

# VÝROČNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA

ZA SPOLEČNOST S NÁZVEM:

**IFIS investiční fond, a.s.**

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022

## OBSAH

■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky ČNB č. 244/2013 Sb., Nařízení EU 231/2013 a Nařízení EU 2015/2365	2
■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	10
■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 256/2004 Sb.	13
■ Zpráva o vztazích	23
■ Příloha č. 1 Účetní závěrka	
■ Příloha č. 2 Zpráva nezávislého auditora	

## I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky ČNB č. 244/2013 Sb., Nařízení EU 231/2013 a Nařízení EU 2015/2365

### A. ÚDAJE O FONDU

#### Název fondu

IFIS investiční fond, a.s. (dále jen „Fond“, „Emitent“ nebo také „Společnost“)  
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně  
zapsáno 10. července 2012, oddíl B, vložka 8086

#### IČ

243 16 717

#### LEI

315700GKDPZMAZ55CE38

#### Sídlo

Čechyňská 419/14a, Trnitá, 602 00 Brno

Tel. č.: 543 211 084

Webové stránky: [www.ifis.as](http://www.ifis.as)

#### Další údaje

Fond je samosprávným investičním fondem ve smyslu § 8 odst. 1 ZISIF. Obhospodařovatelem Fondu je samotný Fond. Fond je fondem kvalifikovaných investorů. Předmět podnikání Fondu je v souladu s uděleným povolením k činnosti, v rámci kterého není Fond oprávněn provádět svou vlastní administraci ani přesáhnout rozhodný limit.

#### Vedoucí osoby Fondu

Jediným členem představenstva je Patrik Knotek, nar. 30. 4. 1986, bytem Přední 1078/5b, Černovice, 618 00 Brno.

Další vedoucí osobou je Mgr. Marek Indra, nar. 10.1.1973, bytem Dražovice č.p. 312, PSČ 683 01.

#### Dozorčí rada Fondu

Jediným členem dozorčí rady je Ing. Helena Berková, dat. nar. 7.5.1962, bytem Slunečná 479/2, Nový Lískovec, 634 00 Brno.

### B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ADMINISTRÁTOROVI

#### Obchodní firma

QI investiční společnost, a.s. (dále jen „Investiční společnost“)  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11985

#### IČ

279 11 497

#### Sídlo

Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05

#### Uzavřené smlouvy

Smlouva o administraci byla uzavřena 4. 7. 2018.

Smlouva o pověření výkonem některých činností byla uzavřena 4. 7. 2018.

#### Údaje o činnosti Investiční společnosti ve vztahu k Fondu v daném účetním období

Investiční společnost v daném období vykonávala činnost administrátora Fondu. V rámci své administrativní činnosti zajišťovala výkon všech činností, které jsou součástí administrace investičního fondu, zejména vedení účetnictví a plnění daňových povinností, zajišťování právních služeb, compliance, oceňování majetku a dluhů, výpočtu aktuální hodnoty investiční akcie, přípravy dokumentů Fondu, komunikace s akcionáři a dalšími oprávněnými osobami včetně České národní banky.

**C. ÚDAJE O OSOBĚ PROVÁDĚJÍCÍ SPRÁVU MAJETKU**

v rozhodném období, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí

**Obchodní firma**

MIDESTA, s.r.o. (dále jen „Správce“)

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 51934

**IČ**

276 85 098

**Sídlo**

Brno, Čechyňská 419/14a, Trnitá, PSČ 602 00

**Uzavřené smlouvy**

Rámcová smlouva o poskytování služeb byla uzavřena dne 1.11.2013.

**D. ÚDAJE O SLOŽENÍ PORTFOLIA FONDU A JEHO ČINNOSTI ZA DANÉ ÚČETNÍ OBDOBÍ****Složení portfolia Fondu**

Fond investuje zejména do pohledávek, a to pohledávek nejen za obchodními společnostmi, ale i do pohledávek za podnikateli a fyzickými osobami. Dále investuje také do nemovitostí (tj. do pozemků a staveb, které jsou součástí těchto pozemků, a využitelných věcných práv k nemovitým věcem) a nemovitostních společností, majetkových podílů v obchodních společnostech včetně podílův obchodních společnostech s neomezeným ručením společníka, movitých věcí a jejich souborů a do finančních aktiv.

**Ekonomické výsledky**

V této části následuje přehled hlavních finančních ukazatelů, kterých Fond dosáhl v roce 2022. Detailní přehled a komentář k finančním výsledkům se nachází v individuální účetní závěrce. Běžné účetní období představuje období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022.

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu s Mezinárodními účetními standardy upravenými právem Evropské unie (dále jen „IFRS“ nebo „Mezinárodní účetní standardy“).

**Výnosy, náklady, zisk**

Celková hodnota výnosů za účetní období činila 441 698 tis. Kč, z čehož nejvyšší položky výnosů představují výnosy z postoupených pohledávek v hodnotě 366 253 tis. Kč, výnosy z úroků z pohledávek v hodnotě 58 218 tis. Kč.

Celková hodnota provozních nákladů za účetní období činila 63 398 tis. Kč, z čehož nejvyšší položky nákladů představují náklady na poradenské služby v hodnotě 42 254 tis. Kč a soudní poplatky a správní náklady v hodnotě 6 542 tis. Kč. Další složku nákladů pak tvoří náklady na úroky, a to ve výši 22 008 tis. Kč.

**Struktura aktiv a pasiv**

Celková hodnota aktiv Fondu ke konci roku 2022 činila 2 102 255 tis. Kč, z čehož největší položky aktiv tvoří pohledávky v hodnotě 2 009 191 tis. Kč, investice do nemovitostí v hodnotě 5 100 tis. Kč, peněžní prostředky v hodnotě 59 925 tis. Kč, majetkové účasti v hodnotě 8 523 tis. Kč a ostatní aktiva v hodnotě 19 516 tis. Kč. Na straně pasiv byly nejvýznamnějšími položkami nerozdělený zisk z předchozích období ve výši 1 313 484 tis. Kč, zisk za účetní období v hodnotě 357 812 tis. Kč, dlouhodobé půjčky v hodnotě 343 388 tis. Kč, krátkodobé půjčky 23 875 tis. Kč, rezervy a ostatní závazky v hodnotě 54 094 tis. Kč.

### **Investice a budoucí investice**

Investice investičního fondu se soustředí zejména na nákup retailových portfolií pohledávek, hypotečních pohledávek a pohledávek korporátních a tímto směrem budou investice pokračovat.

