke dni 31. 12. 2018 je pro účely této účetní závěrky považován za komparativní období.

Tato účetní závěrka je v souladu s příslušnými ustanoveními IFRS 10 nekonsolidovaná, protože je v minulém i současném účetním období povinna oceňovat všechny své dceřiné společnosti reálnou hodnotou.





K 1. 1. 2019 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané pro období začínající po 1. 1. 2019.

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

**(b) Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky**

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

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

**(c) Vykazování podle segmentů**

Vzhledem k zaměření investiční politiky, kdy Fond investuje zejména do nemovitostního portfolia na území České republiky (dlouhodobé i krátkodobé investice), Fond nerozlišuje provozní segmenty i proto, že nepoužívá odlišné provozní řízení a rozhodování založené na odlišném přístupu k investicím. Portfolio manažer Fondu přistupuje k celému portfoliu aktuálních investic komplexně dle aktuálních příležitostí na trhu a jeho rozhodování o alokacích investic je řízeno investičním přístupem „zdola nahoru“ na základě jedné společné investiční strategie. Při tomto přístupu jsou individuálně vyhodnocovány jednotlivé investice a kdykoli může dojít k jejich libovolnému přeskupení dle aktuální situace na trhu v souladu s příslušnými investičními možnostmi definovanými statutem Fondu. Výkonnost Fondu je přitom sledována jen na souhrnné celkové bázi. Tomu odpovídá rámec 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 částí, 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 výkazu 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 akcí 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. 1. 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 fondy na bázi reálné hodnoty,



nedošlo aplikaci IFRS 9 ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů, které jsou od 1. 1. 2018 dle IFRS 9 klasifikovány jako finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodaření.

**i. Peníze a peněžní ekvivalenty**

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Fondu považuje 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“ (FLAC) a po obdržení oceněny v reálné hodnotě, a následně ostatní dlouhodobé finanční závazky jsou vykazovány v reálné hodnotě dle posudků. Způsob ocenění je stanoven administrátorem Fondu. Krátkodobé závazky jsou vykazovány v jejich nominální hodnotě, která je považována za hodnotu reálnou.

**v. Úročené závazky**


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

**vi. Finanční deriváty**

Společnost má možnost využít finanční deriváty za účelem zajištění se proti rizikům. Mezi tyto možnosti patří zejména uzavření dohody o půjčce s variabilní úrokovou mírou, aby pak mohla s věřitelem uzavřít swap s fixní úrokovou mírou. V tomto případě by 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 zasrovnatelnou s reálnou hodnotou.

#### **(m) Tvorba rezerv**

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

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

#### **(n) Daň z příjmu**

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

#### **(o) Daň z přidané hodnoty**

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

#### **(p) Odložená daň**

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

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



#### (q) Výkaz o peněžních tocích

Výkazy o peněžních tocích uvádí změny v peněžních prostředcích a peněžních ekvivalentech z provozní a finanční činnosti. Peněžní toky z provozní činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Čistý zisk před zdaněním je proto upraven o nepeněžní operace, jako jsou zisky a ztráty z přecenění, změny opravných položek a rezerv a také o změny stavu pohledávek a závazků. Dále jsou z této položky eliminovány všechny výnosy a náklady z finanční činnosti.

Peněžní toky z finanční činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Fond alokuje jednotlivé peněžní toky do provozní a finanční činnosti na základě podnikatelského modelu Fondu.

#### i. Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabývaly účinnosti

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

#### **Standardy přijaté EU, které dosud nejsou účinné pro roční období začínající 1. 1. 2019**

#### **Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby**

Účinná pro roční období začínající dne 1. 1. 2020 nebo později. Tato novelizace není dosud schválena EU. Novelizace objasňuje a upravuje definici pojmu „významný“ a poskytuje vodítko za účelem sjednocení používání tohoto pojmu napříč standardy IFRS.

Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.

#### **Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejňování**

Účinná pro roční období začínající dne 1. 1. 2020 nebo později. Tato novelizace je povinná a týká se všech zajišťovacích vztahů přímo ovlivněných nejistotou spojenou s reformou IBOR. Tato novelizace poskytuje přechodnou úlevu při uplatňování některých konkrétních požadavků zajišťovacího účetnictví na zajišťovací vztahy. Vyplyvá z ní, že reforma IBOR by neměla obecně vést k ukončení zajišťovacího účetnictví. Hlavní úlevy umožněné touto novelizací se týkají:

- požadavku na „vysokou pravděpodobnost“,
- rizikových složek,
- prospektivních posouzení,
- retrospektivního testu účinnosti (v případě IAS 39),
- recyklace oceňovacího rozdílu ze zajištění peněžních toků.

Tato novelizace dále požaduje, aby společnosti předkládaly investorům dodatečné informace o svých zajišťovacích vztazích, které jsou přímo ovlivněny touto nejistotou.

Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.

#### **Standardy dosud nepřijaté EU**

- Novelizace IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem
- IFRS 17 Pojistné smlouvy
- Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace



- Změna IAS 1: Zveřejňování a sestavování účetní závěrky, klasifikace závazků na krátkodobé nebo dlouhodobé

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

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

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

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

#### Významné předpoklady a odhady

##### *i. Reálná hodnota investičního majetku*

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

##### *ii. Reálná hodnota finančních nástrojů a investičního majetku*

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

##### *iii. Klasifikace fondu jako investiční jednotky*

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

Pro hodnocení, zda Fond lze považovat za Investiční jednotku dle IFRS 10, byly posuzovány následující skutečnosti:

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

- Ke konci sledovaného období Fond vyemitoval 31 000 ks investičních akcií, které představují podíl na vlastním kapitálu Fondu

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

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

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

#### 4. ZMĚNA ÚČETNÍCH STANDARDŮ

K datu 1. 1. 2019 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. 1. 2019.

Vzhledem k tomu, že Fond nevystupuje jako nájemce, Fond nevykazuje operativní leasing dle IFRS 16.

