

Výroční finanční zpráva

2024

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

za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

Tento dokument vytvořený ve formátu PDF (Portable Document Format) představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2024.

Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2024 připravené v souladu s platnou regulací upravující jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML.



Obsah

Obsah	2
Čestné prohlášení.....	4
Informace pro akcionáře	5
Přehled podnikání, stav majetku investičního Fondu a majetkových účastí.....	19
Zpráva o vztazích.....	37
Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2024	42
Komentář účetní závěrky k 31.12.2024.....	46
Komentář k finančním výkazům neinvestiční a investiční části fondu	76
Zpráva auditora	79

Tento dokument vytvořený ve formátu PDF (Portable Document Format) představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2024.

Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2024 připravené v souladu s platnou regulací upravující jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML.

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

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, PSČ 186 00 Praha 8
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 242 07 543 se sídlem Novolíšeňská 2678/18, Brno – Lišeň, PSČ 628 00 obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 6691
Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

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

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

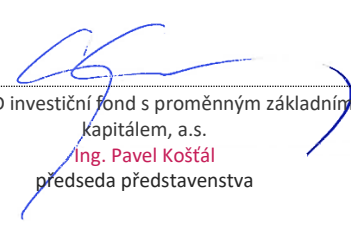
Tento dokument vytvořený ve formátu PDF (Portable Document Format) představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2024.

Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2024 připravené v souladu s platnou regulací upravující jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML.

Čestné prohlášení

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

V Brně dne 30. 4. 2025



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

Informace pro akcionáře

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

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

1.1 Valná hromada Fondu jako mateřské společnosti

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

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

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

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

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

Působnost valné hromady upravuje článek 23 stanov Fondu:

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

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

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

Svolávání valné hromady upravuje článek 24 stanov Fondu:

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

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

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

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

Výkon hlasovacích práv upravuje článek 25 stanov Fondu:

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

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

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

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

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

Jednání a rozhodování valné hromady upravuje článek 26 stanov Fondu:

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

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

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

Zápis o valné hromadě upravuje článek 27 stanov Fondu:

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

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

1.2 Představenstvo fondu jako mateřské společnosti

Předseda představenstva

Vedoucí risk manažer

Ing. Pavel Košťál

narozen: 5. 5. 1965

vzdělání: vysokoškolské

(od 22. 5. 2023)

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

Člen představenstva

Vedoucí oddělení vypořádání

Bc. Veronika Kulhánková

narozena: 6. 6. 1994

vzdělání: vysokoškolské

(od 13. 9. 2023)

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

Člen představenstva

Vedoucí odd. obhospodařování

Filip Sehnal

narozen: 27. 7. 1988

vzdělání: středoškolské

(od 13. 9. 2023)

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

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

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

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

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

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

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

V působnosti představenstva je:

- řídit činnost společnosti a zabezpečovat její obchodní vedení,
- provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- zabezpečovat řádné vedení účetnictví společnosti,
- předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- svolávat valnou hromadu,
- vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku,
- vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. zákonem o podnikání na kapitálovém trhu,
- předkládat valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis, pokud tuto působnost obecně závazný právní předpis nesvěřuje jinému orgánu společnosti,
- měnit stanovy společnosti v souladu s § 277 odst. 2 zákona o investičních společnostech a investičních fondech, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- vydávat statut společnosti a jejich podfondů a schvalovat jejich změny,
- udělovat či odvolávat prokuru pro jednu či více osob, včetně rozhodování o způsobu zastupování společnosti v rámci prokury, a
- rozhodovat o všech záležitostech společnosti, které zákon nebo stanovy nesvěřují jinému orgánu společnosti, tedy zejm. dozorčí radě nebo valné hromadě společnosti.

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

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

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

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

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

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

Výkon funkce člena představenstva je závazkem osobní povahy. Člen představenstva je povinen vykonávat svou působnost řádně a obezřetně s náležitou odbornou péčí v rozsahu povinností dle zákona o investičních společnostech a investičních fondech, jakož i s péčí řádného hospodáře v rozsahu povinností dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), a zákona o

obchodních korporací, je povinen zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo způsobit škodu společnosti nebo kterékoli její ovládající, ovládané či propojené osobě.

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

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

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

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

Rozhodování představenstva upravuje článek 30 stanov Fondu:

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

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

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

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

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

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

Společnost	Funkce	Od (-do)
InfoTel, spol. s r.o.	Člen statutárního orgánu	6. 11. 1992
InfoNet a.s.	Předseda představenstva	13. 9. 1994
InfoNet a.s.	Jediný akcionář	13. 9. 1994
ELTRIS, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	4. 2. 1997
ELTRIS, s.r.o.	Společník	4. 2. 1997
Locero, spol. s r.o.	Člen statutárního orgánu	21. 3. 1994
Office Center Purkyňova, a.s.	Předseda představenstva	21. 5. 2024
SAFEBOXES s.r.o.	Jednatel	18. 12. 2024
GARNI SERVIS s.r.o.	Jednatel	2. 9. 2024

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

Společnost	Funkce	Od (-do)
InfoNet a.s.	Člen dozorčí rady	13. 9. 1994

Člen představenstva Filip Sehnal nebyl kdykoli v předešlých 5 letech v žádné společnosti, v nichž by byl členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem.

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

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

1.3 Dozorčí rada Fondu jako kontrolní orgán mateřské společnosti

Předseda dozorčí rady
Compliance/AML

Ing. Jana Majnušová
narozena: 23. 7. 1965
vzdělání: vysokoškolské

(od 22. 5. 2023)

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

Člen dozorčí rady
Portfolio manager

Jan Kulhánek
narozen: 18. 7. 1989
vzdělání: středoškolské

(od 22. 5. 2023)

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

Člen dozorčí rady

Pavel Rusler
narozen: 20. 2. 1991
vzdělání: středoškolské

(od 10. 8. 2023)

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

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

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

Dozorčí rada předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis, svěřuje-li jí tuto působnost obecně závazný právní předpis.

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

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

Složení dozorčí rady upravuje článek 32 stanov Fondu:

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

Člena dozorčí rady volí a odvolává valná hromada.

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

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

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

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

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

Rozhodování dozorčí rady upravuje článek 33 stanov Fondu:

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

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

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

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

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

1.4 Výbor pro audit Fondu jako mateřské společnosti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5 Politika rozmanitosti Fondu jako mateřské společnosti

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

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

Skupina Fondu na základě ust. § 19a Zákona o účetnictví použila Mezinárodní standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií pro sestavení účetní závěrky ke Dni ocenění. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě všeobecně závazných právních předpisů upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně závazné účetní předpisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a povolen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněnými osobami. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních transakcí, veškeré platby jsou prováděny oddělením vypořádání. Tento

způsob úhrad zamezuje potencionální možnosti, kdy by jedna a tatáž osoba provedla uzavření obchodního vztahu, zaúčtovala z něho vyplývající účetní operace a současně provedla platbu ve prospěch obchodního partnera.

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

3. Výkaz o řízení a správě společnosti - kodex řízení a správy Fondu

Fond přijal soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem Fondu, které vycházejí z požadavků stanovených všeobecně závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie. Tyto vnitřní předpisy jsou pravidelně aktualizovány, podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu a jsou předkládány České národní bance. Vnitřní předpisy jsou k dispozici k nahlédnutí v sídle Fondu.

Mezi tyto vnitřní předpisy patří mimo jiné organizační řád, který tvoří základní rámec řízení a správy Fondu. Fond nepřijal žádný zvláštní kodex řízení a správy společnosti ve smyslu § 118 odst. 5 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu (ZPKT), a to z důvodu, že řízení a správa Fondu jsou plně upraveny jeho vnitřními předpisy a všeobecně závaznými právními předpisy. Fond tedy neuplatňuje žádný externí kodex řízení a správy společnosti, což odpovídá principu „comply or explain“.

4. Ostatní vedoucí osoby Fondu a portfolio manažer

Portfolio manažer

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

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

5. Osoby s řídicí pravomocí

Statutární orgán

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

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

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

950 ks zakladatelských akcií,

900 ks investičních akcií třídy A

17 800 ks akcií investiční třídy B.

Statutární orgán

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

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

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

50 ks zakladatelských akcií

50 ks investičních akcií třídy A

2700 ks investičních akcií třídy B

Statutární orgán

Člen představenstva

Filip Sehnal

narozen: 27. 7. 1988

vzdělání: středoškolské

(od 13. 9. 2023)

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

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

6. Údaje o peněžitých a nepeněžitých příjmech a principech odměňování

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

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

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

Statutární orgán držel ve svém vlastnictví celkem 1 000 zakladatelských akcií, 950 ks investičních akcií Fondu tř. A a 30 000 ks investičních akcií třídy B.

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

8. Práva a povinnosti spojená s akciemi Fondu

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

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

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

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

žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

Evidence zakladatelských akcií

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

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

Práva spojená s investičními akciemi

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

Evidence investičních akcií

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

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

9. Odměny účtované externími auditory

Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb jsou uvedeny v komentáři účetní závěrky (oddíl „Správní náklady“), která je nedílnou součástí této výroční finanční zprávy. Poplatky a náklady Fondu jsou hrazeny z Investiční části Fondu. Odměna účtovaná externími auditory za rok 2024 činila 440 tis. Kč.

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.

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 finanční zprávy.

Cenné papíry vydávané Fondem:

Druh	Zakladatelské akcie	Investiční akcie (třída A)	Investiční akcie (třída B)
ISIN	CZ0008042751		
Forma	Kusové akcie na jméno	Kusové akcie na jméno	Kusové akcie na jméno
Podoba	Listinné	Listinné	Zaknihované
Jmenovitá hodnota	Bez jmenovité hodnoty	Bez jmenovité hodnoty	Bez jmenovité hodnoty
Podíl na zapisovaném základním kapitálu (%)	100		
Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks)	1 000	950	30 000
Počet akcií vydaných v Účetním období (ks)	0	0	0
Počet akcií odkoupených v Účetním období (ks)	0	0	0
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií (ks)	0	0	0
Obchodovatelnost	Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu	Investiční akcie třídy A nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu	Investiční akcie třídy B jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 23. 10. 2017.

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

Ostatní skutečnosti

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

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

Skutečnosti, které nastaly po rozhodném dni

Skutečnosti, které nastaly po rozhodném dni jsou popsány v komentáři účetní závěrky.

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.

13. Akcionářské struktury konsolidačního celku

Fond (mateřská společnost)

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

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

14. Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy

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

15. 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.

16. Významné smlouvy při změně ovládání Fondu

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

17. 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.

18. Programy nabývání cenných papírů za zvýhodněných podmínek

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

Přehled podnikání, stav majetku investičního Fondu a majetkových účastí

Fond	INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 242 07 543 se sídlem Novolíšeňská 2678/18, Brno – Líšeň, PSČ 628 00, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 6691
Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

1. Přehled podnikání

1.1 Investiční cíl a strategie

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

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

1.2 Druhy majetkových hodnot

Nemovité věci

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

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

pozemků určených k výstavbě objektů pro bydlení nebo komerčních objektů;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Majetek nabytý při uskutečňování procesu přeměny obchodních společností

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

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

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

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

Vklady v bankách nebo zahraničních bankách

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

Poskytování úvěrů a zápůjček

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

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

Pohledávky z obchodního styku a úvěrové pohledávky

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

Práva k nehmotným statkům, tj. zejm.:

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

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

Doplňková aktiva

Fond může dále investovat do následujících složek doplňkových aktiv:

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

Likvidní aktiva

Likvidní část majetku Fondu může být investována krátkodobě zejména do:

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

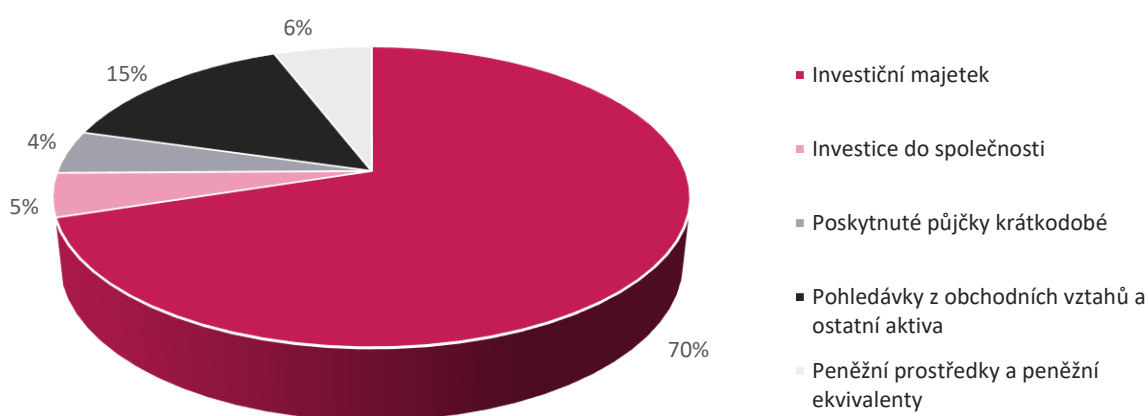
unie, resp. ve státě, jenž není členským státem Evropské unie, jestliže tento trh je uveden v seznamu zahraničních regulovaných trhů ČNB; poukázek ČNB a obdobných zahraničních cenných papírů

V současné době investiční portfolio tvoří zejména nemovitostní investiční aktiva (komerční budovy, administrativní budovy, pozemky) a obchodní podíly ve společnostech Office Center Purkyňova, a.s., GARNI SERVIS s.r.o. a SAFEBOXES 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. V roce 2022 došlo ke kolaudaci nově vystavené páté budovy v objektu Brno Business Park v Brně, která byla také vystavena za účelem dlouhodobých příjmů z pronájmu nebytových prostor.