#### Hlavní události roku 2022

##### Leden:

Nákup korporátních pohledávek za jediním dlužníkem v celkové kupní ceně cca 80,5 mil Kč zajištěné nemovitým majetkem v Kladně. Dlužník před úpadkem zajišťoval kompletní dodávky investičních celků zejména zařízení oceláren, zařízení pro doly, ocelové konstrukce a přesné CNC obrábění na zakázku

##### Únor:

Nákup korporátních pohledávek za developerskou skupinou zajištěných nemovitým majetkem v Praze v celkové kupní ceně 24 mil Kč. V průběhu února jsme úspěšně odkupili doménu [www.ifis.cz](http://www.ifis.cz), Nákup korporátní pohledávky zajištěné na hotelu v okrese Brno - venkov v nákupní ceně 18,5 mil. Kč

##### Březen:

Financování nákupu areálu ve Středočeském kraji v ceně přes 100 mil. Kč. Dále v tomto měsíci došlo k realizaci zajištěné pohledávky za dlužníkem, který se zabýval opravou kolejových vozidel, za cenu cca 66 mil Kč

##### Duben:

Nákup zajištěné korporátní pohledávky za dlužníkem, který provozuje penzion pro seniory v okrese Zlín, v nákupní ceně cca 25 mil Kč

##### Květen:

Prodej pohledávky zajištěné pozemky a FVE v okrese Brno venkov za kupní cenu cca 76 mil Kč

##### Červen:

Nákup zajištěné korporátní pohledávky za dlužníkem, který dříve provozoval služby v oblasti strojírenství v okrese Žďár na Sázavou, v nákupní ceně 27,5 mil. Kč.

##### Červenec:

Nákup zajištěné korporátní pohledávky za dlužníkem, který provozoval prodej topenářských náhradních dílů a náhradních dílů ke sporákům a kotlům, v nákupní ceně 55 mil. Kč.

##### Srpen:

Nákup leasingové pohledávky v kupní ceně přes 110 mil. Kč zajištěné na pozemcích a FVE v okrese Svitavy.

##### Září:

Financování nákupu pozemků ve středočeském kraji částkou cca 20 mil Kč.

##### Říjen:

Nákup zajištěné korporátní pohledávky za dlužníkem, který provozoval realitní činnost v okrese Kolín, v nákupní ceně 11,2 mil. Kč

##### Listopad:

Subrogace bankovních pohledávek za skupinou provozující několik různorodých divizí se zaměřením na Agro, Developing, E - business a Cloudové služby. Investice byla ve výši cca 125 mil. Kč.

Prosinec:

Nákup zajištěných korporátních pohledávek za dlužníkem, který vlastní areál v Brně, v nákupní ceně 16,5 mil. Kč.

V období roku 2022 docházelo ke skupování pohledávek za skupinou HELSKE od fyzických osob a se způsobem zaplacení úplaty až po vymožení pohledávky, kdy fond si nechává určitá % z vymoženého. V současné době evidujeme pohledávky za skupinou HELSKE ve výši 577 mil. Kč.

V období od května do srpna roku 2022 docházelo k odkupování pohledávek za Sberbank CZ, a.s., kdy tyto pohledávky jsme následně prodali za vyšší cenu třetím osobám, které měli úvěry u Sberbank, k zápočtu.

V průběhu roku 2023 se hodláme nadále účastnit výběrových řízení na pohledávky, kde očekáváme výrazný nárůst nabídky a to zejména u hypotečních a korporátních pohledávek. Jednou z největších možných akvizicí v roce 2023 bude prodej „bad loans“ pohledávek Sberbank.

### Popis trhů

Začátek roku 2022 pro českou ekonomiku vypadal příznivě. Veškeré znaky nasvědčovaly tomu, že se zvyšující inflaci podaří zastavit a jedním ze znaků bylo, že docházelo k překonávání problémů v dodavatelských řetězcích. Ruská agrese na Ukrajině celou situaci radikálně změnila. Vrátily se problémy v dodavatelských řetězcích a zároveň k nim přibyl neobvykle výrazný růst cen energetických komodit. Tyto náklady začaly dopadat na vývoj cen ve všech odvětvích, které se ocitli na historicky rekordních úrovních, což mělo za následek, že průměrná míra inflace v roce 2022 byla 15,1 %. Tato hodnota je druhá nejvyšší od vzniku samostatné České republiky. Vysoká inflace v průběhu roku 2022 donutila Českou národní banku, respektive její bankovní radu, několikrát ke zvýšení repo sazby, která na začátku roku dosahovala hodnoty 3,75 %. Poslední zvýšení bylo v červnu 2022 na hodnotu 7 %.

Mírný ekonomický růst v 1. pololetí 2022 ve spojení s celoročním růstem úrokových sazeb nadále umožňoval fondu realizovat nabyté aktiva v plánovaných finančních objemech, tj. inkasovat zejména pohledávky ve výši přesahující plánovanou návratnost jednotlivých pohledávek, respektive plánovanou návratnost portfolií pohledávek.

Situace na trhu korporátních a hypotečních pohledávek byla v prvních měsících roku 2022 z pohledu nabývání pohledávek obtížnější, protože ekonomický růst způsoboval menší tlak na banky realizovat prodej rizikových aktiv, neboť těchto bylo v absolutním počtu méně a dlužníci měli větší šanci se přefinancovat s ohledem na relativně nízkou úrokovou míru na bankovním trhu. Po Ruské agresi evidujeme ve spojení s růstem úrokových sazeb opačný trend zejména na trhu korporátních pohledávek, které se na trhu začaly více prodávat. Přes uvedenou tržní situaci se fondu daří nabývat pohledávky i v tomto segmentu, avšak s vynaložením vyššího úsilí, a to zejména s ohledem na odpovědný výběr nabývaných aktiv s vědomím toho, že by se jejich hodnota mohla v budoucnu významně změnit v souvislosti se změnou ekonomického cyklu, či jiných mimořádných okolností, které se mohou projevit na ceně aktiv.

S účinností k 1.1.2022 došlo k povinnému zastavování bagatelních exekucí (tj. pohledávky do částky na jistinu 1.500 Kč). Exekuční úřady vyzývaly oprávněné, kterých se nová úprava týkala, ke složení zálohy. Pokud oprávněný zálohu nesložil, bylo exekuční řízení zastaveno. Po vyhodnocení ekonomické návratnosti se Fond rozhodl v řadě případů zálohu na exekuční řízení uhradit. V průběhu roku 2022 zároveň proběhlo druhé milostivé léto, které se pohledávek Fondu přímo netýkalo. Obě události však vedly dle exekučních úřadů ke snížení celkového počtu exekucí a tím větší pravděpodobnosti vymožení pohledávky fondu.

**E. ÚDAJE TÝKAJÍCÍ SE PROSAZOVÁNÍ ENVIRONMENTÁLNÍCH NEBO SOCIÁLNÍCH VLASTNOSTÍ A UDRŽITELNÝCH INVESTIC**  
podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852

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

**F. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU**  
ke kterým došlo v průběhu účetního období

V rozhodném období nedošlo ke změně statutu Fondu.

**G. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU**  
v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

Depozitářem byla po celou dobu existence Fondu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČO: 649 48 242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608 (dále jen „Depozitář“).

**H. ÚDAJE O OSOBĚ POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO JINÉ OPATR. MAJETKU FONDU,**  
pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku fondu

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu zajišťuje pouze Depozitář Fondu.