#### 5. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

| tis. Kč                               | 2019           | 2018           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Nájemné                               | 161 532        | 135 589        |
| Přecenění investičního majetku        | 189 712        | 22 022         |
| Služby spojené s pronájemem           | 56 158         | 50 743         |
| Tržby z parkovacích míst              | 6 650          | 3 761          |
| Ostatní výnosy z investičního majetku | 10 673         | 11 846         |
| <b>Celkem</b>                         | <b>424 725</b> | <b>223 961</b> |

#### 6. VÝNOSY Z POSKYTNUTÝCH PŮJČEK

| tis. Kč       | 2019         | 2018       |
|---------------|--------------|------------|
| Úrokový výnos | 1 532        | 281        |
| <b>Celkem</b> | <b>1 532</b> | <b>281</b> |



## 7. VÝNOSY Z PODÍLŮ

| tis. Kč                               | 2019          | 2018           |
|---------------------------------------|---------------|----------------|
| Přecenění podílů v ovládaných osobách | -11 145       | -2 200         |
| Ostatní výnosy z podílů               | 100 200       | 112 000        |
| <b>Celkem</b>                         | <b>89 055</b> | <b>109 800</b> |

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

## 8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

| tis. Kč                          | 2019          | 2018          |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Nájemné                          | 232           | 233           |
| Náklady na depozitáře            | 390           | 180           |
| Náklady na obhospodařování       | 425           | 336           |
| Náklady na administraci          | 1 582         | 1 338         |
| Poradenské služby                | 981           | 736           |
| Spotřeba elektřiny, vody a plynu | 29 296        | 24 593        |
| Opravy a udržování               | 8 901         | 13 093        |
| Ostraha a úklid                  | 9 547         | 9 547         |
| Správa nemovitostí               | 7 406         | 7 327         |
| Ostatní náklady                  | 14 192        | 10 914        |
| <b>Celkem</b>                    | <b>72 953</b> | <b>68 298</b> |

Ostatní náklady představují zejména materiál, technickou správu nemovitostí, likvidaci odpadu, pojištění nemovitostí, právní služby, provize, revize a další náklady na služby na objektech.

V roce 2019 ani v roce 2018 nebyly vypláceny odměny klíčovým členům vedení Fondu. Statutární ředitel, správní rada a generální ředitel vykonávají svou činnost bezúplatně.

## 9. NÁKLADY NA AUDIT A PORADENSKÉ SLUŽBY

| tis. Kč                     | 2019       | 2018       |
|-----------------------------|------------|------------|
| Náklady na znalecké posudky | 413        | 105        |
| Daňové poradenství          | 15         | -          |
| Audit                       | 459        | 176        |
| Právní a notářské služby    | 94         | 455        |
| <b>Celkem</b>               | <b>981</b> | <b>736</b> |





## 10. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

| tis. Kč                          | 2019         | 2018         |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Zisk z prodeje materiálu         | 7            | 6            |
| Smluvní pokuty                   | 171          | -            |
| Výnosy z postoupených pohledávek | 1 624        | 2 019        |
| Ostatní provozní výnosy          | 416          | 954          |
| <b>Celkem</b>                    | <b>2 218</b> | <b>2 979</b> |

## 11. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

| tis. Kč                  | 2019         | 2018         |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Daně a poplatky          | 796          | 522          |
| Odpisy pohledávek        | 5            | 804          |
| Ostatní provozní náklady | 300          | 1 832        |
| <b>Celkem</b>            | <b>1 101</b> | <b>3 157</b> |

## 12. FINANČNÍ VÝNOSY

| tis. Kč                                  | 2019          | 2018          |
|--|---------------|---------------|
| Výnosové úroky                           | 944           | 518           |
| Výnosy z krátkodobého finančního majetku | 4             | 56            |
| Kurzové zisky                            | 9 686         | 10 010        |
| <b>Celkem</b>                            | <b>10 634</b> | <b>10 584</b> |

## 13. FINANČNÍ NÁKLADY

| tis. Kč                  | 2019          | 2018          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Nákladové úroky          | 17 218        | 14 737        |
| Kurzové ztráty           | 2 412         | 17 485        |
| Ostatní finanční náklady | 23            | 1 623         |
| <b>Celkem</b>            | <b>19 653</b> | <b>33 845</b> |

## 14. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Fond je základním fondem z pohledu Zákona o daních z příjmů a základní daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5 %. K datu účetní závěrky Fond vykázal závazek z titulu splatné daně z příjmu ve výši 3 354 tis. Kč. 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                                  | 2019          | 2018          |
|--|---------------|---------------|
| Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná  | 4 909         | 2 897         |
| Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená | 17 146        | 21 801        |
| <b>Celkem</b>                            | <b>22 055</b> | <b>24 698</b> |

Následující tabulka zobrazuje výpočet efektivní sazby daně:

#### Splatná daň z příjmu

| tis. Kč  | 2019           | 2018          |
|--|----------------|---------------|
| Zisk před zdaněním dle IFRS                            | 434 457        | 242 306       |
| Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem | -178 568       | -70 817       |
| Zisk před zdaněním dle CAS                             | 255 890        | 171 489       |
| Úprava na daňový základ – nedaňové náklady             | 833            | 64 222        |
| Položky snižující základ daně                          | -156 562       | -177 819      |
| <b>Daňový základ</b>                                   | <b>100 161</b> | <b>57 892</b> |
| <b>Daň vypočtena při použití platné sazby</b>          | <b>5 008</b>   | <b>2 895</b>  |
| Upřesnění daňové povinnosti minulých let               | -99            | 2             |
| Splatná daň z příjmů ve výši 5 %                       |                |               |
| <b>Daň z příjmů</b>                                    | <b>4 909</b>   | <b>2 897</b>  |
| <b>Odložená daň</b>                                    | <b>17 146</b>  | <b>21 801</b> |
| <b>Efektivní sazba daně IFRS</b>                       | <b>5,1 %</b>   | <b>10,2 %</b> |



## 15. INVESTIČNÍ MAJETEK

| tis. Kč                   | 2019             | 2018             |
|---------------------------|------------------|------------------|
| <b>Stav k 1. 1.</b>       | <b>1 761 376</b> | <b>791 865</b>   |
| Vliv fúze k 1. 1. 2019    | -                | 914 456          |
| Přírůstky                 | 27 201           | 33 033           |
| Úbytky                    | -                | -                |
| Dopad změn reálné hodnoty | 189 712          | 22 022           |
| <b>Stav k 31. 12.</b>     | <b>1 978 289</b> | <b>1 761 376</b> |

Investiční majetek je tvořen především nemovitostmi především v oblasti Ponava, Žabovřesky, Zlín, Líšeň, Horní Heršpice 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. 12. 2019 celkově 698 013 tis. Kč. K 31. 12. 2018 činí tato hodnota 748 340 tis. Kč.