Struktura investičního portfolia ke konci sledovaného období:

Struktura portfolia k 31. 12. 2024



Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož investiční portfolio je tvořeno z 70 % investicemi do nemovitostí v České republice, pořizovanými zejména za účelem komerčního pronájmu. Nájemní prostory v lokalitách CENTRUM VEVEŘÍ, CENTRUM ŠUMAVSKÁ jsou pronajaty zejména na dobu neurčitou, nejčastěji s výpovědní dobou 3-6 měsíců. Nájemní prostory Cerit Science Park II jsou pronajaty na dobu určitou, do roku 2041. Nájemní prostory v komplexu Brno Business Park jsou pronajímány převážně na dobu určitou, nejčastěji průměrně na dobu 5 let. Pronájem ploch ve vlastněných nemovitostech je dále doplněn o obvyklé doplňkové služby k tomuto pronájmu. Jednotlivé investice do nemovitostí, z nichž Fondu plyne příjem, jsou uvedeny v tabulce níže. Fond není závislý na patentech, licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo nových výrobních postupech. Nově pořízené obchodní podíly ve společnostech Office Center Purkyňova, a.s., GARNI SERVIS s.r.o. a SAFEBOXES s.r.o. tvoří 4,7% investičního portfolia.

Struktura výnosů z investičního majetku:

	rok 2024	rok 2023
Nájemné	221 034	180 001
Služby spojené s nájmem	93 846	64 227
Přecenění nemovitostí	-366 140	-54 805
Prodej majetku	0	0
Ostatní výnosy z investičního majetku	23 965	20 607
Výnosy z investičního majetku	-27 295	210 030

2. Činnost Fondu a skupiny v účetním období

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

V minulém období Fond realizoval prodej obchodního podílu společnosti InfoTel, spol. s r.o. a dokončil výstavbu nové budovy Cerit Science Park II, která byla následně zkolaudována. Celkově investice do této výstavby dosáhly hodnoty 445 001 tis. Kč.

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 16 614 tis. Kč. Fond nadále poskytoval půjčky ve sledovaném období. V Účetním období se fond věnoval realizaci projektu Cerit Science Park III. Část projektu spočívající v garážovém stání v 3.PP a 4.PP bylo v srpnu částečně zkolaudováno a zařazeno do užívání. Ke konci sledovaného období Fond nadále pokračuje v realizaci. Celkové investice do projektu Cerit Science Park III dosáhly hodnoty 421 312 tis. Kč.

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



BBP OFFICES

3. Hospodaření Fondu a skupiny

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

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

Hospodaření Investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši -41 755tis. Kč a zahrnuje výše uvedené dopady z investičních aktivit, neboť je tento hospodářský výsledek ovlivněn zejména výnosy z investičního majetku (-27 295 tis. Kč), výnosy z poskytnutých půjček (81 889 tis. Kč), výnosy z podílů (54 968 tis. Kč) a správními náklady (113 655 tis. Kč).

Hospodaření Neinvestiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 512 tis. Kč po zdanění. Zisk je tvořen pouze finančními výnosy – úroky z bankovního účtu neinvestiční části Fondu.

4. Stav majetku investiční části Fondu a skupiny

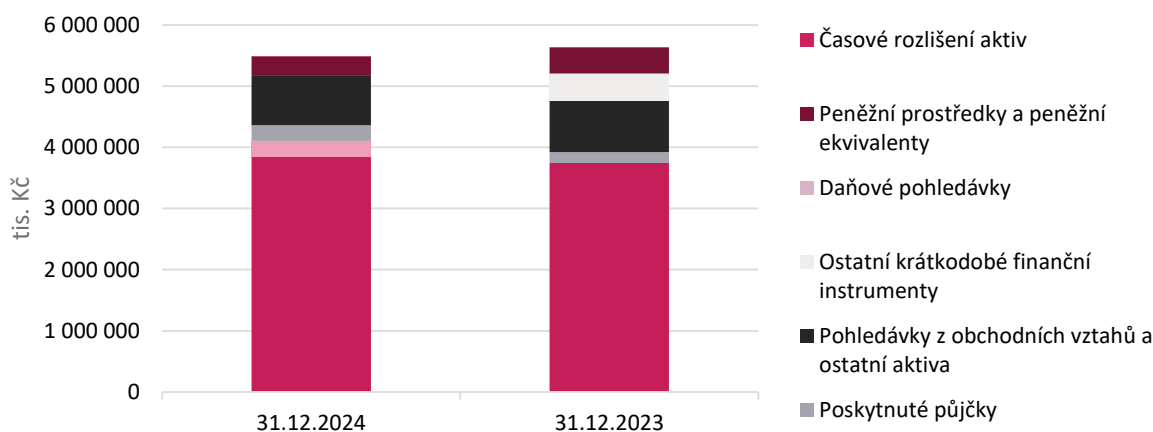
Hodnota portfolia investiční části Fondu meziročně klesla o 2,53 % (tj. o 142 379 tis. Kč). Meziroční pokles byl způsobený primárně poklesem ocenění nemovitého majetku dle znaleckých posudků. Nárůst aktiv byl v investičním majetku, jehož hodnota se zvýšila, zejména v důsledku zařazení garážového stání ve 3.PP a 4.PP projektu Cerit Science Park III v komplexu Centrum Šumavská, vše ovlivněno přeceněním majetku, celkové zvýšení je o 104 381 tis. Kč na celkovou hodnotu 3 848 169 tis. Kč. Z důvodu nákupů obchodních podílů došlo k navýšení u investic do společností o 257 742 tis. Kč. Zároveň pak došlo k nárůstu poskytnutých půjček o 75 581 tis. Kč na hodnotu 255 476 tis. Kč. Ke snížení došlo u pohledávek z obchodních vztahů a ostatních aktiv o 653 tis. Kč. Z toho 99,59% tvoří pohledávka za prodej obchodního podílu společnosti InfoTel spol. s r.o. Pohledávka bude podléhat finančnímu vypořádání v roce 2027. K poklesu došlo u krátkodobých finančních instrumentů, které klesly o 449 919 tis. Kč. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů klesly o 29 628 tis. Kč spolu s peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty, které klesly o 98 406 tis. Kč.

Portfolio Fondu je financováno z 69,58 % zdroji investičních akcionářů, 13,85 % pak tvoří krátkodobé závazky, zbývajících 16,57 % je zainvestováno prostřednictvím dlouhodobých závazků (bankovních úvěrů a ostatních dl. závazků).

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze investiční části ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 5 490 236 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým investičním majetkem v hodnotě 3 848 169 tis. Kč, investicemi do společností ve výši 257 742 tis. Kč, dlouhodobými pohledávkami a krátkodobými pohledávkami z obchodních vztahů ve výši 806 424 tis. Kč, peněžními prostředky a ekvivalenty ve výši 321 653 tis. Kč, poskytnutými půjčkami ve výši 255 476 tis. Kč, časovým rozlišením aktiv ve výši 772 tis. Kč.

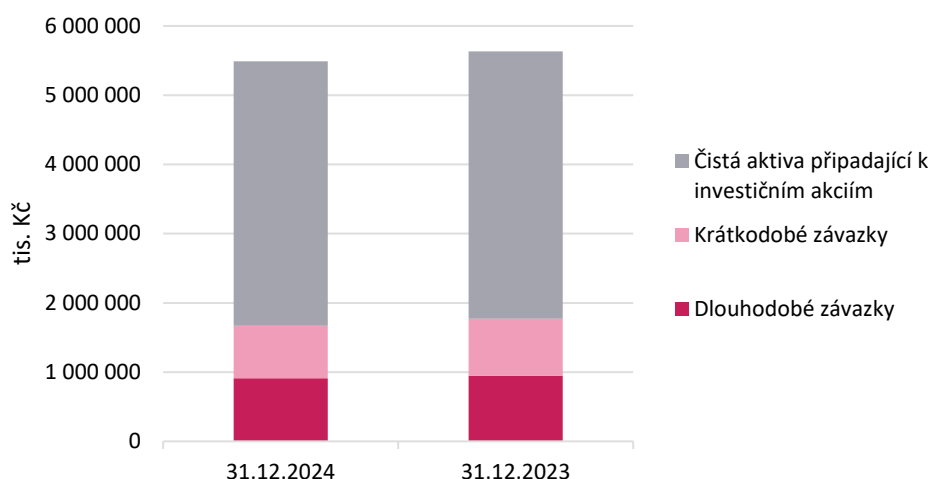
Struktura Aktiv



PASIVA

Celková pasiva investiční části Fondu ve výši 5 490 236 tis. Kč byla tvořena zejména čistými aktivy připadající na investiční akcie (zdroji od investičních akcionářů) v celkové výši 3 820 162 tis. Kč, další složkou jsou dlouhodobé závazky ve výši 909 787 tis. Kč, ty jsou tvořeny dlouhodobými úvěry ve výši 810 868 tis. Kč, odloženým daňovým závazkem ve výši 72 424 tis. Kč a ostatními dlouhodobými závazky ve výši 26 495 tis. Kč. Krátkodobé závazky činily 760 287 tis. Kč, byly tvořeny závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva ve výši 684 150 tis. Kč krátkodobými půjčkami ve výši 71 626 tis. Kč a daňovými závazky ve výši 4 511 tis. Kč.

Struktura pasiv



CASHFLOW

Peněžní prostředky ke Dni ocenění byly o 97 894 tis. Kč nižší oproti minulému účetnímu období. Peněžní tok generovaný z provozní činnosti byl -98 914 tis. Kč a klesl oproti minulému období o 594 014 tis. Kč. Tato meziroční změna byla ovlivněna především změnou stavu majetkových účastí o -1 242 565 tis. Kč, která byla ovlivněna primárně prodejem obchodního podílu InfoTel spol. s r.o. z roku 2023. Změnou stavu krátkodobých finančních instrumentů o 727 512 tis. Kč z důvodu poklesu dluhových cenných papírů, které byly uzavřeny v roce 2023. Změnou ostatních závazků ve výši -18 041 tis. Kč, primárním vlivem bylo odúčtování rezervy na škodu Huawei, která byla spojena s prodejem obchodního podílu a vypořádána v roce 2024. Změnou stavu investičního majetku ve výši -220 517 tis. Kč s návazností na ocenění investičního majetku a zařazení části projektu Cerit Science Park III do užívání. Změnou stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček ve výši -68 909 tis. Kč z důvodu postoupení pohledávek v rámci pořízení obchodních podílů a také ovlivněno znaleckými posudky k úvěrům. Změnou stavu ostatních aktiv ve výši 668 251 tis. Kč z důvodu snížení pohledávek z obchodních vztahů, pohledávky z prodeje obchodního podílu InfoTel spol. s r.o. a pohledávek z termínovaných operací. Změnou stavu krátkodobých závazků z obchodních vztahů a ostatních pasiv o -17 872 tis. Kč ovlivněných o pokles závazků u objektu Šumavská z důvodu fakturace za projekt Cerit Science Park III, která byla uskutečněna v prosinci roku 2023 a také z důvodu vyplacení části závazku vůči panu Ing. Košťálovi. U peněžního toku generovaného z finanční činnosti došlo během sledovaného období ke zvýšení na 1 020 tis. Kč, meziroční změna peněžního toku ve finanční činnosti byla ve výši 236 657 tis. Kč byla ovlivněna primárně přeceněním přijatých úvěrů a úpravou odložené daně.

5. Stav majetku neinvestiční části Fondu

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 11 808 tis. Kč. Ta jsou zcela tvořena peněžními prostředky na bankovním účtu.

PASIVA

Celková pasiva Fondu ke Dni ocenění ve výši 11 808 tis. Kč jsou zcela tvořena vlastním kapitálem Fondu, přičemž zapisovaný základní kapitál je ve výši 10 000 tis. Kč, zbývající pasiva jsou tvořena HV za předchozí a aktuální účetní období.