**I. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI**  
v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonával

Majetek Fondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

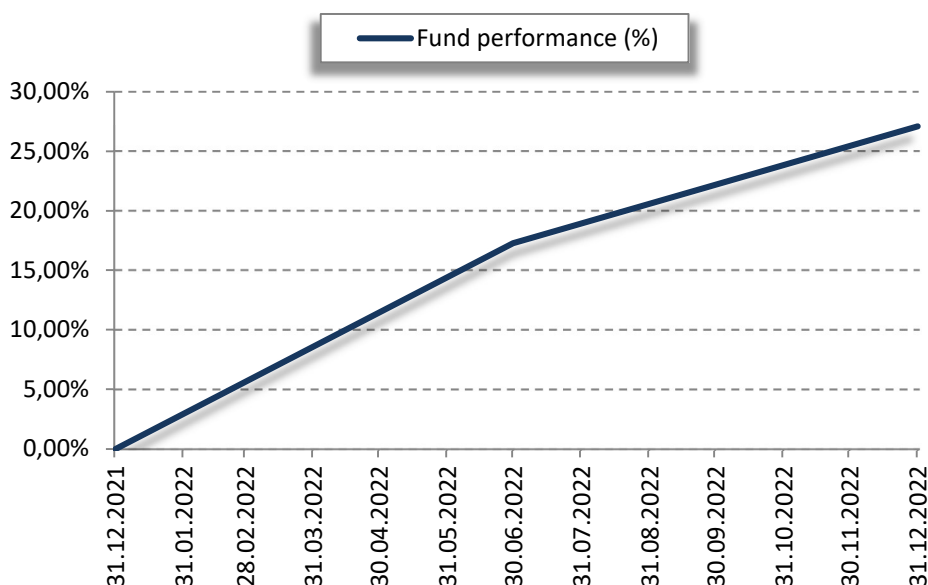
**J. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU**

ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

Majetek:	Reálná hodnota v tis. Kč k 31. 12. 2022
Pohledávky	2 009 191
Nefinanční aktiva v reálné hodnotě	5 100
Peněžní prostředky	59 925
Ostatní aktiva	28 039

**K. VÝVOJ HODNOTY AKCIE V ROZHODNÉM OBDOBÍ**

v názorné grafické podobě; pokud investiční strategie investičního fondu sleduje nebo kopíruje určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark), uvede se i vývoj tohoto indexu v rozhodném období v grafické podobě



**L. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY,**

které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem kolektivního investování, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období

Fond nevede žádné soudní spory ani daňové spory, mimo soudních sporů vedených za účelem vymáhání pohledávek za dlužníky, které fond odkoupil od bankovních či nebankovních institucí.

**M. HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU AKCII**

Fond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku. Fond nemá stanovenou žádnou dividendovou politiku.

**N. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU,**

s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

V rozhodném období vznikly Fondu náklady na činnost depozitáře ve výši 436 tis. Kč, z čehož bylo k 31. 12. 2022 vyplaceno 400 tis. Kč. Dále v rozhodném období vznikly Fondu náklady na činnost administrátora ve výši 835 tis. Kč, z čehož bylo k 31. 12. 2022 vyplaceno 283 tis. Kč. Náklady na audit v rozhodném období 2022 vznikly ve výši 351 tis. Kč, k 31. 12. 2022 byly vyplaceny.

**O. ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB,**

kteřé mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele tohoto fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které investiční fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil

Mzdové a obdobné náklady Fondu za rok 2022 činí 379 tis. Kč. Z celkové částky mzdových nákladů se ve výši 24 tis. Kč jednalo o odměny vedoucích pracovníků. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů Fondu byla částka ve výši 0 tis. Kč pohyblivou složkou. Průměrný počet zaměstnanců a vedoucích osob Fondu v roce 2022 byl 4.

Fond nevyplatil žádné odměny pracovníkům nebo vedoucím osobám za zhodnocení kapitálu Fondu.

**P. ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ NEBO VEDOUCÍCH OSOB,**

kteřé mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem investičního fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu

Mzdové náklady a náklady na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Fondu činily v roce 2022 celkem 24 tis. Kč, z toho 0 tis. Kč činila pohyblivá složka.



**Q. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU**

## STAV MAJETKU

**Aktiva**

Fond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2022 Aktiva v celkové výši 2 102 255 tis. Kč. Ta jsou tvořena především pohledávkami za bankami ve výši 59 925 tis. Kč, pohledávkami ve výši 2 009 191 tis. Kč, nefinančními aktivy v reálné hodnotě ve výši 5 100 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 28 039 tis. Kč.

**Pasiva**

Celková Pasiva fondu k 31. prosinci 2022 ve výši 2 102 255 tis. Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem fondu ve výši 2 000 tis. Kč, dlouhodobými půjčkami ve výši 343 388 tis. Kč, krátkodobými půjčkami ve výši 23 875 tis. Kč, závazky vůči nebankovním subjektům ve výši 30 768 tis. Kč a ostatními pasivy ve výši 23 325 tis. Kč.

**Výkaz zisku a ztráty**

Výsledek hospodaření běžného roku je vykázán ve výši 357 812 tis. Kč, který vznikl jako rozdíl výnosů ve výši 441 698 tis. Kč, z přecenění majetku ve výši 1 000 tis. Kč, nákladů ve výši 63 397 tis. Kč a daně z příjmů ve výši 21 488 tis. Kč.

**R. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ**

Na účet Fondu nebyly v rozhodném období uskutečněny žádné SFT ani swapy veškerých výnosů.

## II. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle § 21 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví

### A. FINANČNÍ A NEFINANČNÍ INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ FINANČNÍ ZPRÁVY

Na základě Dohody o ukončení smlouvy o administraci ze dne 28.3.2023 došlo k ukončení činnosti společnosti QI investiční společnosti, a.s. jako administratora Fondu. S účinností od 1.4.2023 bude výkon administrace provádět společnost Amista investiční společnost a.s..

### B. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU

Vedení společnosti nepřetržitě vyhodnocuje a sleduje dopady současné krize způsobené ruskou agresí na Ukrajině. Přestože společnost nevlastní žádná aktiva v Rusku, Bělorusku či na Ukrajině a nemá žádné aktivity a ani investory, posuzuje nepřímé vlivy a jejich dopady. Pokud bude nutné, společnost přistoupí k úpravě postupů, případně tvorbě opravných položek.

Po překonání mírné recese ve druhé polovině roku 2022 očekáváme v roce 2023 pomalý růst ekonomiky. Spotřeba domácností s ohledem na ovlivnění reálných mezd zůstane slabá. Inflace v roce 2023 bude zpomalovat, ale její průměrnou výši očekáváme přes 10%. Nezaměstnanost pravděpodobně vzroste jen mírně. Nepředpokládáme, že v roce 2023 Česká národní banka změní výši repo sazby.

Společnost v roce 2023 očekává nárůst investičních příležitostí do hypoteční a korporátních pohledávek a bude pokračovat v nákupu retailových pohledávek od finančních institucí. Bude se soustředit také na vzdělávání zaměstnanců formou školení a zefektivnění a automatizaci výměrných procesů.