## 16. PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH A OSOBÁCH POD PODSTATNÝM VLIVEM

| Dceřiná společnost      | Oblast působení                               | Země působení   | Vlastní kapitál |       | Investice      |               |                |                |
|-------------------------|---|-----------------|-----------------|-------|----------------|---------------|----------------|----------------|
|                         |   |                 | 2019            | 2018  | 2019           | Změny         | Přecenění      | 2018           |
| InfoTel, spol.s.r.o.    | Výroba, instalace, opravy elektrických strojů | Česká republika | 100 %           | 100 % | 675 000        | -             | 5 000          | 670 000        |
| LERO SPORT s.r.o.       | Výroba, obchod a služby                       | Česká republika | 45 %            | 45 %  | 90             | -             | -              | 90             |
| Brno Business park a.s. | Výroba, obchod a služby                       | Česká republika | 100 %           | 0 %   | 14 004         | 30 149        | -16 145        | 0              |
| <b>Celkem</b>           |   |                 |                 |       | <b>689 094</b> | <b>30 149</b> | <b>-11 145</b> | <b>670 090</b> |

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

## 17. POSKYTNUTÉ PŮJČKY

Fond eviduje poskytnuté půjčky v následující struktuře.

| tis. Kč                  | 31. 12. 2019  | 31. 12. 2018  |
|--------------------------|---------------|---------------|
| <b>Poskytnuté půjčky</b> |               |               |
| Spřízněným stranám       | 79 422        | 5 517         |
| Ostatním subjektům       | 12 273        | 6 249         |
| <i>Dlouhodobé</i>        | 31 746        | 11 766        |
| <i>Krátkodobé</i>        | 59 949        | -             |
| <b>Celkem</b>            | <b>91 695</b> | <b>11 766</b> |

Poskytnuté půjčky jsou evidovány v reálné hodnotě. Úroková míra poskytnutých půjček spřízněným stranám je variabilní – 1M Príbor + 1,5 % p. a. Úroková míra poskytnutých půjček ostatním subjektům je fixní – 2,522 % p. a., 5 % p. a. a 5,5 % p. a.

## 18. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ FINANČNÍ INSTRUMENTY

K 31. 12. 2019 Fond neeviduje žádné ostatní krátkodobé finanční instrumenty. K 31. 12. 2018 Fond eviduje depozitní směnku vystavenou Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 129 942 tis. Kč.

## 19. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

K 31. 12. 2019 jsou zálohy na daň z příjmů ve výši 4 727 tis. Kč započteny oproti rezervě na daň z příjmů ve výši 4 985 tis. Kč a vykázány jako daňový závazek. K 31. 12. 2018 byla záloha na daň z příjmů ve výši 3 491 tis. Kč, ponížená o rezervu na daň z příjmů ve výši 2 990 tis. Kč.

## 20. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

| tis. Kč  | 31. 12. 2019   | 31. 12. 2018   |
|--|----------------|----------------|
| Pohledávky z obchodních vztahů                         | 17 054         | 15 165         |
| Jiné pohledávky  | 58             | 26 120         |
| Pohledávky – podíly na zisku                           | 100 200        | 112 000        |
| Dohadné účty aktivní                                   | 31 098         | 27 497         |
| Příjmy příštích období                                 | 7 631          | 6 850          |
| Náklady příštích období                                | 2 062          | 2 400          |
| Zaplacené zálohy                                       | 274            | 400            |
| <b>Celkem</b>  | <b>158 377</b> | <b>190 432</b> |
| <i>Krátkodobé</i>                                      | 148 830        | 190 286        |
| <i>Dlouhodobé</i>                                      | 9 547          | 146            |
| <b>Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva</b> | <b>158 377</b> | <b>190 432</b> |



## 21. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

| tis. Kč             | 31. 12. 2019   | 31. 12. 2018  |
|---------------------|----------------|---------------|
| Běžné účty u bank   | 152 577        | 48 626        |
| Spořicí účty u bank | 105 810        | 4 129         |
| <b>Celkem</b>       | <b>258 387</b> | <b>52 755</b> |

## 22. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

K 31. 12. 2019 tvoří upsaný základní kapitál 1 000 ks (k 31. 12. 2018: 1 000 ks) zakladatelských akcií s hlasovacím právem. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele. Společnost dále vydává investiční akcie, a to ke společnosti jako takové, a k jednotlivým podfondům společnosti. Investiční akcie Fondu jsou přijaty na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s., a to v celkovém počtu 30 000 ks (akcie třídy B). K 31. 12. 2019 Společnost emitovala v souhrnu 31 000 ks investičních akcií (k 31. 12. 2018: 31 000 ks).

### Počet akcií, základní kapitál a emisní ážio

| v Kč                       | ks           | Jmenovitá hodnota | Emisní ážio |
|----------------------------|--------------|-------------------|-------------|
| <i>Zakladatelské akcie</i> | <i>1 000</i> | <i>10 000 000</i> | -           |
| 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 1 000 tis. Kč.

### Fondový kapitál

| V Kč  | 31. 12. 2019   | 31. 12. 2018   |
|---|----------------|----------------|
| Počet vydaných zakladatelských akcií (ks)         | 1000           | 1 000          |
| Fondový kapitál zakladatelské části (Kč)          | 10 101 793     | 10 081 558     |
| Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč):     | 10 101,79      | 10 081,56      |
| Počet vydaných investičních akcií (ks) třída A    | 1000           | 1 000          |
| Fondový kapitál investiční části (Kč) třída A     | 1 494 572 887  | 1 083 131 881  |
| Fondový kapitál na investiční akcii (Kč) třída A: | 1 494 572,8874 | 1 083 131,8811 |
| Počet vydaných investičních akcií (ks) třída B    | 30 000         | 30 000         |
| Fondový kapitál investiční části (Kč) třída B     | 32 304 405     | 31 363 500     |
| Fondový kapitál na investiční akcii (Kč) třída B: | 1 076,8135     | 1 045,4500     |



## Zisk na akcií

| tis. Kč                               | 31. 12. 2019 | 31. 12. 2018 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Zisk na neinvestiční akcií (Kč)       | 20           | 24           |
| Zisk na investiční akcií třída A (Kč) | 411 441      | 211 461      |
| Zisk na investiční akcií třída B (Kč) | 31           | 204          |

## 23. PŮJČKY A ÚVĚRY

| tis. Kč  | 31. 12. 2019   | 31. 12. 2018   |
|--|----------------|----------------|
| Zajištěné bankovní úvěry                               | 698 013        | 748 341        |
| Vlastnické půjčky a půjčky od jiných spřízněných stran | -              | 10 000         |
| <b>Celkem</b>  | <b>698 013</b> | <b>758 341</b> |
| <i>Dlouhodobé</i>                                      | <i>655 324</i> | <i>716 665</i> |
| <i>Krátkodobé</i>                                      | <i>42 689</i>  | <i>41 676</i>  |
| <b>Celkem</b>  | <b>698 013</b> | <b>758 341</b> |

Ke změně vykázaných hodnot ve srovnávacím účetním období došlo v důsledku reklasifikace krátkodobých a dlouhodobých úvěrů a půjček. Konkrétně se jedná o reklasifikaci přijatého úvěru od společnosti ČSOB, a.s., evidovaný v EUR.