6. Regulační prostředí

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož podnikání je regulováno zejména zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ZISIF“) a dalšími právními předpisy. V roce 2023 došlo ke změně ZISIF, kdy je účinná novela zákona č. 33/2020

Sb., kterou se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále také „ZOK“), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, ve znění pozdějších předpisů.

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

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



Zkolaudovaná nástavba Cerit Science Park II – CENTRUM ŠUMAVSKÁ

7. Výhled na následující období

Z hlediska významnějších investičních událostí bude Fond usilovat o pokračování již započatých projektů. Fond bude nadále pokračovat v přípravě možných investičních projektů. Pro projekt Cerit Science Park III bude Fond v následujícím období pokračovat v jeho realizaci a dokončení. S tím spojená kolaudace je plánována v následujícím období. Tato investice představuje dostavbu komplexu CENTRUM ŠUMAVSKÁ. Fond se i nadále bude věnovat zhodnocení svých stávajících investic, dále vyhledávání a vyhodnocování nových investičních příležitostí, kdy konkrétní strategii přizpůsobí výsledku stávajících jednání o akvizici. Fond i v budoucnosti hodlá realizovat obchody prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha, a.s.



Zkolaudovaná budova E – BBP OFFICES

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

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

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

Fond zvážil potenciální dopady války na Ukrajině na činnost Fondu a dospěl k závěru, že tyto události nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Fondu. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2024 zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

8. Prohlášení o nezohledňování kritérií pro udržitelné investování dle článku 7 a 8 nařízení EU 2019/2088 (SFDR):

Fond nemá za rok 2024 povinnost sestavit Zprávu o udržitelnosti. Více informací lze najít na webových stránkách obhospodařovatele Fondu v sekci korporátní investice.

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

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

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

Vzhledem k velmi širokému vymezení ESG risk Fond v rámci jejich identifikace a zohledňování rizik nastavil svou politiku takovým způsobem, že zohledňuje pouze ta ESG rizika, která mohou realisticky vést k významnému snížení hodnoty investice. V rámci tohoto vyhodnocení Fond klasifikoval oblast rizik spojených se zelenou

transformací a rizika související s klimatickou změnou jako oblasti spojené s vysokým potenciálem pro vznik nových ESG rizik, která zatím nelze dostatečně konkrétně identifikovat.

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

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

Profil Fondu a skupiny

1. Základní údaje o Fondu

Název:

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

Identifikační údaje:

IČO: 242 07 543

DIČ: CZ24207543

LEI: 315700RZ0YBNYGT7GO52

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

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

Zapisovaný základní kapitál:

Zapisovaný základní kapitál: 10 000 tis. Kč; splaceno 100 %

Akcie:

Akcie k neinvestiční části majetku Fondu: 1 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě (zakladatelské akcie)

Akcie k investiční části majetku Fondu: 950 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě (investiční akcie třídy A)
30 000 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (investiční akcie třídy B)

Čistý obchodní majetek Neinvestiční části Fondu: 11 808 tis. Kč

Čistý obchodní majetek Investiční části Fondu: 3 820 162 tis. Kč

Orgány Fondu

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

Zaměstnanci k 31. 12. 2024

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

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

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

Hlavní akcionáři

Ing. Pavel Košťál

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

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

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

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

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

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

výše podílu na neinvestiční části Fondu: 95 %

účast na kapitálu neinvestiční části Fondu: 95 %

účast na hlasovacích právech Fondu: ano, 950 hlasů

typ účasti: přímá

Bc. Veronika Kulhánková

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

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

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

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

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

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

výše podílu na neinvestiční části Fondu: 5 %

účast na kapitálu neinvestiční části Fondu: 5 %

účast na hlasovacích právech Fondu: ano, 50 hlasů

typ účasti: přímá

Hlavní akcionáři nemají odlišná hlasovací práva.

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

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

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

- K 18. 1. 2024 byla vymazána jako člen představenstva Bc. Veronika Kulhánková, dat. nar. 6. 6. 1994, bytem Malá stránka 91/8, 664 47 Střelice
- K 18. 1. 2024 byla zapsána jako člen představenstva Bc. Veronika Kulhánková, dat. nar. 6. 6. 1994, bytem třída Kpt. Jaroše 1946/35, Černá Pole, 602 00 Brno

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

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

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

Portfolio manažer

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

4. Údaje o depozitáři Fondu

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

5. Údaje o hlavním podpůrci

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

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

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

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

Od 31. 3. 2016 je obhospodařovatelem Fondu sám Fond. Fond jako obhospodařovatel poskytl v Účetním období portfolio a risk manažerům na základě pracovní smlouvy a dohody o provedení práce úplaty o celkové výši 359 674 Kč. Statutárnímu orgánu Fond poskytl v Účetním období úplaty v celkové výši 1 260 000 Kč na základě smluv o výkonu funkce. V rámci smluv o výkonu funkce je část úplaty za vedení oddělení.

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

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

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

Majetek Investiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen investičním majetkem v reálné hodnotě ve výši 3 848 169 tis. Kč (pořizovací cena: 2 862 916 tis. Kč). Investiční majetek zahrnuje nemovitosti (stavby, pozemky) – komerční prostory, které jsou drženy za účelem dlouhodobého pronájmu. Investiční majetek také zahrnuje pořízení software v pořizovací hodnotě 854 tis. Kč.

Struktura investičního majetku je uvedena v následující tabulce:

Katastrální území	Reálná hodnota	Pořizovací hodnota
Ponava	1 120 000	1 189 794
Žabovřesky	230 000	201 169
Líšeň	62 000	13 355
Kohoutovice	6 700	1 285
Štýřice	2 222 222	1 456 459
Celkem	3 640 700	2 862 062

Budovy	Katastrální území	č.p./p.č.	Celková plocha (m2)	Účel
BBP A – Londýnské nám.	Štýřice	853 / 1760/10	9 136,84	Pronájem nebytových prostor
BBP B – Londýnské nám.	Štýřice	856 / 1760/15	7 700,04	Pronájem nebytových prostor
BBP C – Londýnské nám.	Štýřice	881 / 1763/3	9 404,36	Pronájem nebytových prostor
BBP D – Londýnské nám.	Štýřice	886 / 1763/32	7 858,19	Pronájem nebytových prostor
BBP E – Londýnské nám.	Štýřice	1036 1753/4	12 749,80	Pronájem nebytových prostor
Brno, Novolíšeňská 18	Líšeň	6617/2678	2 350,20	Pronájem nebytových prostor
Brno, Šumavská	Ponava	416/15, 598/15a	23 450	Pronájem nebytových prostor
Cerit Science Park II	Ponava	416/15	12971,73	Pronájem nebytových prostor
Cerit Science Park III	Ponava	-	-	Pronájem nebytových prostor
Brno, Veveří 102	Žabovřesky	2800/2581	9 260,93	Pronájem nebytových prostor

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ve výši 321 653 tis. Kč

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva v celkové hodnotě 807 196 tis. Kč, které vyplývají primárně z titulu výnosu z pohledávky za prodej obchodního podílu InfoTel ve výši 687 458 tis. Kč. Investice do společností v hodnotě 257 742 tis. Kč. Poskytnuté půjčky ve výši 255 476 tis. Kč. Majetek Neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen peněžními prostředky na běžném účtu ve výši 11 808 tis. Kč.

10. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

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

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

12. Informace o obchodech zajišťujících financování (sft)

V Účetní období neměl fond mimo měnových forwardů uzavřeny žádné další SFT.

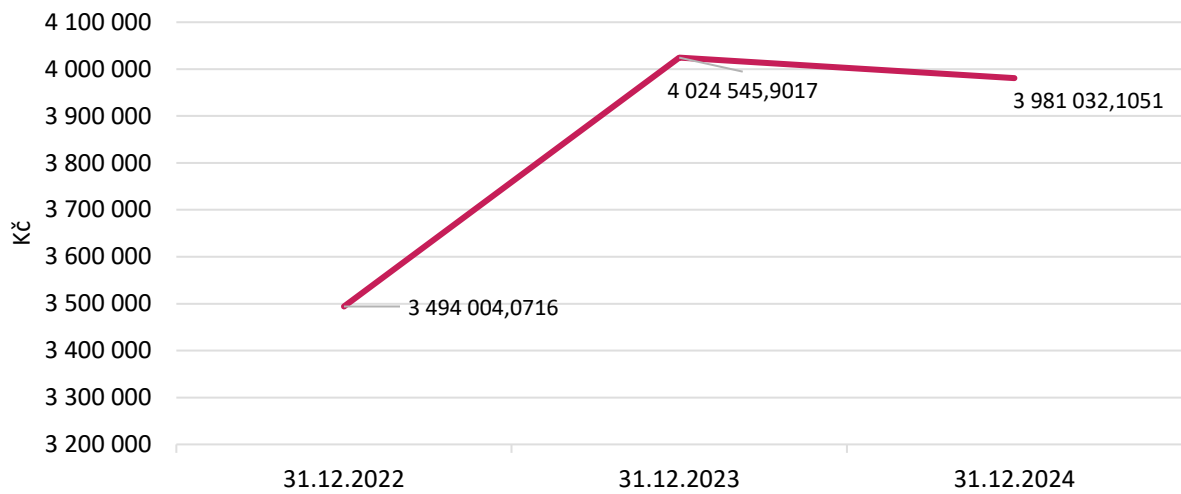
13. Informace o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

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

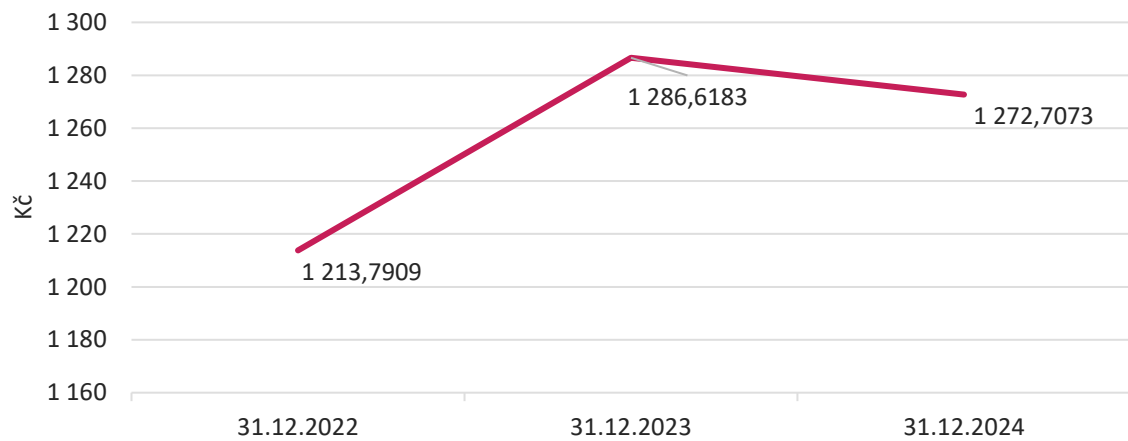
14. Fondový kapitál Fondu a vývoj hodnoty akcie

K datu	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč):	11 807 650,06	11 295 846	10 605 039
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
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	11 807,6500	11 295,8454	10 605,0389
Fondový kapitál Investiční části Fondu tř. A (Kč):	3 781 980 499,89	3 823 318 606,67	3 494 004 071,66
Počet emitovaných investičních akcií			
v oběhu ke konci Účetního období tř. A:	950	950	1 000
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:	0	50	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii tř. A (Kč):	3 981 032,1051	4 024 545,9017	3 494 004,0716
Fondový kapitál Investiční části Fondu tř. B (Kč):	38 181 219,42	38 598 550,85	36 413 727,22
Počet emitovaných investičních akcií			
v oběhu ke konci Účetního období tř. B:	30 000	30 000	30 000
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:	0	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii tř. B (Kč):	1 272,7073	1 286,6183	1 213,7909

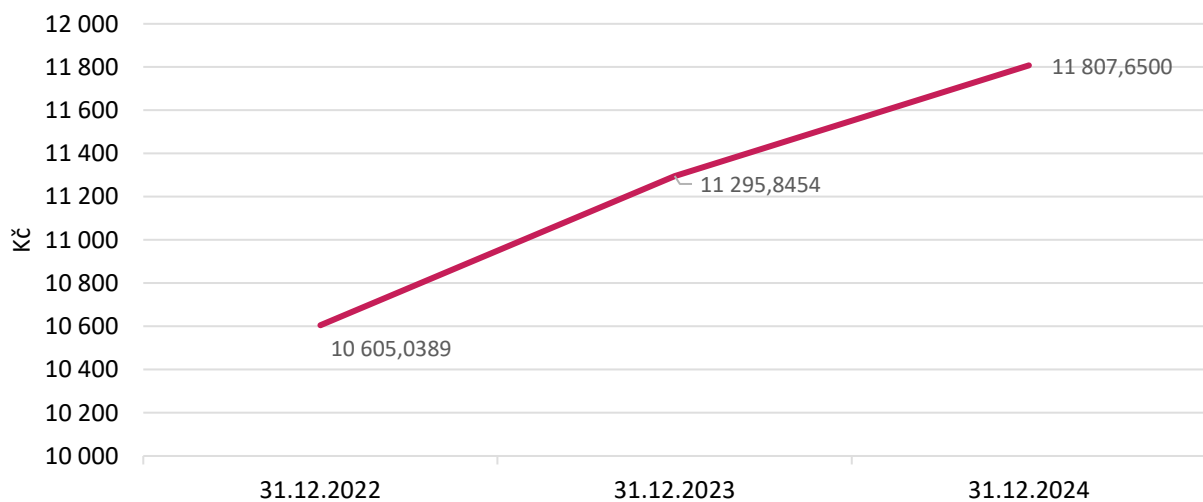
Vývoj kurzu investiční akcie tř. A



Vývoj kurzu investiční akcie tř. B



Vývoj kurzu zakladatelské akcie



15. Informace o podstatných změnách statutu Fondu

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

Ke dni 25. 11. 2024 byl statut změněn tak, že došlo k uvedení nového auditora Fondu.

16. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

17. Členové správních řídících a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

Informace o členech správních řídících a dozorčích orgánů jsou uvedeny v kapitole 1.2 a 1.3. výroční finanční zprávy.

18. Významné smlouvy

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

- Dne 11. 1. 2024 byla uzavřena Smlouva o realizaci projektu CERIT SCIENCE PARK III se společností InfoNet, a.s.
- Dne 1.2.2024 byla uzavřena Smlouva o úvěru se společností InfoNet, a.s. s možností čerpání úvěru do maximální výše 350 000 tis. Kč, s úrokem ve výši 3M PRIBOR + 2,50% p.a., se splatností do 31.7.2045. Zůstatek úvěru ke konci sledovaného období v reálné hodnotě je ve výši 41 595 tis. Kč s naběhlými úroky.
- Dne 21. 5. 2024 byla uzavřena Smlouva o převodu akcií společnosti Office Center Purkyňova, a.s. se společností Generali Real Estate Fund CEE a.s., Investiční fond. Smlouva o převodu akcií nabyla platnosti a účinnosti dne 21. 5. 2024. Bylo pořízeno 100% obchodního podílu ve společnosti Office Center Purkyňova, a.s.
- Dne 21. 5. 2024 byla uzavřena Smlouva o postoupení pohledávek vůči společnosti Office Center Purkyňova, a.s. se společností Generali Real Estate Fund CEE a.s., Investiční fond. Byly postoupeny 2 úvěry v celkové hodnotě 37 164 tis. Kč včetně naběhlých úroků.
- Dne 2. 9. 2024 byla uzavřena Smlouva o převodu podílů společnosti GARNI SERVIS s.r.o. s paní Evou Prachařovou a paní Kateřinou Netouškovou. Smlouva o převodu podílů nabyla platnosti a účinnosti dne 2. 9. 2024. Bylo pořízeno 100% obchodního podílu ve společnosti GARNI SERVIS s.r.o.
- Dne 2. 9. 2024 byla uzavřena Smlouva o vypořádání a postoupení pohledávek vůči společnosti GARNI SERVIS s.r.o. s paní Evou Prachařovou, paní Kateřinou Netouškovou a panem Michalem Prachařem. Byly postoupeny 3 zápůjčky v celkové hodnotě 13 054 tis. Kč včetně naběhlých úroků.
- Dne 18. 12. 2024 byla uzavřena Smlouva o převodu podílů společnosti SAFEBOXES s.r.o. s panem Bc. Slavomírem Kovalčíkem a společností SALIRIONE SE. Smlouva o převodu podílů nabyla platnosti a účinnosti dne 18. 12. 2024. Bylo pořízeno 100% obchodního podílu ve společnosti SAFEBOXES s.r.o.
- Dne 18. 12. 2024 byla uzavřena Smlouva o postoupení pohledávky vůči společnosti SAFEBOXES s.r.o. se společností SALIRIONE SE. Byl postoupen úvěr za úplatu 4 990 tis. Kč, v celkové hodnotě 1 133 tis. EUR s naběhlými úroky.
- Dne 18. 12. 2024 byla uzavřena Rámcová smlouva o transakci spojená s pořízením 100% obchodního podílu SAFEBOXES s.r.o. s panem Bc. Slavomírem Kovalčíkem a společností SALIRIONE SE. Rámcová smlouva o transakci nabyla platnosti a účinnosti dne 18. 12. 2024.

19. Regulované trhy

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.

20. Rating

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

21. Alternativní výkonnostní ukazatele

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

22. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

Skutečnosti, které nastaly po rozhodném dni jsou popsány v komentáři účetní závěrky.

23. Vymezení konsolidačního celku Fondu

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

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

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

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

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

Ke konci Účetního období Fond vlastnil majetkové účasti v následujících společnostech:

Společnost	Podíl
SAFEBOXES s.r.o. (IČO: 08910502)	100 %
GARNI SERVIS s.r.o. (IČO: 01684876)	100 %
Office Center Purkyňova, a.s. (IČO: 05299446)	100 %

24. Komentář k přílohám

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

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

Další informace jsou uvedeny v komentáři účetní závěrky. Kromě údajů, které jsou popsány v komentáři 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. 2024 do 31. 12. 2024

1. Úvod

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

2. Struktura vztahů mezi propojenými osobami

Ovládaná osoba

Název:

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

Sídlo:

Ulice: **Novolíšeňská 18**

Obec: **Brno**

PSČ: **628 00**

IČO: **242 07 543**

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

Ovládající osoba

Jméno: **Ing. Pavel Košťál**

Bydliště:

Ulice: **Klobouček 713/61**

Obec: **Brno**

PSČ: **641 00**

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

(dále jen „ovládající osoba“)

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

Další osoby ovládané stejnými ovládajícími osobami

Název společnosti	IČO	Sídlo
ELTRIS, s.r.o.	25326546	Novolíšeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00
InfoNet a.s.	24207543	Novolíšeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00
Office Center Purkyňova, a.s.	05299446	Novolíšeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00
GARNI SERVIS s.r.o.	01684876	Novolíšeňská 2678/18, Brno, PSČ 628 00
SAFEBOXES s.r.o.	08910502	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 ovládání, tj. ovládání skrze majetkový podíl na ovládané osobě, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

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

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

6. Přehled vzájemných smluv mezi propojenými osobami

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

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

V Účetním období nebyla mezi Ing. Pavlem Košťálem a Fodem uzavřena žádná nová smlouva.

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v Účetním období:

- Během sledovaného období byla uzavřena Smlouva o realizaci projektu CERIT SCIENCE PARK III se společností InfoNet, a.s.
- Během sledovaného období byla uzavřena Smlouva o úvěru se společností InfoNet, a.s., na projekt CERIT SCIENCE PARK III, s možností čerpání úvěru do maximální výše 350 000 tis. Kč, s úrokem ve výši 3M PRIBOR + 2,50% p.a., se splatností do 31.7.2045. Zůstatek úvěru ke konci sledovaného období v reálné hodnotě je ve výši 41 595 tis. Kč s naběhlými úroky.
- Během sledovaného období byla postoupena Smlouva o postoupení pohledávek vůči společnosti Office Center Purkyňova, a.s. Byly postoupeny 2 úvěry v celkové hodnotě 37 164 tis. Kč včetně naběhlých úroků.
- Během sledovaného období byla postoupena Smlouva o vypořádání a postoupení pohledávek vůči společnosti GARNI SERVIS s.r.o. Byly postoupeny 3 zápůjčky v celkové hodnotě 13 054 tis. Kč včetně naběhlých úroků.
- Během sledovaného období byla postoupena Smlouva o postoupení pohledávky vůči společnosti SAFEBOXES s.r.o. Byl postoupen úvěr v celkové hodnotě 1 133 tis. EUR s naběhlými úroky.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

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

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami:

- Během předešlého období byla uzavřena smlouva o úvěru se společností InfoNet, a.s., na základě, které je poskytnuta půjčka k 31. 12. 2022 v reálné hodnotě 84 548 tis. Kč a maximální možný limit půjčky je 280

mil. Kč se splatností do 31. 7. 2042. Ke smlouvě o úvěru bylo zřízeno zástavní právo k pohledávkám. Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám byla sepsána dne 4.2.2022.

- V předchozím období byla uzavřena Smlouva o úvěru se společností ELTRIS, s.r.o., kdy Fond se zavázal poskytnout úvěr až do výše 1 mil. Kč. Tento úvěr byl ve sledovaném období také splacen.
- InfoNet a.s., Smlouva o realizaci projektu Cerit Science Park II, ze dne 26. 2. 2021. InfoNet provedl výběrové řízení na generálního dodavatele stavby.
- InfoNet a.s., v předešlém období proběhly běžné obchodní případy a proběhla fakturace za poskytování telekomunikačních služeb (ovládaná osoba byla příjemcem služeb)
- ELTRIS, s.r.o., v daném období proběhla standardní fakturace za služby z titulu správy nemovitostí (ovládaná osoba byla příjemcem služeb)
- InfoNet a.s., Smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu, ze dne 9. 3. 2016. InfoNet zajišťuje činnost compliance prostřednictvím pověřeného pracovníka. Činnost je bezúplatná.
- ELTRIS, s.r.o. – smlouva o úvěru ze dne 16. 8. 2019 (ovládaná osoba je poskytovatelem úvěru) – úvěr byl v roce 2020 uhrazen
- Brno Business Park, a.s. – smlouva o úvěru ze dne 17. 1. 2019 (ovládaná osoba je poskytovatelem úvěru) – smlouva zanikla fúzí
- Brno Business Park a.s. – smlouva o úvěru ze dne 16. 7. 2019 a k ní uzavřený dodatek ze dne 7. 10. 2019, předmětem dodatku bylo navýšení úvěru (ovládaná osoba je poskytovatelem úvěru) – smlouva zanikla fúzí
- InfoNet a.s., v daném období proběhly běžné obchodní případy a proběhla fakturace za poskytování telekomunikačních služeb (ovládaná osoba byla příjemcem služeb)
- ELTRIS, s.r.o., v daném období proběhla standardní fakturace za služby z titulu správy nemovitostí (ovládaná osoba byla příjemcem služeb)
- ELTRIS, s. r. o. - smlouva o úvěru, na základě, které byl poskytnut úvěrový rámec ve výši 1 mil. Kč. Fond je věřitelem. (Úvěr byl v roce 2021 uhrazen)
- Během předchozího období byl uzavřen Dodatek č. 1 a Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru se společností InfoNet, a.s., kde došlo k prodloužení doby čerpání úvěru do 31. 12. 2027 a možností splácet úvěr spolu s úroky v eurech (EUR). Zůstatek úvěru ke konci minulého období byl ve výši 159 811 tis. Kč v reálné hodnotě.
- Během předchozího období byl uzavřen Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru se společností ELTRIS, s.r.o., kde došlo k prodloužení doby čerpání úvěru do 31. 12. 2024 a splatnosti úvěru na 31. 12. 2025 a zároveň byl navýšen limit úvěru na hodnotu 7 mil. Kč. Zůstatek úvěru ke konci minulého období v reálné hodnotě je ve výši 5 406 tis. Kč
- Během předchozího období byla uzavřena Smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti zahrnující administraci investičního fondu se společností ELTRIS, s.r.o. s účinností od 1. 10.2023 na dobu neurčitou s měsíční úplatou ve výši 110 tis. Kč.
- Během předchozího období byla uzavřena Smlouva o pověření jiného poskytováním podpory při výkonu jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu se společností ELTRIS, s.r.o. s účinností od 14. 9. 2023 na dobu neurčitou.
- Během předchozího období byla uzavřena Smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu se společností ELTRIS, s.r.o. s účinností od 1. 9. 2023 na dobu neurčitou.

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

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

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.