V roce 2023 budou dle novely exekučních předpisů zastavovány exekuce, na které nebylo hrazeno 6 let, nedojde-li v těchto případech k úhradě zálohy oprávněným. Fond bude jednotlivé případy vyhodnocovat a dle zjištěné hospodárnosti zálohy hradit. Dle informací od jednotlivých exekutorských úřadů je však řada oprávněných rozhodnuta zálohu nesložit. To by mělo vést k dalšímu snížení počtu exekucí a lepší vymahatelnosti pohledávek Fondu.

S ohledem i na výše uvedené vedení účetní jednotky zvážilo potenciální dopady ruské agrese a jejího vlivu na ekonomiku a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2022 zpracována za předpokladu, že fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2023 reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu.

### C. INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z INVESTOVÁNÍ DO FONDU

Popis podstatných rizik spojených s investicemi do Fondu:

- a) Riziko nestálé aktuální hodnoty cenného papíru vydaného Fondem v důsledku složení majetku nebo způsobu obhospodařování majetku Fondu. Investor si musí být vědom, že i přes maximální snahu o bezpečné obhospodařování a diverzifikaci majetku Fondu v případě kolísání trhu s cílovými aktivy může dojít i ke kolísání hodnoty akcií Fondu. Současně zejména v počátku existence Fondu budou jednotlivá cílová aktiva představovat značný podíl na celkovém majetku Fondu, a tak nepříznivý vývoj ceny jednotlivého nemovitostního aktiva může mít významný dopad na vývoj ceny akcií Fondu.
- b) Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých

druhů majetku Fondu. Vývoj směnných kursů, úrokových sazeb, kreditních spreadů, popř. dalších tržních indikátorů, má vždy vliv na hodnotu aktiv obecně. Míra tohoto vlivu závisí na expozici majetku Fondu vůči těmto rizikům (např. denominace pohledávek v majetku Fondu v cizí měně, změna tržní hodnoty dluhopisu při změně úrokové sazby apod.).

- c) Úvěrové riziko spočívající v tom, že emitent nebo protistrana nedodrží svůj závazek. Úvěrové riziko může spočívat zejména v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči Fondu (např. nájemci zařízení na výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů a nájemci nemovitostí, dlužníci z pohledávek, emitenti investičních nástrojů apod.) nedodrží svůj závazek. Tato rizika Fond minimalizuje zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň bonity, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám a vhodnými smluvními ujednáními.
- d) Riziko vypořádání spojené s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo, z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě. Toto riziko je představováno zejména selháním protistrany v okamžiku vypořádání transakce. Tato rizika jsou minimalizována zejména výběrem kredibilních protistran, vypořádáváním transakcí s investičními instrumenty v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením kvalitními právními instituty.
- e) Riziko nedostatečné likvidity spočívající v tom, že určité aktivum Fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu. Vzhledem k charakteru trhu jednotlivých typů cílových aktiv, které 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.
- f) Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Měnové riziko je podmnožinou rizik tržních, která jsou popsána v tomto článku výše.
- g) Riziko spojené s jednotlivými typy finančních derivátů, které Fond hodlá nabývat. Rizika spojená s finančními typy derivátů jsou v zásadě rizika tržní, a to buď měnová či úroková podle podkladového aktiva derivátu, a úvěrové riziko protistrany. V případě derivátů je třeba upozornit na důsledky pákového efektu, které obecně znamenají, že i mírná změna ceny podkladového nástroje, od kterého je derivát odvozen, znamená relativně velkou změnu ceny derivátu.
- h) Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Fondu nebo cenné papíry vydané Fondem. Majetek Fondu je svěřen do úschovy, nebo pokud to povaha věcí vylučuje, jiného opatrování Depozitáři, kterým je renomovaná banka. Přesto může existovat riziko, že v důsledku insolvence, nedbalosti nebo úmyslného jednání této osoby může dojít ke ztrátě tohoto majetku.
- i) Riziko související s investičním zaměřením Fondu na určité průmyslové odvětví, státy či regiony, jiné části trhu nebo určité druhy aktiv. Investiční zaměření Fondu na určité průmyslové odvětví, státy či regiony vyvolává systematické riziko, kdy vývoj v takovém sektoru ovlivňuje značnou část portfolia Fondu. Toto systematické riziko je řešeno diverzifikací, tj. rozložením investic. Primárně je třeba zmínit toto riziko ve vztahu k trhu jednotlivých typů cílových aktiv, a to zejména v tom smyslu, že investiční zaměření Fondu se týká právě těchto trhů (koncentrace rizik spojených s výkyvy těchto trhů).
- j) Riziko, že ze zákonem stanovených důvodů může být Fond zrušen. Fond může být zrušen například z důvodu rozhodnutí o fúzi nebo rozdělení Fondu, Fondového kapitálu nižšího než 1.250.000,- EUR, zrušení Fondu s likvidací nebo rozhodnutí soudu.
- k) Rizika spojená s vadami věcí movitých (odlišnými od pohledávek). Věci movité mohou být postiženy vadami, a to např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. V případě vady věci movité, která je součástí souboru generujícího pravidelný výnos, může dojít k narušení výkonnosti celého souboru věcí movitých. Toto riziko lze snížit smluvní odpovědností za vady a zajištěním kvalitního záručního a pozáručního servisu. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty věcí movitých a jejich souborů a zvýšené náklady na opravy apod.
  - l) Rizika spojená s pohledávkami. Kvalita pohledávek závisí zejména na schopnosti dlužníka splnit svůj závazek (bonita dlužníka) a kvalitou jejich zajištění. Nedostatečná bonita dlužníka nebo kvalita zajištění pohledávky může vést ke znehodnocení pohledávky (kreditní riziko). Toto riziko lze snížit hodnocením bonity dlužníka před nabytím pohledávky, monitoringem splácení pohledávky dlužníkem, systémem včasného upozornění

nanesplácené pohledávky a zahájení jejich řešení v raném stádiu delikvence, dále výběrem dostatečného zajištění, jehož hodnota nekoreluje s bonitou dlužníka, sledováním hodnoty a kvality zajištění během života pohledávky s případnými požadavky na jeho doplnění. S pohledávkami je rovněž spojeno riziko koncentrace pohledávek v majetku Fondu za jedním nebo několika dlužníky.

- m) Riziko, že Fond může být zrušen i z jiných než zákonem stanovených důvodů. Fond může být zrušen například i z důvodů ekonomických a restrukturalizačních (zejména v případě hospodářských problémů Fondu), což může mít za následek, že akcionář nebude držet investici ve Fondu po celou dobu jeho zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Fondu.
- n) Rizika spojená s nabytím cílového aktiva v zahraničí. V případě cílových aktiv nacházejících se v zahraničí resp. obchodních účastí v osobách se sídlem v zahraničí nebo pohledávek za nimi je třeba poukázat na rizika politické, ekonomické či právní nestability. Důsledkem tohoto rizika může být zejména vznik nepříznivých podmínek dispozice (prodeje) tohoto typu aktiv např. v důsledku devizových nebo právních omezení, hospodářské recese či v krajním případě zestátnění nebo vyvlastnění.
- o) Rizika spojená s možností selhání osoby, ve které má Fond obchodní účast nebo za níž má Fond pohledávku. Osobami, ve kterých má Fond obchodní účast, jsou vesměs obchodní společnosti a mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty obchodní účasti v takové osoby či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek takové osoby), resp. nemožnosti jejího prodeje.
- p) Riziko operační, které spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí. Toto riziko je malé až střední a je omezováno udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti.