K 31. 12. 2019 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

| Půjčka                  | Jistina v EUR | Jistina v Kč | Již splaceno | Oceňovací rozdíly | Rok splatnosti | Úroková míra         |
|-------------------------|---------------|--------------|--------------|-------------------|----------------|----------------------|
| Zajištěný bankovní úvěr | 18 000        | 457 380      | 38 572       | -                 | 2028           | 2,775 %              |
| Zajištěný bankovní úvěr | 12 000        | 304 920      | 25 715       | -                 | 2028           | 1M Euribor + 1,675 % |

K 31. 12. 2018 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

| Půjčka                      | Jistina v EUR | Jistina v Kč | Již splaceno | Oceňovací rozdíly | Rok splatnosti | Úroková míra         |
|-----------------------------|---------------|--------------|--------------|-------------------|----------------|----------------------|
| Půjčky od spřízněných stran | 32 000        | 32 000       | 22 000       | -                 | 2022           | 0 %                  |
| Zajištěný bankovní úvěr     | 18 000        | 458 190      | 9 186        | -                 | 2028           | 2,775 %              |
| Zajištěný bankovní úvěr     | 12 000        | 305 460      | 6 124        | -                 | 2028           | 1M Euribor + 1,675 % |

Výše uvedené půjčky od spřízněných stran neevidují žádné zajištění. Bankovní úvěry jsou zajištěny zastaveným majetkem, viz bod 15.

## 24. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

| tis. Kč   | 31. 12. 2019  | 31. 12. 2018  |
|---|---------------|---------------|
| DPH   | 3 094         | 3 046         |
| Srážková daň  | 3             | -             |
| Závazek z daně z příjmů   | 258           | -             |
| Odložený daňový závazek z rozdílné účetní a daňové hodnoty dlouhodobého majetku | 33 591        | 16 445        |
| <b>Celkem</b>   | <b>36 946</b> | <b>19 491</b> |

## 25. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

| tis. Kč  | 31. 12. 2019   | 31. 12. 2018   |
|--|----------------|----------------|
| Závazky z obchodních vztahů                          | 4 192          | 10 511         |
| Závazky z prodeje OP InfoTel, spol. s r.o.           | 765 000        | 765 000        |
| Závazky z titulu vrácení příplatku                   | 49 911         | 60 000         |
| Ostatní závazky                                      | 7 039          | 7 836          |
| Přijaté zálohy                                       | 53 224         | 47 990         |
| Dohadné účty pasivní                                 | 1 613          | 86             |
| Výdaje příštích období                               | 3 421          | 4 463          |
| Výnosy příštích období                               | 19 505         | 18 569         |
| <b>Celkem</b>  | <b>903 904</b> | <b>914 455</b> |
| <i>Dlouhodobé</i>                                    | <i>849 226</i> | <i>850 822</i> |
| <i>Krátkodobé</i>                                    | <i>54 678</i>  | <i>63 633</i>  |
| <b>Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</b> | <b>903 904</b> | <b>914 455</b> |

## 26. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

| tis. Kč                 | 31. 12. 2019 |         | 2019    |         |
|-------------------------|--------------|---------|---------|---------|
|                         | Pohledávky   | Závazky | Výnosy  | Náklady |
| <b>Spřízněná osoba</b>  |              |         |         |         |
| InfoTel, spol. s r.o.   | 100 269      | -       | 106 580 | 79      |
| Eltris, spol. s r.o.    | 406          | 47      | 6       | 8 351   |
| InfoNet a.s.            | -            | -       | -       | 51      |
| Locero, spol. s r.o.    | 48 653       | -       | 457     | -       |
| LERO SPORT s.r.o.       | -            | -       | -       | -       |
| Brno Business park a.s. | 30 363       | -       | 443     | -       |





|                         |                |                |                |              |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| Ing. Pavel Košťál       | -              | 809 911        | -              | -            |
| Ing. Martin Košťál      | -              | -              | -              | -            |
| Bc. Veronika Kulhánková | -              | 5 000          | -              | -            |
| <b>Celkem</b>           | <b>179 691</b> | <b>814 958</b> | <b>107 486</b> | <b>8 481</b> |

Podstatnou část pohledávek za společností InfoTel, spol. s r.o. je tvořena dividendami za rok 2018 v celkové výši 100 200 tis. Kč. Stejnou výši tvoří pohledávky z výplaty těchto dividendami. Zbylé výnosy za společností InfoTel, spol. s r.o. jsou inkasovány na základě smlouvy o nájmu komerčních prostor. Pohledávky za společností Eltris, spol. s r.o. jsou tvořeny jistinou a naběhlými úroky z poskytnuté půjčky. Náklady plynoucí ze společnosti Eltri, spol. s r.o. vyplývají ze služeb spojených se správnou pronajímaných nemovitostí. Pohledávky za společností Locero, spol. s r.o. se skládají z jistiny a naběhlého úroky z poskytnuté půjčky na základě smlouvy o úvěru. Výnosy plynoucí ze společnosti Locero, spol. s r.o. představují naběhlé úroky k poskytnuté půjčce ve sledovaném období. Pohledávky za společností Brno Business Park a.s. představují jistinu a naběhlé úroky z poskytnuté půjčky. Naběhlé úroky ve sledovaném období z této poskytnuté půjčky jsou vyčísleny ve výnosech. Závazek vůči panu Ing. Pavlovi Košťálovi představuje závazek z prodeje obchodního podílu společností InfoTelu, spol. s r.o. ve výši 765 000 tis. Kč a závazek z titulu vrácení příplatku mimo základní kapitál ve výši 44 911 tis. Kč. Závazek za paní Bc. Veronikou Kulhánkovou ve výši 5 000 tis. Kč představuje závazek z titulu vrácení příplatku mimo základní kapitál.

| tis. Kč                 | 31. 12. 2018   |                | 2018           |              |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
|                         | Pohledávky     | Závazky        | Výnosy         | Náklady      |
| <b>Spřízněná osoba</b>  |                |                |                |              |
| InfoTel, spol. s r.o.   | 112 027        | -              | 118 192        | 27           |
| Eltris, spol. s r.o.    | -              | 880            | -              | 7 103        |
| InfoNet a.s.            | -              | 1              | -              | 21           |
| Locero, spol. s r.o.    | 5 517          | -              | 17             | -            |
| LERO SPORT s.r.o.       | -              | -              | -              | -            |
| Ing. Pavel Košťál       | -              | 815 000        | -              | -            |
| Ing. Martin Košťál      | -              | 5 000          | -              | -            |
| Bc. Veronika Kulhánková | -              | 5 000          | -              | -            |
| <b>Celkem</b>           | <b>117 544</b> | <b>825 881</b> | <b>118 209</b> | <b>7 151</b> |

InfoTel, spol s r.o. a Brno Business park a.s. jsou společnosti ovládané Fondem, zároveň je Fond držitelem účasti s podstatným vlivem ve společnosti LERO SPORT s.r.o. InfoNet a.s., ELTRIS, spol. s r.o. a Locero, spol. s r.o. jsou společnosti ovládané Ing. Pavlem Košťálem.