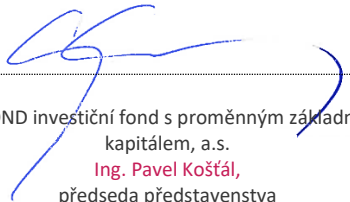
8. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

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 27. 3. 2025



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

Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2024

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

Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2024

Individuální účetní závěrka k
31. 12. 2024

Účetní jednotka:

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

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

Předmět podnikání: činnost
investičního fondu
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní
závěrky: 8. 4. 2025

Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2024

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Dlouhodobá aktiva		4 796 177	4 434 706
Investiční majetek	14	3 848 169	3 743 788
Investice do společností	15	257 742	0
Poskytnuté půjčky	16	0	0
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	19	690 266	690 918
Krátkodobá aktiva		705 867	1 209 205
Krátkodobé poskytnuté půjčky	16	255 476	179 895
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	17	0	449 919
Daňové pohledávky	18	0	2 236
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	19	116 930	145 800
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	20	333 461	431 355
Aktiva celkem		5 502 044	5 643 911

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	21	10 000	10 000
Výsledek hospodaření běžného období		512	691
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		1 296	605
Vlastní kapitál celkem		11 808	11 296
Dlouhodobé půjčky a úvěry	22	810 868	842 302
Ostatní dlouhodobé závazky	25	26 495	21 693
Odložený daňový závazek	23	72 424	84 869

Dlouhodobé závazky		909 787	948 864
Krátkodobé půjčky a úvěry	22	71 626	67 351
Daňové závazky	23	4 511	3 106
Rezervy	24	0	10 691
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	25	684 150	740 686
Krátkodobé závazky		760 287	821 834
Čistá aktiva připadající k investičním akciím		3 820 162	3 861 917
Vlastní kapitál a závazky celkem		5 502 044	5 643 911
Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii třídy A (v Kč)		3 981 032,1051	4 024 545,9017
Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii třídy B (v Kč)		1 272,7073	1 286,6183

Výkaz úplného výsledku hospodaření za rok končící 31. 12. 2024

tis. Kč	Poznámka	Za rok od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024	Za rok od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023
Výnosy z investičního majetku	5	-27 295	210 030
Výnosy/ztráta z poskytnutých půjček	6	81 889	2 763
Výnosy z podílů	7	54 968	449 938
Správní náklady	8	-113 655	-111 924
Čistý provozní výsledek hospodaření		-4 093	550 807
Ostatní provozní výnosy	9	322	3 429
Ostatní provozní náklady	10	-10 039	-6 144
Provozní výsledek hospodaření		-13 810	548 092
Finanční výnosy	11	41 195	41 526
Finanční náklady	12	-73 326	-61 119
Finanční výsledek hospodaření		-32 131	-19 593
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		-45 941	528 499
Daň z příjmu - splatná	13	-7 746	-5 336
Daň z příjmu - odložená	13	12 444	-654
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		-41 243	522 509
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění		-41 755	521 818
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		512	691
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		-41 243	522 509
Zisk na držitele investičních akcií třídy A (tis. Kč)		-41 338	516 603
Zisk na držitele investičních akcií třídy B (tis. Kč)		-417	5 215
Zisk připadající na 1 ks investiční akcie třídy A (Kč)		-43 514	543 793
Zisk připadající na 1 ks investiční akcie třídy B (Kč)		-14	174

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

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

Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	10 000	691	605	11 296
Převody ve vlastním kapitálu	-	-691	691	-
Zisk/ztráta za období	-	512	-	512
Zůstatek k 31. 12. 2024	10 000	512	1 296	11 808

Přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za období od 1. 1. 2023 do 31.12.2023

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

*viz bod 22 komentáře

Přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za období od 1. 1. 2024 do 31.12.2024

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2024	3 861 917
Zisk/ztráta za období	-41 755
Zůstatek k 31. 12. 2024	3 820 162

Výkaz o peněžních tocích za rok 2024

tis. Kč	Poznámka	2024	2023
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		-45 941	528 499
Úpravy o nepeněžní operace			
Změna reálné hodnoty – přecenění investičního majetku	14, 15	366 140	54 805
Změna reálné hodnoty – přecenění majetkových účastí		-44 276	0
Změna reálné hodnoty – přecenění poskytnutých úvěrů		-69 263	26 497

Změna reálné hodnoty – přecenění přijatých úvěrů		-23 379	-4 878
Tvorba / rozpouštění znehodnocení		-293	-63
Provozní činnost			
Změna stavu investičního majetku	14	-470 521	-250 004
Změna stavu majetkových účastí	15	-213 465	1 029 100
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	16	-6 318	62 591
Změna stavu dlouhodobých ostatních aktiv	19	653	-685 612
Změna stavu ostatních krátkodobých finančních instrumentů	17	449 919	-277 593
Změna stavu krátkodobých ostatních aktiv	19	29 162	47 176
Změna stavu krátkodobých závazků z obchodních vztahů a ostatních pasiv		-59 557	-41 684
Změna stavu ostatních závazků	22, 23, 24	-6 265	9 715
Zaplacená daň z příjmů	18	-5 510	-3 449
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		-98 914	495 100
Finanční činnost			
Zisk z pokračujících činností po zdanění		0	-190 319
Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých finančních závazků	22	1 020	-45 318
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		1 020	-235 637
Oprava loňského roku			
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů		-97 894	259 463
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	20	431 355	171 892
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.	20	333 461	431 355

Komentář účetní závěrky k 31.12.2024

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

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, PSČ 186 00 Praha 8
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 242 07 543 se sídlem Novolíšeňská 2678/18, 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. 2024 do 31. 12. 2024

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

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

1. Všeobecné informace

Vznik a charakteristika fondu

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

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

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

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

Předmět podnikání investičního fondu je:

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

Obchodní firma a sídlo

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

Novolíšeňská 2678/18

628 00 Brno

Česká republika

Identifikační číslo

242 07 543

Základní kapitál

Základní kapitál fondu ve výši 10 000 000 Kč je tvořen 1 000 Ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře. Základní kapitál je k 31. prosinci 2024 splacen v plné výši.

Statutární orgán – představenstvo k 31. prosinci 2024

předseda představenstva:

Ing. Pavel Košťál

Den vzniku funkce: 22. května 2023

od 29. 5. 2023

členové představenstva:

Bc. Veronika Kulhánková

Den vzniku členství: 13. září 2023

od 26. 9. 2023

Filip Sehnal

Den vzniku členství: 13. září 2023

od 26. 9. 2023

Kontrolní orgán – dozorčí rada k 31. prosinci 2024
předseda dozorčí rady:
Ing. Jana Majnušová
Den vzniku členství: 22. května 2023

od 29. 5. 2023

členové dozorčí rady:
Jan Kulháněk
Den vzniku členství: 22. května 2023

od 29. 5. 2023

Pavel Rusler
Den vzniku členství: 10. srpna 2023

od 10. 8. 2023

Ultimátní vlastník fondu
Ing. Pavel Košťál (95%)
Bc. Veronika Kulhánková (5%)

Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři

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

V účetním období administrovala Fond tato investiční společnost:

Společnost	AMISTA investiční společnost, a.s.
IČO	274 37 558
se sídlem	Sokolovská 700/113a, Praha, PSČ 186 00

V rozhodném období byla depozitářem Fondu tato společnost:

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

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

2. Účetní postupy

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

A. Východiska sestavování účetní závěrky

Účetní závěrka Fondu za období do 31. prosince 2024 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

Účetní závěrka Fondu je sestavena za účetní období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024. Komparativní období je od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023.

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

K 1. lednu 2024 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané pro období začínající po 1. lednu 2024.

Účetní závěrka je schválena představenstvem k datu podpisu předsedy představenstva.

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 Fondu 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. Okamžik uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den zúčtování příkazů Fondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi, popř. jinými deriváty.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace, resp. v okamžiku, kdy Fond převezme kontrolu nad aktivem a je pravděpodobný budoucí prospěch z tohoto aktiva a v okamžiku, kdy Fondu vznikne povinnost ze závazku a je očekáván odliv ekonomického prospěchu.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

Finanční závazek nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

D. Investiční majetek – klasifikace a ocenění

Položka „Investiční majetek“ obsahuje nemovitosti drženy za účelem investice a nemovitosti ve výstavbě, které nejsou drženy ani za účelem užití pro vlastní potřeby ani za účelem prodeje v rámci běžného obchodního styku, ale za účelem generování výnosů z pronájmu nebo zvýšení hodnoty majetku.

Veškerý investiční majetek je oceněn na základě modelu reálné hodnoty stanovené jako jedna z možností podle IAS 40. Na základě tohoto modelu je investiční majetek oceněn v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni. Rozdíly vzniklé v porovnání s aktuální účetní hodnotou před přeceněním (reálná hodnota předchozího období plus následné/dodatečné pořízení nemovitosti) jsou uvedeny ve výkaze souhrnného výsledku hospodaření jako "Přecenění investičního majetku".

E. Finanční nástroje a jejich oceňování

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

Vyhodnocení obchodního modelu

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

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv

nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;

- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejkách nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

i. 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. U Pohledávek se splatností do jednoho roku je jejich zůstatková cena považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou.

ii. Ostatní investice - pohledávky

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

iii. 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.

iv. 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.

v. Úročené závazky

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

vi. Ostatní finanční závazky

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

vii. Finanční deriváty

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

viii. 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.

F. Určení reálné hodnoty

Příslušná reálná hodnota investičního majetku je stanovena, pokud není hodnota označena ve vazbě na dohodu o koupi dle závazných kupních smluv. Fond využívá hodnotící metodu založenou na přístupu kapitalizovaného příjmu a využívá současných tržních příjmů z nájmu a výnosy získané přímou nebo nepřímou metodou srovnání s prodejem obdobných nemovitostí na trhu pro výpočet (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty). Ocenění je provedeno pomocí expertního odhadu, který je vyhotoven znalcem v oboru. Popis jednotlivých úrovní hierarchií reálných hodnot a jejich aplikace na závěrku Fondu je obsažen v kapitole 30 níže.

G. Daň z příjmu

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

H. Daň z přidané hodnoty

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

I. 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 nevyužité daňové ztráty převedené z minulých let mohly být využity.

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

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

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

J. 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.

K. Vydané akcie

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

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

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

Vydané investiční akcie Fondu splňují definici finančního závazku dle IAS 32, ale nesplňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B. Tyto nástroje jsou tedy klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce „Čistá aktiva připadající k investičním akciím“.

L. 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.

M. Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na akruálním 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.

N. Výnosy z dividend

Výnos z dividend se zaúčtuje, jakmile vznikne nárok na příjem dividend. Součástí této položky jsou dividendy z akcií a dalších majetkových cenných papírů ze všech portfolií, které jsou zařazeny jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

O. 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.

P. 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 alokaci 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. Z pohledu segmentace je tedy uváženo pouze jediný provozní segment. Informace poskytnuté dále v této účetní závěrce je proto třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

Q. 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.

R. 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.

Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami stávajících IAS, IFRS a jejich interpretací účinných od 1. 1. 2024 – dopad vydaných standardů a Interpretací:

- Úpravy standardů IAS 7 a IFRS 7 Ujednání o financování dodavatelů

Úpravy IAS 7 stanovují, že účetní jednotka je povinna zveřejnit informace o svých ujednáních o financování dodavatelů, které uživatelům účetní závěrky umožní posoudit dopad těchto ujednání na závazky a peněžní toky účetní jednotky. Kromě toho byl IFRS 7 pozměněn tak, že byla přidána ujednání o financování dodavatelů jako příklad v rámci požadavků na zveřejňování informací o expozici účetní jednotky vůči likvidnímu riziku.

Dopad na účetní jednotku:

Fond nerealizuje žádná ujednání o financování dodavatelů a standard se ho aktuálně nijak netýká.

- Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé

Úpravy mají dopad pouze na prezentaci závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé ve výkazu o finanční situaci, nikoliv na výši nebo načasování vykázání jakýchkoliv aktiv, závazků či nákladů nebo na zveřejněné informace týkající se těchto položek.

Úpravy objasňují, že klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé vychází z práv existujících ke konci účetního období. Dále upřesňují, že klasifikace není ovlivněna očekáváními, zda účetní jednotka uplatní své právo odložit datum vypořádání závazku, a že existence práv je podmíněna dodržováním kovenantů ke konci účetního období. Úpravy rovněž zavádějí definici „vypořádání“ s cílem objasnit, že vypořádání znamená převod peněz, kapitálových nástrojů a jiných aktiv či služeb protistraně.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neevokuje žádné kovenanty a standard se ho aktuálně nijak netýká.

- Úpravy IFRS16 Leasingy – Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu

Úpravy IFRS16 doplňují požadavky na následné ocenění prodeje a zpětného leasingu, který splňuje požadavky IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky na zaúčtování jako prodej aktiva. Úpravy vyžadují, aby prodávající-nájemce stanovil „leasingové splátky“ nebo „revidované leasingové splátky“ tak, aby po datu zahájení nevykázal zisk nebo ztrátu související s právem k užívání, které si ponechal.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

Nové standardy zatím neúčinné k 31. prosinci 2024 (zahrnuty jsou standardy relevantní pro Fond) – dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabývaly účinnosti:

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

Standard a změny	Účinnost
Novela IAS 21	Dopady změn směnných kurzů cizích měn 1.1.2025

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

3. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady

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

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

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

Významné předpoklady a odhady

i. Reálná hodnota investičního majetku

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

ii. Reálná hodnota finančních nástrojů a investičního majetku

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů a investičního majetku, jsou popsány v bodu 29.