#### **D. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE**

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

#### **E. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ**

Fond v rozhodném období nenabyl vlastní akcie.

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

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů.

#### **G. INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ POBOČKU NEBO JINOU ČÁST OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRA NIČÍ**

Fond nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

### **III. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI**

podle § 118 odst. 4 a 5 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu

#### **VÝKAZ O ŘÍZENÍ A SPRÁVĚ SPOLEČNOSTI**

##### **A. INFORMACE O KODEXECH ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI, INFORMACE O POSTUPECH ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI POUŽÍVANÝCH NAD RÁMEC POŽADAVKŮ ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÉM TRHU**

Fond dodržuje veškeré povinnosti týkající se řádného řízení a správy společnosti (corporate governance) vyplývající ze Zákona o obchodních korporacích. Fond nepřistoupil k žádnému režimu či kodexu corporate governance mimo rámec Zákona o obchodních korporacích.

##### **B. VÝBOR PRO AUDIT**

Vzhledem k tomu, že valná hromada Společnosti nejmenovala členy výboru pro audit, je členem výboru pro audit jediný člen dozorčí rady, Ing. Helena Berková.

Do působnosti výboru pro audit ve smyslu § 44a zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech, v platném znění spadá zejména následující:

- a) sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik,
- b) sleduje účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost,
- c) sleduje postup sestavování účetní závěrky a předkládá představenstvu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví,
- d) doporučuje auditora dozorčí radě s tím, že toto doporučení řádně odůvodní,
- e) posuzuje nezávislost auditora a poskytování neauditorských služeb auditorem Společnosti,
- f) projednává s auditorem rizika ohrožující jeho nezávislost a ochranná opatření, která byla auditorem přijata s cílem tato rizika zmírnit,
- g) sleduje proces povinného auditu; přitom vychází ze souhrnné zprávy o systému zajištění kvality,
- h) vyjadřuje se k výpovědi závazku ze smlouvy o povinném auditu nebo odstoupení od smlouvy o povinném auditu podle § 17a odst. 1 zákona o auditorech,
- i) posuzuje, zda bude auditorská zakázka předmětem přezkumu řízení kvality auditorské zakázky jiným auditorem ve smyslu čl. 4 odst. 3 první pododstavec nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014,
- j) informuje dozorčí radu o výsledku povinného auditu a jeho poznatcích získaných ze sledování procesu povinného auditu,
- k) informuje dozorčí radu, jakým způsobem povinný audit přispěl k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví,
- l) rozhoduje o pokračování provádění povinného auditu auditorem podle čl. 4 odst. 3 druhý pododstavec nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU),
- m) schvaluje poskytování jiných neauditorských služeb.

##### **C. POPIS HLAVNÍCH PARAMETRŮ SYSTÉMŮ VNITŘNÍ KONTROLY A ŘÍZENÍ RIZIK ve vztahu k procesu účetního výkaznictví**

Operační rizika emitent snižuje obezřetným přístupem ke konstrukci vnitřních procesů, budování systémů a naboru pracovních sil. Emitent aplikuje kontrolní systémy, jejichž cílem je včasná

identifikace nedostatků a selhání plynoucích z realizace operačního rizika. Mezi tyto kontrolní systémy patří manažerská kontrola, vnitřní audit a kontrola souladu s právními předpisy (funkce compliance). Emitent k omezení operačního rizika zálohuje informační systémy a data, aplikuje v potřebné míře pravidla zastupitelnosti a kontroly čtyř očí.

Toto riziko je malé až střední a je omezováno zejména udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému Fondu a kontrolou ze strany dozorčí rady.

#### **D. POPIS SLOŽENÍ A POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ VEDOUcíHO ORGÁNU EMITENTA (ŘÍDÍCIHO A KONTROLNÍHO ORGÁNU) A JEHO VÝBORŮ, JSOU-LI ZŘÍZENY**

Členem představenstva k 31. prosinci 2022 je Patrik Knotek.

Členkou dozorčí rady k 31. prosinci 2022 je Ing. Helena Berková

V pravomoci **představenstva** je:

- a) řídit činnost společnosti a zabezpečovat její obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví společnosti,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti,
- e) svolávat valnou hromadu,
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku,
- g) zajišťovat vyhotovení čtvrtletní zprávy o aktivech a vývoji zisku společnosti, tak, aby zprávy o vývoji zisku obsahovaly porovnání mezi vlastními výsledky společnosti a výsledky plánovanými,
- h) rozhodovat o vydání dluhopisů podle zákona o dluhopisech (z. č. 190/2004 Sb.),
- i) změnit stanovy, v případech, kdy tak stanoví ZISIF,
- j) rozhodovat o změně, resp. o aktualizaci statutu v návaznosti na legislativně-technické, formální a zákonné změny,
- k) rozhodovat o vydání vnitřních předpisů a jejich změnách,
- l) zajišťovat vytvoření a vyhodnocování řídicího a kontrolního systému, jeho soulad s právními předpisy, odpovídat za trvalé udržování jeho funkčnosti a efektivnosti a vytvářet předpoklady pro nezávislý a objektivní výkon compliance a vnitřního auditu,
- m) rozhodovat o všech záležitostech společnosti, které zákon nebo stanovy nesvěřují dozorčí radě nebo valné hromadě společnosti.

Představenstvo se skládá z 1 (jednoho) člena. Funkční období činí 5 (slovy: pět) let. Opětovná volba člena představenstva je možná.

**Dozorčí rada** je kontrolním orgánem, který:

- a) dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti,
- b) kontroluje, zda společnost řádně vede účetní zápisy a zda jsou v souladu se skutečností a zda se podnikatelská činnost společnosti uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady,
- c) zastupuje prostřednictvím jí pověřeného člena společnost v řízení před soudy a jinými orgány ve sporech s představenstvem nebo jeho členem,

- d) pokud to vyžadují zájmy společnosti, navrhuje valné hromadě příslušná opatření, v případě, že o to dozorčí rada požádá a je-li takový návrh předložen představenstvu alespoň dvacet (20) dnů před odesláním pozvánky na valnou hromadu, je představenstvo povinno zařadit takovou záležitost na pořad jednání nejbližší valné hromady,
- e) seznamuje valnou hromadu s výsledky své kontrolní činnosti ve formě písemné zprávy,
- f) rozhoduje o udělení nebo odmítnutí souhlasu s jednáními členů představenstva dle článku 19.5 stanov.