#### Informace ohledně fúzí

Níže uvedená tabulka představuje přehled majetku a závazků, které Fond nabyl v rámci podnikových kombinací k 9. 3. 2018.

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| tis. Kč            | Brno Estates a.s. |
| Investiční majetek | 914 456           |





|   |                |
|---|----------------|
| Odložená daňová pohledávka                      | 12 899         |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 26 864         |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty        | 37 171         |
| Časové rozlišení aktiv                          | 8 312          |
| <b>Aktiva celkem</b>                            | <b>999 702</b> |
| <b>Vlastní kapitál celkem</b>                   | <b>-</b>       |
| Dlouhodobé půjčky a úvěry                       | 536 634        |
| Ostatní dlouhodobé závazky                      | 13 591         |
| Rezervy   | 3 525          |
| Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva    | 49 422         |
| Časové rozlišení pasiv                          | 14 716         |
| <b>Pasiva celkem</b>                            | <b>617 898</b> |
| Pořizovací cena                                 | 381 814        |

## 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 úroveň 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. 2019                   | 31. 12. 2018  |
| Investiční majetek | 62,3 %                         | 62,5 %        |
| Majetkové účasti   | 21,7 %                         | 23,8 %        |
| Poskytnuté půjčky  | 2,9 %                          | 0,4 %         |
| <b>Celkem</b>      | <b>85,0 %</b>                  | <b>86,7 %</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<br>měs.   | Od 3 měs.<br>Do 1 roku | Od 1 roku<br>do 5 let | Nad 5 let | Celkem         |
|--|----------------|------------------------|-----------------------|-----------|----------------|
| <b>K 31. 12. 2019</b>                    |                |                        |                       |           |                |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 258 387        | -                      | -                     | -         | 258 387        |
| Poskytnuté půjčky                        | 68 751         | -                      | -                     | -         | 68 751         |
| <b>Celkem</b>                            | <b>327 138</b> | -                      | -                     | -         | <b>327 138</b> |
| Přijaté úvěry a půjčky                   | 279 205        | -                      | -                     | -         | 279 205        |
| <b>Celkem</b>                            | <b>279 205</b> | -                      | -                     | -         | <b>279 205</b> |
| <b>Gap</b>                               | <b>47 933</b>  | -                      | -                     | -         | <b>47 933</b>  |

| tis. Kč                                  | Do 3<br>měs. | Od 3 měs.<br>Do 1 roku | Od 1 roku<br>do 5 let | Nad 5 let | Celkem |
|--|--------------|------------------------|-----------------------|-----------|--------|
| <b>K 31. 12. 2018</b>                    |              |                        |                       |           |        |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 52 755       | -                      | -                     | -         | 52 755 |
| Poskytnuté půjčky                        | -            | -                      | 11 766                | -         | 11 766 |



|                        |                |          |                |                 |                 |
|------------------------|----------------|----------|----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Celkem</b>          | <b>52 755</b>  | <b>-</b> | <b>11 766</b>  | <b>-</b>        | <b>64 521</b>   |
| Přijaté úvěry a půjčky | 0              | -        | 51 675         | 706 665         | 758 340         |
| <b>Celkem</b>          | <b>0</b>       | <b>-</b> | <b>51 675</b>  | <b>706 665</b>  | <b>758 340</b>  |
| <b>Gap</b>             | <b>-52 755</b> | <b>-</b> | <b>-39 909</b> | <b>-706 665</b> | <b>-693 819</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. 2019 a 31. 12. 2018 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. 2019                           | Bez ratingu      | Celkem           |
|---|------------------|------------------|
| Investiční majetek                              | 1 978 289        | 1 978 289        |
| Majetkové účasti                                | 689 094          | 689 094          |
| Poskytnuté půjčky                               | 91 695           | 91 695           |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 158 377          | 158 377          |
| Peníze a peněžní ekvivalenty                    | 258 387          | 258 387          |
| <b>Celkem</b>                                   | <b>3 175 842</b> | <b>3 175 842</b> |





| Rating k 31. 12. 2018                           | Bez ratingu      | Celkem           |
|---|------------------|------------------|
| Investiční majetek                              | 1 761 376        | 1 761 376        |
| Majetkové účasti                                | 670 090          | 670 090          |
| Poskytnuté půjčky                               | 11 766           | 11 766           |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 181 182          | 181 182          |
| Peníze a peněžní ekvivalenty                    | 52 755           | 52 755           |
| <b>Celkem</b>                                   | <b>2 677 169</b> | <b>2 677 169</b> |

K 31. 12. 2018 i k 31. 12. 2019 je část investičního majetku zastavena ve prospěch banky (ČSOB, a.s.), viz bod 15

| tis. Kč  | 31. 12. 2019   | Podíl na celkových aktivech |
|--|----------------|-----------------------------|
| Investiční majetek   |                |                             |
| Nemovitosti v katastrálních územích Štýřice, Ponava a Žabovřesky | 698 013        | 21,95 %                     |
| <b>Celkem</b>  | <b>698 013</b> | <b>21,95 %</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.<br>Do 1 roku | Od 1<br>roku<br>do 5 let | Nad 5 let | Bez<br>specifik. | Celkem           |
|---|----------------|------------------------|--------------------------|-----------|------------------|------------------|
| <b>K 31. 12. 2019</b>                           |                |                        |                          |           |                  |                  |
| Investiční majetek                              | -              | -                      | -                        | -         | 1 978 289        | 1 978 289        |
| Majetkové účasti                                | -              | -                      | -                        | -         | 689 094          | 689 094          |
| Poskytnuté půjčky                               | 220            | 59 730                 | 31 746                   | -         | -                | 91 695           |
| Ostatní krátkodobé finanční instrumenty         | -              | -                      | -                        | -         | -                | -                |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 48 630         | 100 200                | 9 547                    | -         | -                | 158 377          |
| Daňové pohledávky                               | -              | -                      | -                        | -         | -                | 0                |
| Peníze a peněžní ekvivalenty                    | 258 387        | -                      | -                        | -         | -                | 258 387          |
| <b>Celkem</b>                                   | <b>307 237</b> | <b>159 930</b>         | <b>41 293</b>            | <b>-</b>  | <b>2 667 383</b> | <b>3 175 842</b> |
| Úvěry a půjčky                                  | 7 115          | 35 574                 | 185 493                  | 469 831   | -                | 698 013          |
| Obchodní a ostatní závazky                      | 54 678         | -                      | -                        | -         | -                | 54 678           |