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 účasti na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.
- Splnění tohoto předpokladu je zřejmé ze struktury portfolia – složení aktiv Fondu
- Fond má více než jednoho investora
- Fond je prostřednictvím exit strategií řízen tak, aby profit investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.
- Fond má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky – investiční akcie jsou vlastněny investory, kteří nejsou spřízněnými stranami
- Fond má vlastnické podíly ve formě vlastního kapitálu nebo obdobné podíly – Investoři získávají za poskytnuté zdroje podíl na vlastním kapitálu ve formě investičních akcií

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

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

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

Výstupní strategie

Fond představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosazení 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 vynos, nebo zisk z prodeje.

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

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

Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva

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

Výstupní strategie pro obchodní podíly

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

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

4. Změna účetních standardů

K datu 1. ledna 2024 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. lednu 2024. Přijetí těchto standardů nemělo žádný významný dopad na tuto účetní závěrku Fondu.

5. Výnosy z investičního majetku

tis. Kč	2024	2023
Nájemné	221 034	180 001
Přecenění investičního majetku	-366 140	-54 805
Služby spojené s pronájmem	93 846	64 227
Tržby z parkovacích míst	11 716	8 601
Ostatní výnosy z investičního majetku	12 249	12 006
Celkem	-27 295	210 030

Výnosy z investičního majetku poklesly z důvodu přecenění investičního majetku. Největší pokles v ocenění nastal u objektu CENTRUM ŠUMAVSKÁ a CENTRUM Veveří.

6. Výnosy/ztráta z poskytnutých půjček

tis. Kč	2024	2023
Úrokový výnos	12 626	29 260
Přecenění poskytnutých půjček	69 263	-26 497
Celkem	81 889	2 763

Nárůst výnosů z poskytnutých půjček byl v největší míře ovlivněn přeceněním dle znaleckých posudků. Největší nárůst nastal u poskytnutého úvěru společnosti InfoNet, a.s. a u postoupeného úvěru společnosti SAFEBOXES s.r.o.

7. Výnosy z investic do společností

tis. Kč	2024	2023
Přecenění podílů v ovládaných osobách	44 276	40 900
Ostatní výnosy z podílů	10 692	152 900
Výnosy z prodeje podílů	0	256 138
Celkem	54 968	449 938

Ostatní výnosy z podílů představují rozpuštění rezervy na škodu, která byla vytvořena v souvislosti s prodejem společnosti InfoTel, spol. s r.o. V roce 2023 výnosy z investic představovaly podíl na zisku společnosti InfoTel, spol. s r.o., kterou fond v druhé polovině roku 2023 prodal a v roce 2024 ji již nevlastnil. V roce 2024 fond neprodal žádné podíly oproti roku 2023.

8. Správní náklady

tis. Kč	2024	2023
Nájemné	434	427
Náklady na depozitáře	540	540
Náklady na obhospodařování	3 132	2 271
Poradenské služby	2 095	726
Spotřeba elektřiny, vody a plynu	41 218	36 709

Opravy a udržování	10 863	7 397
Ostraha a úklid	15 593	10 150
Správa nemovitostí	17 340	16 680
Ostatní náklady	22 440	37 024
Celkem	113 655	111 924

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

Náklady na audit a poradenské služby

tis. Kč	2024	2023
Náklady na znalecké posudky	1 265	360
Poradenství	231	35
Audit	446	258
Právní a notářské služby	153	73
Celkem	2 095	726

9. Ostatní provozní výnosy

tis. Kč	2024	2023
Daně a poplatky	6	3 101
Ostatní provozní výnosy	316	328
Celkem	322	3 429

10. Ostatní provozní náklady

tis. Kč	2024	2023
Daně a poplatky	1 040	3 906
Přecenění pohledávek	293	63
Ostatní provozní náklady	8 706	2 175
Celkem	10 039	6 144

11. Finanční výnosy

tis. Kč	2024	2023
Výnosové úroky z běžných účtů	34 823	22 175
Výnosy z krátkodobého finančního majetku	81	1 395
Kurzové zisky	1 222	944
Výnosy z derivátových operací	5 069	12 133
Výnosy z přecenění úvěrů	0	4 879
Celkem	41 195	41 526

Kurzové zisky byly ovlivněny významným pohybem kurzu EUR vůči CZK v roce 2024. Výnosové úroky z běžných účtů byly ovlivněny zůstatkem na bankovních účtech, primárně z důvodu prodeje obchodního podílu. Výnosy z derivátových operací byly také ovlivněny pohybem kurzu EUR vůči CZK a smluveným kurzem vypořádání.

12. Finanční náklady

tis. Kč	2024	2023
Nákladové úroky	25 874	25 398
Kurzové ztráty	18 735	25 852
Náklady z derivátových operací	5 328	7 895
Náklady z přecenění úvěrů	23 378	0
Ostatní finanční náklady	11	1 974
Celkem	73 326	61 119

Kurzové ztráty byly ovlivněny významným pohybem kurzu EUR vůči CZK v roce 2024. Náklady z derivátových operací byly také ovlivněny pohybem kurzu EUR vůči CZK a smluveným kurzem vypořádání. Náklady z přecenění úvěrů byly ovlivněny znaleckými posudky k přecenění úvěrů.

13. Daň z příjmů

Fond je základním fondem z pohledu Zákona o daních z příjmů a základní daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5 %. K datu účetní závěrky Fond vykázal závazek z titulu daně z příjmů z důvodu vyšší hodnoty kalkulace daně a vytvořené rezervy na daň z příjmu ve srovnání s výší uhrazených záloh. 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	2024	2023
Daň z příjmu z běžné činnosti – splatná	-7 746	5 336
Daň z příjmu z běžné činnosti – odložená	12 444	654
Celkem	4 698	5 990

Následující tabulka zobrazuje výpočet efektivní sazby daně.

Splatná daň z příjmu:

tis. Kč	2024	2023
Zisk před zdaněním dle IFRS	-45 941	528 499
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	321 863	351 803
Zisk před zdaněním dle CAS	275 922	880 302
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady	20 825	827 602
Položky snižující základ daně	-141 993	-1 603 536
Daňový základ	154 754	104 368
Rezerva na daň z příjmů vypočtena při použití platné sazby 5%	7 738	5 218
Upřesnění daňové povinnosti minulých let	8	118
Daň z příjmů	7 746	5 336
Odložená daň	12 444	654
Efektivní sazba daně IFRS	10,2%	1,1%

14. Investiční majetek

tis. Kč	2024	2023
Stav k 1. lednu	3 743 788	3 548 589
Přírůstky	470 521	250 004
Úbytky	0	0
Dopad změn reálné hodnoty	-366 140	-54 805
Stav k 31. prosinci	3 848 169	3 743 788

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

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí k 31. prosinci 2024 celkově 920 512 tis. Kč. K 31. prosinci 2023 činí tato hodnota 971 050 tis. Kč.

15. Investice do společností

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál				Investice
			2024	2023	Pořízení	Přecenění	2024
Office Center Purkyňova, a.s.	Pronájem nemovitostí	ČR	100%	0%	187 979	34 821	222 800
GARNI SERVIS s.r.o.	Správa vlastního majetku	ČR	100%	0%	24 111	2 789	26 900
SAFEBOXES s.r.o.	Pronájem nemovitostí	ČR	100%	0%	334	6 666	7 000
Celkem					212 424	44 276	256 700

Investice do dceřiných společností byly prvotně oceněny v pořizovací ceně a pro účely sestavení účetní závěrky jsou přeceňovány na reálnou hodnotu. Fond pracuje na pořízení dalšího obchodního podílu, k 31.12.2024 dosáhla výše této investice 1 042 tis. Kč.

16. Poskytnuté půjčky

Fond eviduje poskytnuté půjčky v následující struktuře.

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Poskytnuté půjčky		
Spřízněným stranám	239 007	231 684
Ostatním subjektům	14 886	15 891
Přecenění	1 583	-67 680
Dlouhodobé	0	0
Krátkodobé	255 476	179 895
Celkem	255 476	179 895

Poskytnuté půjčky jsou vykazovány v reálné hodnotě. Úroková míra poskytnutých půjček spřízněné straně InfoNet a.s. je variabilní – 3M Pribor + 2,5 % p.a., spřízněné straně ELTRIS s.r.o. je variabilní – O/N Pribor + 0,9 % p.a., spřízněné straně SAFEBOXES s.r.o. fixní 3 % p.a., spřízněné straně Office Center Purkyňova, a.s. je variabilní 12M PRIBOR + 1,21 % p.a. a 1,5 % p.a. Úroková míra u poskytnutých půjček spřízněné straně

GARNI SERVIS s.r.o. a ostatním subjektům je fixní – 4,5 % p.a. Tyto poskytnuté půjčky jsou klasifikovány jako krátkodobé, protože je možné tyto půjčky kdykoliv splatit.

17. Ostatní krátkodobé finanční instrumenty

K 31. prosinci 2024 Fond neeviduje žádný krátkodobý finanční instrument. K 31. prosinci 2023 Fond evidoval směnky vystavené Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 449 919 tis. Kč.

18. Daňové pohledávky

K 31. prosinci 2024 jsou zaplacené zálohy na daň z příjmu započteny proti rezervě na daň a vykázány jako závazek ve výši 1 553 tis. Kč. (2023: pohledávka 2 236 tis. Kč). Daňové závazky k 31. prosinci 2024 ve výši 2 958 tis. Kč představují pohledávky z titulu zúčtování DPH a srážkové daně (2023: závazek 3 088 tis. Kč).

19. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Pohledávky z obchodních vztahů	42 560	39 093
Jiné pohledávky	38	442
Reálná hodnota derivátů	1 340	3 899
Pohledávky z prodeje InfoTel	687 458	740 952
Dohadné účty aktivní	66 844	42 870
Příjmy příštích období	1 732	2 311
Náklady příštích období	1 944	1 659
Zaplacené zálohy	5 280	5 492
Celkem	807 196	836 718
Krátkodobé	116 930	145 800
Dlouhodobé	690 266	690 918
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	807 196	836 718

Společnost k 31. prosinci 2024 vykázala kladnou reálnou hodnotu z uzavřených FX forwardů ve výši 1 340 tis. Kč (31. prosince 2023: 3 899 tis. Kč). Současné diskontované hodnoty uzavřených derivátů podrozvahová pohledávka z pevných termínových operací ve výši 26 278 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 75 517 tis. Kč), podrozvahový závazek z pevných termínových operací ve výši 24 938 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 71 962 tis. Kč) jsou splatné v roce 2025.

20. Peníze a peněžní ekvivalenty

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Běžné účty u bank	333 461	181 355
Termínované vklady u bank	0	250 000
Celkem	333 461	431 355

Peníze a peněžní ekvivalenty představují vklady na běžných účtech u bank v České republice.

21. Základní kapitál

K 31. prosinci 2024 tvoří upsaný základní kapitál 1 000 ks (31. prosinci 2023: 1 000 ks) zakladatelských akcií s hlasovacím právem. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem představenstva. Společnost dále vydává investiční akcie, a to ke společnosti jako takové, a k jednotlivým podfondům společnosti. Akcie Fondu třídy B jsou přijaty na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s. K 31. prosinci 2024 Fond emitoval 30 950 ks investičních akcií, z toho akcie třídy A 950 ks, akcie třídy B 30 000 ks (k 31. prosinci 2023: 30 950 ks, z toho akcie třídy A 950 ks, akcie třídy B 30 000 ks).

Počet akcií, základní kapitál a emisní ážio

v Kč	ks	Jmenovitá hodnota	Emisní ážio
Zakladatelské akcie	1 000	10 000 000	-
Splacené	1 000	10 000 000	-
Celkem	1 000	10 000 000	-

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

Fondový kapitál

v Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks)	1 000	1 000
Fondový kapitál zakladatelské části (Kč)	11 807 650	11 295 845
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč):	11 807,65	11 295,85
Počet vydaných investičních akcií (ks) třída A	950	950
Fondový kapitál investiční části (Kč) třída A	3 781 980 499,89	3 823 318 606,67
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč) třída A:	3 981 032,1051	4 024 545,9017
Počet vydaných investičních akcií (ks) třída B	30 000	30 000
Fondový kapitál investiční části (Kč) třída B	38 181 219,42	38 598 550,85
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč) třída B:	1 272,7073	1 286,6183

Zisk na akciích

Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Zisk na neinvestiční akcii (Kč)	512	691
Zisk na investiční akcii třída A (Kč)	-43 514	543 793
Zisk na investiční akcii třída B (Kč)	-14	174

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

Ve sledovaném období Fond neevidoval žádnou žádost o odkup investičních akcií, ani k žádnému takovému odkupu nedošlo.