Dozorčí rada se skládá z 1 (slovy: jednoho) člena, voleného valnou hromadou. Funkční období jednotlivého člena dozorčí rady činí 5 (slovy: pět) let. Opakovaná volba člena dozorčí rady je možná.

S ohledem na jednočlennou dozorčí radu, nejsou pro rozhodování stanovena žádná speciální pravidla, člen dozorčí rady rozhoduje minimálně dvakrát ročně a o jeho rozhodnutích pořizuje písemný zápis.

#### **E. POPIS PRÁV SPOJENÝCH S PŘÍSLUŠNÝM DRUHEM AKCIE**

nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na emitentovi, a to alespoň odkazem na zákon upravující právní poměry obchodních společností a družstev a stanov emitenta, pokud se jedná o druh akcie, nebo na srovnatelný zahraniční právní předpis a stanovám obdobný dokument emitenta, pokud se jedná o druh obdobného cenného papíru představujícího podíl na emitentovi

Základní kapitál Společnosti je rozvržen na 2.000 (slovy: dva tisíce) kusů zaknihovaných kmenových akcií, ve formě na jméno, každá o jmenovité hodnotě 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých). Všechny akcie Společnosti jsou vydány jako zaknihovaný cenný papír a jsou plně splaceny. S akciemi není spojeno žádné zvláštní právo (viz odst. 5.2 stanov Společnosti).

#### **S každou akcií jsou spojena následující práva:**

- a/ právo účastnit se valné hromady, vč. práv s tím spojených, zejména hlasovacího práva (s každou akcií o jmenovité hodnotě 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých), je při hlasování na valné hromadě spojen 1 (slovy: jeden) hlas (čl. 11 až 16 a čl. 27 stanov Společnosti);
- b/ právo na podíl na zisku (čl. 25 stanov Společnosti);
- c/ právo přednostního úpisu k nově vydaným akciím Společnosti (odst. 8.8 stanov Společnosti);
- d/ právo na podíl na likvidačním zůstatku Společnosti (čl. 26 stanov Společnosti);
- e/ právo akcionáře požádat příslušný soud, aby vyslovil neplatnost usnesení valné hromady, jež je v rozporu s příslušnými právními předpisy, stanovami nebo dobrými mravy (čl. 28 stanov Společnosti);
- f/ právo kvalifikovaného akcionáře/kvalifikovaných akcionářů (čl. 28 stanov Společnosti):
  - požádat představenstvo o svolání valné hromady k projednání jimi navržených záležitostí,
  - požádat představenstvo, aby na pořad jednání valné hromady zařadilo jimi určenou záležitost v souladu s postupy uvedenými ve stanovách Společnosti a zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění (dále jen „ZOK“),
  - požádat dozorčí radu, aby přezkoumala výkon působnosti představenstva v záležitostech určených v žádosti,
  - domáhat se náhrady újmy proti členu představenstva nebo dozorčí rady.

#### **S každou akcií jsou spojeny následující povinnosti:**

- a/ vkladová povinnost (§ 344 a násl. ZOK);
- b/ povinnost nabyvatele informovat Společnost o změně vlastníka akcie v případě přechodu vlastnického práva k akciím Společnosti.

## **F. POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A ZÁKLADNÍHO ROZSAHU PŮSOBNOSTI VALNÉ HROMADY EMITENTA NEBO OBDOBNÉHO SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ CENNÝCH PAPIRŮ PŘEDSTAVUJÍCÍ PODÍL NA EMITENTOVĚ**

Nejvyšším orgánem Společnosti je valná hromada. Každý akcionář je oprávněn účastnit se valné hromady. Akcionář se zúčastňuje valné hromady osobně anebo v zastoupení na základě písemné plné moci, přičemž podpis akcionáře na plné moci musí být úředně ověřen.

S každou akcií je spojen jeden hlas. Hlasovací práva spojená s akciemi Společnosti lze omezit pouze způsobem uvedeným v příslušných právních předpisech.

Akcionář se účastní valné hromady na vlastní náklady. Členové představenstva se účastní valné hromady vždy. Valné hromady se dále účastní členové dozorčí rady a hosté pozvaní představenstvem.

### **Působnost valné hromady**

Do působnosti valné hromady náleží:

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu představenstvem podle § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností, s výjimkou případů změn stanov uvedených v čl. 0 písm. i) stanov,
- b) rozhodování o zvýšení či snížení základního kapitálu nebo o pověření představenstva podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu,
- c) volba a odvolání členů představenstva, volba a odvolání členů dozorčí rady,
- d) schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky av zákonem stanovených případech i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo o stanovení tantiém a rozhodnutí o úhradě ztráty,
- e) schvalování smluv o výkonu funkce s členy představenstva a dozorčí rady,
- f) rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací, o jmenování a odvolávání likvidátora, schvalování smlouvy o výkonu funkce s likvidátorem a plnění podle § 61 zákona o obchodních korporacích, schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- g) rozhodnutí o fúzi,
- h) rozhodnutí o zrušení jiné obchodní společnosti a převzetí jejího jmění společností jako přejímajícím společníkem nebo o rozdělení rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem,
- i) rozhodnutí o určení auditora,
- j) rozhodnutí o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo základní kapitál společnosti jejími akcionáři,
- k) rozhodování o převodu, zastavení nebo pachtu závodu společnosti nebo jeho části tvořící samostatnou organizační složku; platí pouze v případě, že společnost má individuální statutární orgán (jak je tento pojem definován v čl. 18. stanov),
- l) vyslovení souhlasu s podnikáním člena představenstva a dozorčí rady v předmětu činnosti společnosti či zprostředkováním obchodů společnosti pro jiného ve smyslu § 279 odst. 1 písm. a) ZISIF,
- m) rozhodování o zřízení fondů společnosti, způsobu jejich tvorby a použití,
- n) rozhodovat o změnách statutu (tímto není dotčeno oprávnění představenstva v čl. 17. odst. 17.2 písm. j) stanov),



- o) rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy zahrnují do působnosti valné hromady.

Valná hromada si nemůže vyhradit k rozhodování záležitosti, které jí nesvěřuje zákon nebo tyto stanovy.

## POSTUP ROZHODOVÁNÍ

### 1. Svolávání valné hromady

Valnou hromadu svolává nejméně jednou za rok představenstvo Společnosti, a to nejpozději do 6 (slovy 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 stanovy.

Představenstvo svolává valnou hromadu nejméně 30 (slovy: třicet) dnů před datem konání valné hromady uveřejněním pozvánky na valnou hromadu na internetových stránkách společnosti a současně zasláním písemné pozvánky akcionářům. Pozvánka musí obsahovat alespoň:

- a) obchodní firmu a sídlo společnosti,
- b) místo, datum a hodinu konání valné hromady,
- c) označení, zda se svolává řádná, mimořádná nebo náhradní valná hromada,
- d) pořad jednání valné hromady, včetně uvedení osob navrhovaných jako členy orgánu společnosti,
- e) návrh usnesení valné hromady a jejich zdůvodnění, nebo vyjádření představenstva společnosti ke každé navrhované záležitosti, není-li předkládán návrh usnesení.