|   |                |                |                 |                   |                  |                  |
|---|----------------|----------------|-----------------|-------------------|------------------|------------------|
| Ostatní dlouhodobé závazky  | -              | -              | 799 315         | -                 | 49 911           | 849 226          |
| Daňový závazek  | 3 354          | -              | -               | -                 | -                | 3 354            |
| Odložený daňový závazek   | -              | -              | -               | -                 | 33 592           | 33 592           |
| Vlastní kapitál a Čistá aktiva<br>případající k investičním<br>akciím | -              | -              | -               | -                 | 1 536 979        | 1 536 979        |
| <b>Celkem</b>   | <b>65 147</b>  | <b>35 574</b>  | <b>984 809</b>  | <b>469 831</b>    | <b>1 620 482</b> | <b>3 175 842</b> |
| <b>Gap</b>  | <b>242 090</b> | <b>124 356</b> | <b>-943 516</b> | <b>-469 831</b>   | <b>1 046 901</b> | <b>-</b>         |
| <b>Kumulativní gap</b>  | <b>242 090</b> | <b>366 446</b> | <b>-577 070</b> | <b>-1 046 901</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>         |





| tis. Kč   | Do 3 měs.      | Od 3 měs.<br>do 1 roku | Od 1 roku<br>do 5 let | Nad 5 let       | Bez<br>specifik. | Celkem           |
|---|----------------|------------------------|-----------------------|-----------------|------------------|------------------|
| <b>K 31. 12. 2018</b>   |                |                        |                       |                 |                  |                  |
| Investiční majetek  | -              | -                      | -                     | -               | 1 761 376        | <b>1 761 376</b> |
| Podíly v ovládaných osobách                                     | -              | -                      | -                     | -               | 670 090          | <b>670 090</b>   |
| Poskytnuté půjčky   | 6 249          | -                      | 5 517                 | -               | -                | <b>11 766</b>    |
| Ostatní krátkodobé finanční instrumenty                         | 129 942        | -                      | -                     | -               | -                | <b>129 942</b>   |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva                 | 78 287         | 112 000                | 146                   | -               | -                | <b>190 433</b>   |
| Daňové pohledávky   | 501            | -                      | -                     | -               | -                | <b>501</b>       |
| Peníze a peněžní ekvivalenty                                    | 52 755         | -                      | -                     | -               | -                | <b>52 755</b>    |
| <b>Celkem</b>   | <b>267 734</b> | <b>112 000</b>         | <b>5 663</b>          | <b>-</b>        | <b>2 431 466</b> | <b>2 816 863</b> |
| Úvěry a půjčky  | -              | -                      | 51 675                | 249 525         | 457 140          | <b>758 340</b>   |
| Obchodní a ostatní závazky                                      | 63 633         | 3 046                  | -                     | -               | -                | <b>66 679</b>    |
| Ostatní dlouhodobé závazky                                      | -              | -                      | 790 822               | -               | 60 000           | <b>850 822</b>   |
| Odložený daňový závazek   | -              | -                      | -                     | -               | 16 445           | <b>16 445</b>    |
| Vlastní kapitál a čistá aktiva připadající k investičním akciím | -              | -                      | -                     | -               | 1 124 576        | <b>1 124 576</b> |
| <b>Celkem</b>   | <b>63 633</b>  | <b>3 046</b>           | <b>842 498</b>        | <b>249 525</b>  | <b>1 658 161</b> | <b>2 816 863</b> |
| <b>Gap</b>  | <b>204 101</b> | <b>108 954</b>         | <b>-836 835</b>       | <b>-249 525</b> | <b>773 305</b>   | <b>-</b>         |
| <b>Kumulativní gap</b>  | <b>204 101</b> | <b>313 055</b>         | <b>-523 780</b>       | <b>-773 305</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. 1. 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. 1. 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, používaných 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. | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Výpadky z nájmu</li> <li>– Míra obsazenosti</li> <li>– Úlevy z nájemného</li> <li>– Diskontní míra</li> </ul>                       | <p>Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Období výpadku z nájmu a úlevy z nájemného budou kratší</li> <li>– Míra obsazenosti bude vyšší</li> <li>– Diskontní míra bude nižší</li> </ul> |
| Podíly v ovládaných osobách | 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   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Plánované peněžní toky</li> <li>– Plánované investice do dlouhodobého majetku (CAPEX)</li> <li>– Plánovaná výše investic</li> </ul> | <p>Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Plánované peněžní toky budou vyšší</li> <li>– Diskontní míra bude nižší</li> <li>– Míra termínálního růstu</li> </ul>                          |







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.

Ocenění na základě tržního porovnání je stanoveno na základě tržních násobků dle obchodovaných společností. V případě, že je to relevantní jsou tyto násobky upravené o omezenou likviditu a velikost podniků (dle výše tržeb či EBITDA).

- |                          |                                      |
|--------------------------|--------------------------------------|
| do pracovního kapitálu   | bude vyšší                           |
| - Diskontní míra         |                                      |
| - Terminální růst        | - Upravené tržní násobky budou vyšší |
| - Upravené tržní násobky |                                      |

### Hierarchie reálné hodnoty

| tis. Kč   | Úroveň 1 | Úroveň 2       | Úroveň 3         | Celkem           |
|---|----------|----------------|------------------|------------------|
| <b>K 31. 12. 2019</b>   |          |                |                  |                  |
| <b>Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b> |          |                |                  |                  |
| Investiční majetek  | -        | -              | 1 978 289        | 1 978 289        |
| Podíly v ovládaných osobách   | -        | -              | 689 094          | 689 094          |
| Poskytnuté půjčky   | -        | -              | 91 695           | 91 695           |
| Ostatní krátkodobé finanční instrumenty   | -        | -              | -                | 0                |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva                                 | -        | -              | 158 377          | 158 377          |
| Peníze a peněžní ekvivalenty  | -        | 258 387        | -                | 258 387          |
| Půjčky a úvěry  | -        | 698 013        | -                | 698 013          |
| Obchodní a ostatní závazky  | -        | -              | 903 904          | 903 904          |
| <b>Celkem</b>   | -        | <b>956 399</b> | <b>3 821 359</b> | <b>4 777 759</b> |