22. Půjčky a úvěry

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Zajištěné bankovní úvěry	920 512	971 050
Přecenění	-38 018	-61 396
Vlastnické půjčky a půjčky od jiných spřízněných stran	-	-
Celkem	882 494	909 653
Dlouhodobé	810 868	842 302
Krátkodobé	71 626	67 351
Celkem	882 494	909 653

K 31. prosinci 2024 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Jistina v tis. EUR	Kurz k 31.12.2024	Již splaceno	Oceňovací rozdíly	Rok splatnosti	Úroková míra
Zajištěný bankovní úvěr	453 330	18 000	25,185	174 230	-7 269	2028	2,775% p.a.
Zajištěný bankovní úvěr	302 220	12 000	25,185	116 153	0	2028	1M Euribor + 1,675%
Zajištěný bankovní úvěr	503 700	20 000	25,185	48 355	-30 749	2028	1,45% p.a.

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

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

Bankovní úvěry jsou zajištěny zastaveným majetkem, viz bod 14.

23. Daňové závazky, splatné a odložené

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
DPH	2 940	3 088
Zálohy na daň z příjmu ze závislé činnosti	18	18
Srážková daň	0	0
Závazek z daně z příjmů	1 553	0

Odložený daňový závazek z rozdílné účetní a daňové hodnoty	72 424	84 869
Celkem	76 935	87 975

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

24. Rezervy

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Ostatní rezervy	0	10 691
Celkem	0	10 691
<i>Dlouhodobé</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>0</i>	<i>10 691</i>
Celkem	0	10 691

Vykazovaná rezerva byla vytvořena v roce 2023 na úhradu nároku ze škody vůči společnosti Huawei. V průběhu roku 2024 byla rezerva na úhradu škody rozpuštěna.

25. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Závazky z obchodních vztahů	45 961	95 339
Závazky vůči akcionářům	550 000	580 000
Ostatní závazky	13 742	526
Přijaté zálohy	75 524	61 379
Dohadné účty pasivní	1 249	3 044
Výdaje příštích období	9 812	5 464
Výnosy příštích období	14 357	16 627
Celkem	710 645	762 379
<i>Dlouhodobé</i>	<i>26 495</i>	<i>21 693</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>684 150</i>	<i>740 686</i>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	710 645	762 379

Závazky vůči akcionářům představují závazek z vypořádání kupní ceny obchodního podílu InfoTel se splatností do roku 2032. Závazek není úročen. V roce 2024 bylo akcionáři vyplaceno 30mil. Kč.

26. Transakce se spřízněnými osobami

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

tis. Kč	31. 12. 2024				2024
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady	
Spřízněná osoba					
ELTRIS, s.r.o.	2 334	495	395	21 688	
InfoNet a.s.	188 270	22 882	95 109	36	

Office Center Purkyňova, a.s.	37 408	-	1 408	-
GARNI SERVIS s.r.o.	13 099	-	44	1 050
SAFEBOXES s.r.o.	5 017	359	25 481	42
Ing. Pavel Košťál	-	550 000	-	-
Celkem	246 128	573 736	122 437	22 816

ELTRIS, s.r.o., v daném období proběhla standardní fakturace za služby z titulu správy nemovitostí (Fond byl příjemcem služeb). V roce 2023 byla poskytnuta půjčka dodatkem č. 1 (Fond je poskytovatelem – věřitelem), v roce 2024 stále čerpána.

InfoNet a.s., v daném období proběhly běžné obchodní případy, proběhla fakturace za poskytování telekomunikačních služeb (Fond byl příjemcem služeb), přefakturace stavebních prací na projektu Cerit Science Park III a od května roku 2023 probíhá fakturace za poskytování nájemného a služeb na nástavbě – Cerit Science Park II (Infond poskytuje nájem InfoNetu). V roce 2022 byl poskytnut úvěr společnosti InfoNet, kde na pohledávkách je evidována jistina a naběhlé úroky, ve výnosech úroky z úvěru. V roce 2024 byl poskytnutý druhý úvěr společnosti na projekt Cerit Science Park III, kde stejně jako u prvního úvěru, je na pohledávkách evidována jistina a naběhlé úroky, ve výnosech úroky z úvěru.

Office Center Purkyňova, a.s., v daném období byly postoupeny 2 úvěry – v hodnotě 26 mil. Kč a 10 mil. Kč.

GARNI SERVIS s.r.o., v daném období byly postoupeny 4 úvěry – v hodnotě 1,9mil. Kč, 4 mil., 3 mil., 4,1mil. Kč.

SAFEBOXES s.r.o., v daném období proběhla standardní fakturace nájemného a služeb na budově C na objektu BBP, v prosinci byl postoupený úvěr ve výši 1.020.500 EUR.

Ing. Pavel Košťál – závazky představují závazek z vypořádání kupní ceny obchodního podílu InfoTel.

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

ELTRIS, s.r.o., v daném období proběhla standardní fakturace za služby z titulu správy nemovitostí (Fond byl příjemcem služeb) a dále v roce 2023 byla poskytnuta půjčka (Fond je poskytovatelem – věřitelem).

InfoNet a.s., v daném období proběhly běžné obchodní případy, proběhla fakturace za poskytování telekomunikačních služeb (Fond byl příjemcem služeb), přefakturace stavebních prací na projektu Cerit Science Park a od května roku 2023 probíhá fakturace za poskytování nájemného a služeb na nástavbě – Cerit Science Park II (Infond poskytuje nájem InfoNetu). V roce 2023 byl čerpán stávající úvěr společnosti InfoNet, kde na pohledávkách je evidována jistina a naběhlé úroky, ve výnosech úroky z úvěru.

Ing. Pavel Košťál – závazky představují závazek z vypořádání kupní ceny obchodního podílu InfoTel.

27. Výkaz o peněžních tocích

Jelikož hlavní činnost Fondu spočívá v investiční činnosti – přímé či nepřímé investice do nemovitostí, ale i investice do cenných papírů, obchodních podílů společností, pohledávek a jiných doplňkových aktiv, jsou peněžní toky související s těmito aktivitami prezentovány ve výkazu peněžních toků jako peněžní toky z provozních činností. Fond neprezentuje žádnou část celkového peněžního toku jako peněžní tok z investiční činnosti ve svém výkazu o peněžních tocích.

V rámci peněžních toků z financování jsou zahrnuty peněžní příjmy a platby plynoucí z operací s investičními akciemi, přijatými úvěry a jinými zdroji financování činnosti Fondu.

V části peněžního toku z provozních činností je výkaz sestaven za použití nepřímé metody. V rámci provozní části jsou prezentovány peněžní toky realizované v souvislosti s investicemi do majetkových účastí, poskytnutých úvěrů a jiných cenných papírů přímou metodou. Výkaz o peněžních tocích v části financování byl sestaven za použití přímé metody.

28. Finanční nástroje – řízení rizik

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

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

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

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

A. Tržní riziko

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

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

Riziko koncentrace

Analýza investičních aktiv podle struktury

Podíl na celkové hodnotě aktiv		
	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Investiční majetek	69,9 %	66,3 %
Investice do společností	4,7 %	0,0 %
Poskytnuté půjčky	4,6 %	3,2 %
Celkem	79,3 %	69,5 %

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

Úrokové riziko

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

Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. prosinci 2024					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	333 461	-	-	-	333 461
Poskytnuté půjčky	255 476	-	-	-	255 476
Celkem	588 937	-	-	-	588 937
Přijaté úvěry a půjčky	-	71 626	810 868	-	882 494
Celkem	-	71 626	810 868	-	882 494
Gap	588 937	-71 626	-810 868	-	-293 557

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. prosinci 2023					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	431 355	-	-	-	431 355
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	449 919	-	-	-	449 919
Poskytnuté půjčky	179 895	-	-	-	179 895
Celkem	1 061 169	-	-	-	1 061 169
Přijaté úvěry a půjčky	201 707	-	-	-	201 707
Celkem	201 707	-	-	-	201 707
Gap	859 462	-	-	-	859 462

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven významnému měnovému riziku. K 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023 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 oprávněně 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. 2024	Bez ratingu	Celkem
Investice do společností	257 742	257 742
Poskytnuté půjčky	255 476	255 476
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	807 196	807 196
Peníze a peněžní ekvivalenty	333 461	333 461
Celkem	1 653 875	1 653 875

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

K 31. prosinci 2024 i k 31. prosinci 2023 je část investičního majetku zastavena ve prospěch banky (ČSOB, a.s.), viz bod 14.

tis. Kč	31.12.2024	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek		
Nemovitosti v katastrálních územích Šumavská, Štýřice, Líšeň a Veverí	920 512	16,73%
Celkem	920 512	16,73%

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.

Analýza Fondových pasiv podle struktury

Podíl na celkové hodnotě pasiv	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Vlastní kapitál	0,2%	0,2%
Dlouhodobé závazky	16,5%	16,8%
Krátkodobé závazky	13,8%	14,6%
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	69,5%	68,4%
Celkem	100,0%	100,0%

Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2024						
Investiční majetek	-	-	-	-	3 848 169	3 848 169
Investice do společností	-	-	-	-	257 742	257 742
Poskytnuté půjčky	255 476	-	-	-	-	255 476
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	-	-	-	-	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	116 930	-	690 266	-	-	807 196
Daňové pohledávky	-	-	-	-	-	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	333 461	-	-	-	-	333 461
Celkem	705 867	-	690 266	-	4 105 911	5 502 044
Úvěry a půjčky	-	71 626	810 868	-	-	882 494
Obchodní a ostatní závazky	684 150	-	-	-	-	684 150
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	26 495	-	-	26 495
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	72 424	72 424
Daňový závazek	4 511	-	-	-	-	4 511
Rezervy	-	-	-	-	-	-
Vlastní kapitál	-	-	-	-	11 808	11 808
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	-	-	-	3 820 162	3 820 162

Celkem	688 661	71 626	837 363	-	3 904 394	5 502 044
Gap	17 206	-71 626	-147 097	-	201 517	-
Kumulativní gap	17 206	-54 420	-201 517	-201 517	-	-

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2023						
Investiční majetek	-	-	-	-	3 743 788	3 743 788
Investice do společností	-	-	-	-	-	-
Poskytnuté půjčky	179 895	-	-	-	-	179 895
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	449 919	-	-	-	-	449 919
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	145 800	-	690 918	-	-	836 718
Daňové pohledávky	2 236	-	-	-	-	2 236
Peníze a peněžní ekvivalenty	431 355	-	-	-	-	431 355
Celkem	1 209 205	-	690 918	-	3 743 788	5 643 911
Úvěry a půjčky	-	67 351	842 302	-	-	909 653
Obchodní a ostatní závazky	740 686	-	-	-	-	740 686
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	21 693	-	-	21 693
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	84 869	84 869
Daňový závazek	3 106	-	-	-	-	3 106
Rezervy	-	10 691	-	-	-	10 691
Vlastní kapitál	-	-	-	-	11 296	11 296
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	-	-	-	3 861 917	3 861 917
Celkem	743 792	78 042	863 995	-	3 958 082	5 643 911
Gap	465 413	-78 042	-173 077	-	-214 294	-
Kumulativní Gap	465 413	387 371	214 294	214 294	-	-

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.

Fond bude postupně v čase hradit své splatné závazky z provozních výnosů. V případě nedostatku likvidity může přistoupit k realizaci výstupní strategie pro nemovitostní aktiva a obchodní podíly popsané výše v kapitole 3.

29. Klasifikace finančních nástrojů

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

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

tis. Kč	Obchodní a jiné pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Finanční závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31. 12. 2024				
Investice do společností	-	257 742	-	257 742
Poskytnuté půjčky a úvěry	-	255 476	-	255 476
Pohledávky z obchodních vztahů	807 196	-	-	807 196
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	333 461	-	-	333 461
Přijaté půjčky a úvěry	-	882 494	-	882 494
Obchodní a ostatní závazky	710 645	-	-	710 645

tis. Kč	Obchodní a jiné pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Finanční závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31. 12. 2023				
Investice do společností	-	-	-	0
Poskytnuté půjčky a úvěry	-	179 895	-	179 895
Pohledávky z obchodních vztahů	-	836 718	-	836 718
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	431 355	-	-	431 355
Přijaté půjčky a úvěry	-	909 653	-	909 653
Obchodní a ostatní závazky	762 379	-	-	762 379

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

30. Reálná hodnota aktiv a závazků

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

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

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovní 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 **úrovní 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 vlastnický 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 směnny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

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

- Metody výnosové
- Metoda porovnání
- Metody zjištění věcné hodnoty – majetkové
- Metoda účetní hodnoty

- Metoda likvidační
- Aplikace metod (porovnání několika oceňovacích metod).