Je-li na pořadu jednání valné hromady schválení účetní závěrky, obsahuje pozvánka dle ustanovení § 436 odst. 1 zákona o obchodních korporacích následující údaje z účetní závěrky, a to hodnotu aktiv celkem, dlouhodobého hmotného majetku, pohledávek za bankami, pasiv celkem, vlastního kapitálu, ostatních pasiv a hospodářského výsledku (zisku / ztráty) za účetní období.

Pozvánka obsahuje i další náležitosti, pokud jsou v daném případě vyžadovány zákonem o obchodních korporacích, resp. stanovami.

Místo, datum a hodina konání valné hromady musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost akcionářů účastnit se valné hromady. Valná hromada se obvykle koná v sídle společnosti, pokud představenstvo nerozhodne jinak.

Pokud s tím budou souhlasit všichni akcionáři, může se valná hromada konat i bez splnění požadavků stanovených zákonem a stanovami pro svolání valné hromady.

Představenstvo svolá valnou hromadu:

- a) na žádost akcionářů uvedených v § 365 odst. 2 zákona obchodních korporací; představenstvo svolá valnou hromadu tak, aby se konala nejpozději do 40 (slovy: čtyřiceti) dnů ode dne, kdy mu došla žádost o její svolání. Lhůta uvedená v článku 13.2 stanov se zkracuje na 15 (slovy: patnáct) dnů. Představenstvo není oprávněno navržený pořad jednání měnit. Představenstvo je oprávněno navržený pořad jednání doplnit pouze se souhlasem osob, které požádaly o svolání valné hromady podle tohoto ustanovení. V případě, že představenstvo ve stanovené lhůtě valnou hromadu nesvolá, mohou akcionáři uvedení v § 356 odst. 2 zákona o obchodních korporacích požádat příslušný soud, aby je zmocnil ke svolání valné hromady a ke všem jednáním s ní souvisejícím

- b) poté, co zjistí, že celková ztráta společnosti na základě účetní závěrky dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení z disponibilních zdrojů společnosti by neuhrazená ztráta dosáhla poloviny základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebopokud zjistí, že se společnost dostala do úpadku, nebo z jiného vážného důvodu. Představenstvo současně navrhne takové valné hromadě zrušení společnosti nebo přijetí jiného opatření, nebo
- c) požádá-li o její svolání dozorčí rada.

Představenstvo je oprávněno svolat valnou hromadu společnosti rovněž v případě, požádá-li o to třetí osoba za účelem investice do společnosti.

## **2. Výkon hlasovacích práv**

Akcionáři přítomní na valné hromadě oprávnění hlasovat se zapisují do listiny přítomných akcionářů, v níž musí být uvedena obchodní firma nebo název a sídlo právnické osoby nebo jméno a bydliště fyzické osoby, která je akcionářem, popřípadě stejné údaje o zástupci akcionáře, čísla akcií a jmenovitá hodnota akcií, jež opravňují akcionáře k hlasování. Všechny plné moci zástupců s úředně ověřenými podpisy akcionářů se připojí k listině přítomných akcionářů, jejíž správnost stvrzují svými podpisy předseda valné hromady a zapisovatel.

Hlasování se děje aklamací. Akcionáři hlasují nejdříve o návrhu představenstva nebo dozorčí rady a v případě, že tento návrh není schválen, hlasují 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.

Akcionář nemůže vykonávat hlasovací právo v případech uvedených podle ustanovení § 426 zákona o obchodních korporacích.

### **Jednání a rozhodování valné hromady**

Valnou hromadu zahajuje předseda představenstva, zástupce právnické osoby, která je jediným členem představenstva nebo osoba jimi pověřená. Jejich úkolem je zajistit volbu předsedy valné hromady, ověřovatele zápisu, osoby pověřené sčítáním hlasů a zapisovatele. Řízení valné hromady přísluší jejímu předsedovi.

Nemůže-li z vážných důvodů předseda valné hromady pokračovat v jejím řízení, převezme řízení valné hromady předseda představenstva nebo jiná osoba pověřená představenstvem, a to až do okamžiku zvolení nového předsedy valné hromady.

Valná hromada je schopná usnášet se, pokud jsou osobně nebo prostřednictvím zástupce přítomni akcionáři, kteří mají akcie, jejichž jmenovitá hodnota přesahuje 30 % (slovy: třicet procent) základního kapitálu společnosti. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá představenstvo náhradní valnou hromadu. Pozvánka musí být akcionářům zaslána nejpozději do 15 (slovy: patnácti) dnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada s tím, že se náhradní valná hromada musí konat nejpozději do 6 (slovy: šesti) týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada musí mít nezměněný pořad jednání a je schopná usnášet se bezohledu na počet přítomných akcionářů a na úhrnnou jmenovitou hodnotu jejich akcií.

Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu původní valné hromady, lze na náhradní valné hromadě rozhodnout, jen souhlasí-li s tím všichni akcionáři. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu jednání, lze projednat a rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech akcionářů společnosti.

Pokud tyto stanovy nebo příslušný zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů přítomných akcionářů.

K rozhodnutí valné hromady o změně druhu nebo formy akcií, o změně práv spojených s určitým druhem akcií, o omezení převoditelnosti akcií na jméno a o vyřazení účastnických cenných papírů z obchodování na evropském regulovaném trhu se vyžaduje i souhlas alespoň tří čtvrtin přítomných akcionářů majících tyto akcie.

O vyloučení nebo o omezení přednostního práva na upisování nových akcií podle § 487 a násl. zákona o obchodních korporacích rozhoduje valná hromada alespoň třemi čtvrtinami hlasů přítomných akcionářů. Notářský zápis se vyžaduje pro rozhodnutí valné hromady, o nichž tak stanoví zákon o obchodních korporacích.

Připouští se rozhodování per rollam podle § 418 až 420 zákona o obchodních korporacích.

### Zápis o valné hromadě

Zapisovatel vyhotoví zápis z jednání valné hromady do 15 (slovy: patnácti) dnů od jejího ukončení. Zápis o valné hromadě obsahuje:

- a) obchodní firmu a sídlo společnosti,
- b) místo a dobu konání valné hromady,
- c) jméno předsedy valné hromady, zapisovatele, ověřovatele zápisu a osoby pověřené sčítáním hlasů,
- d) popis projednání jednotlivých bodů pořadu valné hromady,
- e) rozhodnutí valné hromady s uvedením výsledku hlasování,
- f) obsah protestu akcionáře, člena představenstva nebo dozorčí rady týkající se rozhodnutí valné hromady, pokud o to protestující požádá,

K zápisu se přiloží návrhy a prohlášení předložená na valné hromadě k projednání a listiny přítomných akcionářů na valné hromadě.

Zápis podepisuje zapisovatel a předseda zasedání valné hromady a ověřovatel zápisu.

Zápisy o valné hromadě spolu s pozvánkou na valnou hromadu a veškerými přílohami zápisu se uchovávají v archivu společnosti po celou dobu jejího trvání.