| tis. Kč   | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3  | Celkem    |
|---|----------|----------|-----------|-----------|
| <b>K 31. 12. 2018</b>   |          |          |           |           |
| <b>Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b> |          |          |           |           |
| Investiční majetek  | -        | -        | 1 761 376 | 1 761 376 |
| Podíly v ovládaných osobách   | -        | -        | 670 090   | 670 090   |
| Poskytnuté půjčky   | -        | -        | 11 766    | 11 766    |
| Ostatní krátkodobé finanční instrumenty   | -        | -        | 129 942   | 129 942   |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva                                 | -        | -        | 190 432   | 190 432   |
| Peníze a peněžní ekvivalenty  | -        | 52 755   | -         | 52 755    |



|                            |   |                |                  |                  |
|----------------------------|---|----------------|------------------|------------------|
| Půjčky a úvěry             | - | 758 340        | -                | 758 340          |
| Obchodní a ostatní závazky | - | -              | 914 455          | 914 455          |
| <b>Celkem</b>              | - | <b>811 095</b> | <b>3 678 061</b> | <b>4 489 156</b> |

### 30. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. I když v době zveřejnění této účetní závěrky se situace neustále mění, zdá se, že negativní vliv této pandemie na světový obchod, na firmy i na jednotlivce může být vážnější, než se původně očekávalo. Protože se situace neustále vyvíjí, obhospodařovatel není v současné době schopný spolehlivě kvantifikovat potenciální dopady těchto událostí na Fond. Jakýkoli negativní vliv, respektive ztráty či snížení hodnoty majetku, pokud nastanou, zahrne administrátor Fondu do účetnictví a účetní závěrky v roce 2020.

Obhospodařovatel Fondu zvážil potenciální dopady COVID-19 na Fond a dospěl k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Základem této úvahy je skutečnost, že investiční činnost je ze své podstaty nezávislá na aktuální hodnotě aktiv, kdy se naopak předpokládá určitá tržní fluktuace a v případě snížení ceny aktiv nabývaných investičním fondem je dokonce pravděpodobnější jejich přikupování s cílem zhodnocení držení v dlouhodobém horizontu, ve kterém je i celospolečensky předpokládán návrat k normálu. Provozní a jiné náklady spojené s vlastnictvím tohoto majetku jsou vůči hodnotě majetku a uvažovaných výnosech z něj nízké a existenci Fondu nemohou ohrozit. Závazky Fondu jsou pravidelně testovány zátěžovými testy, které též neindikují zvýšené riziko ukončení činnosti Fondu. Administrátor k datu účetní závěrky rovněž neobdržel žádné nestandardní žádosti investorů Fondu o ukončení jejich účasti ve Fondu. Vzhledem k těmto skutečnostem byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že účetní jednotka bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

V Brně dne 30. dubna. 2020



**INFOND investiční fond s proměnným  
základním kapitálem, a.s.**  
Ing. Pavel Košťál, statutární ředitel



## PŘÍLOHA – FINANČNÍ VÝKAZY NEINVESTIČNÍ A INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

### Finanční výkazy neinvestiční části fondu

#### VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. 12. 2019

##### Aktiva

| tis. Kč                                  | 31. 12. 2019  | 31. 12. 2018  |
|--|---------------|---------------|
| <b>Krátkodobá aktiva</b>                 | <b>10 102</b> | <b>10 082</b> |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 10 102        | 10 082        |
| <b>Aktiva celkem</b>                     | <b>10 102</b> | <b>10 082</b> |

##### Vlastní kapitál a závazky

| tis. Kč  | 31. 12. 2019  | 31. 12. 2018  |
|--|---------------|---------------|
| <b>Vlastní kapitál</b>                                       | <b>10 102</b> | <b>10 082</b> |
| Základní kapitál   | 10 000        | 10 000        |
| Výsledek hospodaření běžného období                          | 20            | 24            |
| Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | 82            | 58            |
| <b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>                      | <b>10 102</b> | <b>10 082</b> |

#### VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2019

| tis. Kč   | Od 1. 1. do 31. 12. 2019 | Od 1. 1. do 31. 12. 2018 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 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   | 20                       | 24                       |
| <b>Finanční výsledek hospodaření</b>                    | <b>20</b>                | <b>24</b>                |
| <b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b> | <b>20</b>                | <b>24</b>                |
| <b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>           | <b>20</b>                | <b>24</b>                |
| <b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>               | <b>20</b>                | <b>24</b>                |



**Finanční výkazy investiční části fondu**

**VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. 12. 2019**

**Aktiva**

| tis. Kč   | 31. 12. 2019     | 31. 12. 2018     |
|---|------------------|------------------|
| <b>Dlouhodobá aktiva</b>                        | <b>2 708 676</b> | <b>2 443 379</b> |
| Investiční majetek                              | 1 978 289        | 1 761 376        |
| Podíly v ovládaných osobách                     | 689 094          | 670 090          |
| Dlouhodobé poskytnuté půjčky                    | 31 746           | 11 766           |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 9 547            | 147              |
| <b>Krátkodobá aktiva</b>                        | <b>457 064</b>   | <b>363 403</b>   |
| Krátkodobé poskytnuté půjčky                    | 59 949           | -                |
| Ostatní krátkodobé finanční instrumenty         | -                | 129 942          |
| Daňové pohledávky                               | -                | 501              |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 148 830          | 190 286          |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty        | 248 285          | 42 674           |
| <b>Aktiva celkem</b>                            | <b>3 165 740</b> | <b>2 806 781</b> |

**Vlastní kapitál a závazky**

| tis. Kč  | 31. 12. 2019     | 31. 12. 2018     |
|--|------------------|------------------|
| <b>Vlastní kapitál celkem</b>                        | <b>-</b>         | <b>-</b>         |
| Dlouhodobé půjčky a úvěry                            | 655 324          | 716 665          |
| Ostatní dlouhodobé závazky                           | 849 226          | 850 822          |
| Odložený daňový závazek                              | 33 592           | 16 445           |
| <b>Dlouhodobé závazky</b>                            | <b>1 538 142</b> | <b>1 583 932</b> |
| Krátkodobé půjčky a úvěry                            | 42 689           | 41 676           |
| Daňové závazky                                       | 3 354            | 3 046            |
| Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva         | 54 678           | 63 633           |
| <b>Krátkodobé závazky</b>                            | <b>100 721</b>   | <b>108 355</b>   |
| <b>Čistá aktiva připadající k investičním akciím</b> | <b>1 526 877</b> | <b>1 114 494</b> |
| <b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>              | <b>3 165 740</b> | <b>2 806 781</b> |



## VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2019

| tis. Kč   | Od 1. 1. do 31. 12. 2019 | Od 1. 1. do 31. 12. 2018 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Výnosy z investičního majetku                           | 424 725                  | 223 961                  |
| Výnosy z poskytnutých půjček                            | 1 532                    | 281                      |
| Výnosy z podílů   | 89 055                   | 109 800                  |
| Správní náklady   | -72 953                  | -68 298                  |
| <b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>              | <b>442 359</b>           | <b>265 745</b>           |
| Ostatní provozní výnosy                                 | 2 218                    | 2 979                    |
| Ostatní provozní náklady                                | -1 101                   | -3 157                   |
| <b>Provozní výsledek hospodaření</b>                    | <b>443 476</b>           | <b>265 567</b>           |
| Finanční výnosy   | 10 614                   | 10 560                   |
| Finanční náklady  | -19 653                  | -33 845                  |
| <b>Finanční výsledek hospodaření</b>                    | <b>-9 039</b>            | <b>-23 285</b>           |
| <br>  |                          |                          |
| <b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b> | <b>434 437</b>           | <b>242 282</b>           |
| Daň z příjmu – splatná                                  | -4 909                   | -2 897                   |
| Daň z příjmu - odložená                                 | -17 146                  | -21 801                  |
| <b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>           | <b>412 382</b>           | <b>217 584</b>           |
| Ostatní úplný výsledek hospodaření                      | -                        | -                        |
| <b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>               | <b>412 382</b>           | <b>217 584</b>           |



### EXIT STRATEGIE

Investiční fond (dále jen „Fond“) je na základě povolení České národní banky investičním fondem, který dle IFRS 10 (27):

- získává finanční prostředky od investorů za účelem poskytování služeb správy investic,
- je svým investorům zavázán ve svém statutu, že jeho obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

### KRITÉRIA DLE B85A až B85M

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. Výnos a zisk z prodeje není výhradním účelem investic. Fond v rámci své investiční činnosti posuzuje přínosy činností společností, jejichž podíly vlastní, s dopadem na zvýšení jejich vlastního kapitálu pro případný prodej v budoucnu.

Fond oceňuje a hodnotí výkonnost všech svých investic na základě oceňování reálnou hodnotou, účtuje své investice do nemovitostí v souladu s modelem IAS 40 Investice do nemovitostí a zároveň pro své investice do přidružených podniků a společných podniků uplatňuje výjimku z uplatnění ekvivalenční metody dle IAS 28, svá finanční aktiva oceňuje dle IFRS 9.

Fond je prostřednictvím strategií ukončení svých podílů (tzv. *exit strategií B85F až B85H*) řízen tak, aby tento profit investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

### NEMOVITOSTNÍ AKTIVA

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

### Obchodní podíly

Obchodní podíly na cílových společnostech jsou nabývány za účelem dlouhodobé držby. Obchodní závody a nemovitosti vlastněné nabývanými obchodními společnostmi generují finanční prostředky skrze investiční aktivitu společnosti, které po započtení provozních nákladů na chod, finanční páky a ostatních/provozních nákladů spojených s obsluhou vlastnické struktury společností představují výnosové aktivum. Výnosnost aktiva bude posuzována v horizontu 5 let a více s market price s ohledem na výnosnost podkladového aktiva a čistého obchodního jmění obchodních společností. V případě finanční výhodnosti dosažitelné market price může být aktivum prodáno či v případě poklesu finanční výkonnosti aktiva může být aktivum prodáno.

Obchodním záměrem Fondu je nemovitosti držet, zhodnocovat rekonstrukcemi či realizovat developerské projekty a generovat výnosy z nájmu. Cílem je prodej výnosových investic zájemcům za cenu převyšující hodnotu NPV a získané prostředky investovat do v budoucnu pořizovaného investičního majetku.



V Brně dne 30. dubna. 2020

  
INFOND investiční fond s proměnným  
základním kapitálem, a.s.  
Ing. Pavel Košťál, statutární ředitel





# Zpráva auditora





## **Zpráva nezávislého auditora**

o auditu účetní závěrky k 31. 12. 2019  
společnosti INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

akcionářům společnosti INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Novolíšeňská 2678/18, Líšeň, 628 00 Brno, IČ 24207543.

### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také jen Společnost), sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2019, výkazu o úplném výsledku, výkazu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31.12.2019 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2019 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví 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 (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### ***Hlavní záležitosti auditu***

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

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

Společnost k 31.12.2019 vykázala v neprovozním dlouhodobém hmotném majetku nemovitosti, které k rozvahovému dni činí 62,3 % hodnoty celkových aktiv a v majetkových účastech podíly na společnostech, které k rozvahovému dni činí 22,7 % hodnoty celkových aktiv. Výnosy z pronájmu (včetně služeb) nemovitostí tvoří 69,8 % výnosů společnosti a výnosy z podílů 29,8% výnosů společnosti.

#### Oceňování dlouhodobého majetku reálnou hodnotou

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

#### Vykazování výnosů z nájemních smluv

Správnost a úplnost vykázaných výnosů z nájemních smluv byly pro audit Společnosti klíčovou oblastí z toho důvodů, že proces zachycení a vykázání výnosů je závislý na velkém počtu nájemních smluv. Námi provedené auditní postupy zahrnovali zejména analytické testy věcné správnosti významných výnosových účtů, včetně analytických postupů zahrnujících porovnání vykázaných výnosů s dalšími finančními a nefinančními informacemi.

Informace o dlouhodobém hmotném majetku a výnosů z pronájmu a nabytí nemovitého majetku jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, výkazu o úplném výsledku hospodaření a v článku 9 a bodu 5,15 a 29 přílohy, informace o podílech a výnosech souvisejících s jejich držbou jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, výkazu o úplném výsledku hospodaření a v článku 20 a bodu 7 a 16 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 statutární ředitel 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 statutárního ředitele, správní rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku***

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

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

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

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli

vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání Společnosti při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem 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 statutárního ředitele, správní radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

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

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

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

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

Auditorem Společnosti nás dne 30.5.2019 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 8 let.

### **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 30.4.2020 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 společnostem neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Společnosti."

V Brně dne 30. 4. 2020

#### **Kreston A&CE Audit, s. r. o.**

Moravské náměstí 1007/14, 602 00 Brno  
oprávnění KAČR č. 007  
Ing. Leoš Kozohorský, jednatel společnosti



#### Odpovědný statutární auditor:

Ing. Libor Cabicar  
oprávnění KAČR č. 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