B. Krátkodobé pohledávky a závazky

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

C. Pokladní hotovost

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě. V následující tabulce jsou uvedeny metody ocenění pro daná aktiva a závazky a nepozorovatelné vstupy, které jsou aplikovány v rámci daných metod ocenění.

Typ aktiva / závazku	Metoda ocenění	Významné nepozorovatelné vstupy	Vliv nepozorovatelných vstupů na reálnou hodnotu aktiva/závazku
Investiční majetek	Výnosové ocenění (DCF) představuje hodnotu na základě současné hodnoty peněžních toků generovaných investičním majetkem. Ocenění investičního majetku zahrnuje očekávaný růst nájmu, míru obsazenosti, výpadky z nájmu a úlevy z nájemného či jiné pobídky. Očekávané peněžní toky jsou následně diskontovány na současnou hodnotu diskontní mírou upravenou o relevantní rizika.	Tržní nájemné na m ² Očekávaný růst tržního nájemného Výpadky z nájmu Míra obsazenosti Úlevy z nájemného Diskontní míra	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že: Tržní nájemné na m ² bude vyšší Očekávaný růst tržního nájemného bude vyšší Období výpadku z nájmu a úlevy z nájemného budou kratší Míra obsazenosti bude vyšší Diskontní míra bude nižší
Investice do společností	Výnosové ocenění na základě současné hodnoty peněžních toků (DCF) generovaných podniky, ve kterých drží společnost podíly. Ocenění bere v úvahu finanční plány daných podniků zejména plánované tržby, náklady, zisk (EBITDA/EBIT), CAPEX a investice do pracovního kapitálu. Volné peněžní toky jsou diskontovány diskontní mírou na úrovni průměrných vážených nákladů kapitálu a terminální hodnota je stanovena na základě stanoveného terminálního růstu.	Plánované peněžní toky Plánované investice do dlouhodobého majetku (CAPEX) Plánovaná výše investic do pracovního kapitálu Diskontní míra Terminální růst Upravené tržní násobky	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že: Plánované peněžní toky budou vyšší Plánované investice do PK a CAPEX budou nižší Diskontní míra bude nižší Míra terminálního růstu bude vyšší Upravené tržní násobky budou vyšší
Poskytnuté půjčky	Reálná hodnota je stanovena na základě diskontovaných plateb tržní úrokovou mírou stanovenou dle kreditního ratingu a bonity dlužníka.	Kreditní rating dlužníka a z něho vyplývající úroková míra	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě lepšího kreditního ratingu dlužníka.
Přijaté půjčky	Reálná hodnota je stanovena na základě diskontovaných plateb tržní úrokovou mírou stanovenou dle kreditního ratingu a bonity dlužníka.	Kreditní rating společnosti a z něho vyplývající úroková míra	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě lepšího kreditního ratingu společnosti.

Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. 12. 2024				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	-	-	3 848 169	3 848 169
Investice do společností	-	-	257 742	257 742
Poskytnuté půjčky	-	-	255 476	255 476
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	-	-	807 196	807 196
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	333 461	-	333 461
Půjčky a úvěry	-	882 494	-	882 494
Obchodní a ostatní závazky	-	-	710 645	710 646
Celkem	-	1 215 955	5 879 228	7 095 184

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

V roce 2024 nedošlo k přesunu finanční aktiv nebo závazků v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty z jedné úrovně do jiné.

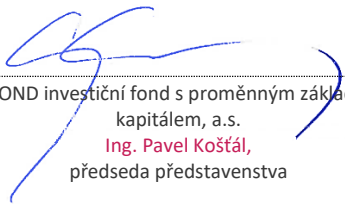
31. Následné události

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

V průběhu března 2025 bylo managementem rozhodnuto o zahájení příprav provedení fúze společností GARNI SERVIS s.r.o. a Office Center Purkyňova, a.s. do Fondu s rozhodným dnem 1.1.2025.

K okamžiku sestavení účetní závěrky nejsou vedení Společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2024. Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Fondu.

V Brně dne 30. dubna 2025



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

Komentář k finančním výkazům neinvestiční a investiční části fondu

Finanční výkazy neinvestiční části fondu

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. 12. 2024

Aktiva

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Krátkodobá aktiva	11 808	11 296
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	11 808	11 296
Aktiva celkem	11 808	11 296

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Vlastní kapitál	11 808	11 296
Základní kapitál	10 000	10 000
Výsledek hospodaření běžného období	512	691
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	1 296	605
Vlastní kapitál a závazky celkem	11 808	11 296

Výkaz o úplném výsledku hospodaření za rok 2024

tis. Kč	Od 1. 1. do 31. 12. 2024	Od 1. 1. do 31. 12. 2023
Správní náklady	-	-
Čistý provozní výsledek hospodaření	-	-
Ostatní provozní náklady	-	-
Provozní výsledek hospodaření	-	-
Finanční výnosy	512	691
Finanční výsledek hospodaření	512	691
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	512	691
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	512	691
Celkový úplný výsledek hospodaření	512	691

Finanční výkazy investiční části fondu

Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2024

Aktiva

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Dlouhodobá aktiva	4 796 177	4 434 706
Investiční majetek	3 848 169	3 743 788
Investice do společností	257 742	0
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	0	0
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	690 266	690 918
Krátkodobá aktiva	694 059	1 197 909
Krátkodobé poskytnuté půjčky	255 476	179 895
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	0	449 919
Daňové pohledávky	0	2 236
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	116 930	145 800
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	321 653	420 059
Aktiva celkem	5 490 236	5 632 615

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Vlastní kapitál celkem	-	-
Dlouhodobé půjčky a úvěry	810 868	842 302
Ostatní dlouhodobé závazky	26 495	21 693
Odložený daňový závazek	72 424	84 869
Dlouhodobé závazky	909 787	948 864
Krátkodobé půjčky a úvěry	71 626	67 351
Daňové závazky	4 511	3 106
Rezervy	0	10 691
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	684 150	740 686
Krátkodobé závazky	760 287	821 834
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	3 820 162	3 861 917
Vlastní kapitál a závazky celkem	5 490 236	5 632 615

Výkaz úplného výsledku hospodaření za rok 2024

tis. Kč	Od 1. 1. do 31. 12. 2024	Od 1. 1. do 31. 12. 2023
Výnosy z investičního majetku	-27 295	210 030
Výnosy z poskytnutých půjček	81 889	2 763
Výnosy z podílů	54 968	449 938
Správní náklady	-113 655	-111 924
Čistý provozní výsledek hospodaření	-4 093	550 807
Ostatní provozní výnosy	322	3 429
Ostatní provozní náklady	-10 039	-6 144
Provozní výsledek hospodaření	-13 810	548 092
Finanční výnosy	40 683	40 835
Finanční náklady	-73 326	-61 119
Finanční výsledek hospodaření	-32 643	-20 284
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	-46 453	527 808
Daň z příjmu – splatná	-7 746	-5 336
Daň z příjmu - odložená	12 444	-654
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	-41 755	521 818
Ostatní úplný výsledek hospodaření	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření	-41 755	521 818

Zpráva auditora



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA PRO AKCIONÁŘE INVESTIČNÍHO FONDU INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Sídlo auditovaného fondu:

Novolíšeňská 2678/18
628 00, Líšeň – Brno
IČ: 242 07 543

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investiční společnosti **INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** (dále jen „Fond“) sestavené v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou Unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2024, výkazu úplného výsledku hospodaření, výkazu o peněžních tocích a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2024 a komentáře této účetní závěrky, který obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu **INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** jsou uvedeny v komentáři této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Fondu **INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** k 31.12.2024 a jeho finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2024 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou Unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (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 Fondu 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 názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o.,

Politických vězňů 1272/21, 110 00 Praha 1, IČ:24260673, DIČ CZ24260673, zapsaná Městským soudem v Praze, vložka C198405

Clarkson Hyde Global offices: Australia | Bangladesh | Belgium | Cyprus | Czech Rep. | Denmark | France | Germany | Indonesia | Ireland | Israel | Italy
| Kazakhstan | Lithuania | Luxembourg | Malaysia | Malta | Norway | Pakistan | Portugal | Slovenia | Spain | Sweden | Switzerland | Turkey | U.A.E. | U.K. | U.S.A.

Reálná hodnota investičních aktiv

Fond v souladu s požadavky Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou Unií a také v souladu se stanovami a statutem Fondu, schváleným Českou národní bankou, vykazuje v účetní závěrce některá aktiva v reálné hodnotě.

V auditovaném výkazu finanční situace k 31.12.2024 tvoří aktiva vykázaná v reálné hodnotě 70% bilanční sumy.

Jako riziko vnímáme možnost nesprávně provedeného ocenění investičních aktiv a promítnutí takového přecenění do účetní závěrky (nadhodnocení hodnoty aktiv). Nesprávné přecenění investičních aktiv by ovlivnilo hodnotu čistých aktiv, přiřazených držitelům investičních akcií.

Informace o přecenění aktiv na reálnou hodnotu jsou uvedeny v komentáři účetní závěrky v bodech:

- 5. Výnosy z Investičního majetku
- 14. Investiční majetek
- 30. Reálná hodnota aktiv a závazků

Provedené auditorské postupy

Naše auditorské postupy zahrnovaly metodickou spolupráci se znalcem, který se podílel na vyhodnocení předpokladů a metodiky použité znalci Fondu při ocenění investičních aktiv Fondu. Jako metoda ocenění byla nejčastěji zvolena zejména výnosová metoda ocenění, tedy odvození reálné hodnoty od očekávaného „čistého“ výnosu vzhledem k míře kapitalizace výnosů a také srovnávací metoda ocenění, která stanovuje hodnotu, za kterou by se daná nemovitost mohla prodat na trhu v daném čase a místě.

Návazně jsme posoudili aplikaci zvolených metod ocenění.

Klíčové výpočty jsme ověřovali vlastním přepočtem na vzorku pro ověření početní správnosti provedení vlastního ocenění.

Dále jsme vyhodnotili, jak je výsledné ocenění vykázano v účetní závěrce a popsáno v komentáři k účetním výkazům.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Fondu **INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem 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 provádění auditu 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, již 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 Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit Fondu za účetní závěrku

Představenstvo Fondu **INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou Unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Fondu povinno posoudit, zda je Fond schopen pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v komentáři účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Fondu odpovídá dozorčí rada ve spolupráci s výborem 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 Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané

okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Fondu uvedlo v komentáři účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v komentáři účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně komentáře, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Nezávislost

V souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky, se zákonem o auditorech a nařízením EU jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA, ze zákona o auditorech a nařízení EU.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

Informace vyžadované nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č.537/2014

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:

Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o.,

Politických vězňů 1272/21, 110 00 Praha 1, IČ:24260673, DIČ CZ24260673, zapsaná Městským soudem v Praze, vložka C198405

Clarkson Hyde Global offices: Australia | Bangladesh | Belgium | Cyprus | Czech Rep. | Denmark | France | Germany | Indonesia | Ireland | Israel | Italy
| Kazakhstan | Lithuania | Luxembourg | Malaysia | Malta | Norway | Pakistan | Portugal | Slovenia | Spain | Sweden | Switzerland | Turkey | U.A.E. | U.K. | U.S.A.



Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Fondu nás dne 13.12.2024 určila valná hromada Fondu. Auditorem Fondu jsme určeni pro rok 2024. Auditorem odpovědným za zakázku je Ing. Daniela Fojtíková, audit je prováděn 1. rokem.

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 Fondu, kterou jsme dne 29.04.2025 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Fondu neposkytli žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

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

Odpovědnost představenstva

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo Fondu. Představenstvo Fondu nese odpovědnost mimo jiné za:

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

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zdali účetní závěrka obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

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

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,

Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o.,

Politických vězňů 1272/21, 110 00 Praha 1, IČ:24260673, DIČ CZ24260673, zapsaná Městským soudem v Praze, vložka C198405

Clarkson Hyde Global offices: Australia | Bangladesh | Belgium | Cyprus | Czech Rep. | Denmark | France | Germany | Indonesia | Ireland | Israel | Italy | Kazakhstan | Lithuania | Luxembourg | Malaysia | Malta | Norway | Pakistan | Portugal | Slovenia | Spain | Sweden | Switzerland | Turkey | U.A.E. | U.K. | U.S.A.



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

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali účetní závěrka, která je obsažena ve výroční zprávě, byla sestavena v platném formátu XHTML.

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

Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Fondu za rok končící 31.12.2024 obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

Auditorem, zodpovědným za provedení auditu jménem společnosti Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o., je Ing. Daniela Fojtíková.

V Praze dne 30.04.2025

Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o.

Evidenční č. 533

Ing. Daniela Fojtíková
Statutární auditor, evidenční č. 1920