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

### G. INFORMACE, ŽE EMITENT NEUPLATŇUJE POLITIKU ROZMANITOSTI

Společnost neuplatňuje politiku rozmanitosti z důvodu nízkého počtu pracovníků

### H. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU EMITENTA

**včetně cenných papírů nepřijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a včetně případného určení různých druhů akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi a podílu na základním kapitálu každého druhu akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi, spolu s uvedením práv a povinností s takovými cennými papíry spojenými a s uvedením procenta celkového akciového kapitálu, který představuje,**

Vlastní kapitál IFIS investiční fond a.s. v tis. CZK

Běžné období 31. 12. 2022

Základní kapitál	2 000
Kapitálové fondy	7 602
Hospodářský výsledek minulých období	1 313 484
Zisk běžného období	357 812

Celkem	1 680 899
--------	-----------

**J. ZPŮSOB OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ**

Dle čl. 7 odst. 7.1 stanov Fondu jsou zaknihované akcie Fondu neomezeně převoditelné. Převoditelnost akcií na jméno mohou omezit pouze stanovy Společnosti, o jejich změně rozhoduje valná hromada Společnosti v souladu se stanovami Společnosti.

**K. INFORMACE O VÝZNAMNÝCH PŘÍMÝCH A NEPŘÍMÝCH PODÍLECH NA HLASOVACÍCH PRÁVECH EMITENTA**

Přímé podíly na hlasovacích právech emitenta mají pouze akcionáři Fondu, a to jsou:

- a) Mgr. Marek Indra, nar. 10. 1. 1973, bytem Dražovice 312, PSČ: 683 01, který vlastní 1482 ks kmenových zaknihovaných akcií na jméno, o jmenovité hodnotě každé akcie 1.000,- Kč (slovy tisíc korun českých).
- b) Mgr. Jiří Šebesta, nar. 15. 3. 1972, bytem Brno, Žebětín, Dlážděná 13, PSČ: 641 00, který vlastní 498 ks kmenových zaknihovaných akcií na jméno, o jmenovité hodnotě každé akcie 1000 Kč (slovy tisíc korun českých).

Podíl na základním kapitálu je shodný s podílem na hlasovacích právech Emitenta. S akciemi Fondunejsou spojena žádná odlišná hlasovací práva. Akcie Emitenta byly vydány jako zaknihované kmenové akcie na jméno se jmenovitou hodnotou 1.000, Kč na jednu Akcii. Se všemi Akciemi Fondu jsou spojena stejná práva, a to i pro účely hlasování. S každou akcií je spojen jeden hlas.

Žádné nepřímé podíly na hlasovacích emitenta neexistují.

Ze zaměstnanců se podílí na základním kapitálu pouze Marek Indra.

**L. ÚDAJE O VLASTNÍCÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY  
včetně popisu těchto práv**

Základní kapitál Fondu je rozvržen na 2 000 (dva tisíce) kusů zaknihovaných kmenových akcií, ve formě na jméno, každá o jmenovité hodnotě 1.000,- Kč (jeden tisíc korun českých). Všechny akcie společnosti jsou vydány jako zaknihovaný cenný papír. S akciemi není spojeno žádné zvláštní právo a tedy žádné vlastníky akcií se zvláštními právy Fond nemá.

**M. INFORMACE O OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV**

Žádná omezení hlasovacích práv nejsou stanovena, akcionář však nemůže vykonávat hlasovací právo v případech uvedených podle ustanovení § 426 zákona o obchodních korporacích.

**N. ÚDAJE O SMLOUVÁCH MEZI AKCIONÁŘI NEBO OBDOBNÝMI VLASTNÍKY CENNÝCH  
PAPÍRŮ PŘEDSTAVUJÍCÍCH PODÍL NA EMITENTOVĚ  
které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi nebo hlasovacích práv, pokud jsou emitentovi známy**

Žádné smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představujících podíl na emitentovi, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi nebo hlasovacích práv, nejsou emitentovi známy.

**O. ZVLÁŠTNÍ PRAVIDLA URČUJÍCÍ VOLBU A ODVOLÁNÍ ČLENŮ ŘÍDICÍHO ORGÁNU SPOLEČNOSTI A ZMĚNU STANOV NEBO OBDOBNÉHO DOKUMENTU SPOLEČNOSTI**

Žádná zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu společnosti nejsou stanovena.

**P. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOSTI ŘÍDICÍHO ORGÁNU SPOLEČNOSTI**

Žádné zvláštní působnosti statutárního orgánu podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev nejsou stanovena.

**Q. INFORMACE O VÝZNAMNÝCH SMLOUVÁCH, VE KTERÝCH JE EMITENT SMLUVNÍ STRANOU, S VÝJIMKOU TAKOVÝCH SMLUV, JEJICHŽ UVEŘEJNĚNÍ BY BYLO PRO EMITENTA VÁŽNĚ POŠKOZUJÍCÍ**

významné smlouvy, které nabudou účinnosti, zruší se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí emitenta podle zákona o obchodních korporacích v důsledku nabytí převzetí, a o účincích z nich vyplývajících

Žádné významné smlouvy, ve kterých je emitent smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změny se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí emitenta v důsledku nabytí převzetí, nebyly uzavřeny.

**R. ÚDAJE O SMLOUVÁCH MEZI EMITENTEM A ČLENY ŘÍDICÍHO ORGÁNU NEBO ZAMĚŠTNANCI**

kterými by byl emitent zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí

Žádné smlouvy mezi emitentem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými by byl emitent zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí, nebyly uzavřeny.

**S. INFORMACE O SYSTÉMU KONTROLY PROGRAMU, NA JEHOŽ ZÁKLADĚ ČLENOVÉ ŘÍDICÍHO ORGÁNU NEBO ZAMĚŠTNANCI SPOLEČNOSTI NABÝVAJÍ ÚČASTNICKÉ CENNÉ PAPIRY SPOLEČNOSTI, OPCE NA TYTO CENNÉ PAPIRY NEBO JINÁ PRÁVA K NIM, POKUD TATO PRÁVA SAMI NEVYKONÁVAJÍ**

Žádné programy, na jejichž základě by zaměstnancům a členům statutárního orgánu Společnosti bylo umožněno nabývat účastnické cenné papíry Společnosti, nebyly vyhlášeny.

**Datum sestavení**

28. dubna 2023

**Za statutární orgán**

IFIS investiční fond, a.s.  
Patrik Knotek,  
člen představenstva



**T. PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB EMITENTA,**

spolu s uvedením jejich jmen a funkcí, že podle jejich nejlepšího vědomí podává účetní závěrka a konsolidovaná účetní závěrka, má-li emitent povinnost ji sestavovat, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledku hospodaření emitenta a jednotek zahrnutých do konsolidace jako celku a výroční finanční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví nebo konsolidovaná výroční finanční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků emitenta a postavení emitenta a jednotek zahrnutých do konsolidace jako celku, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot, kterým čelí,

Člen představenstva Společnosti, Patrik Knotek, prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí podává výroční finanční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Společnosti za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

**Datum sestavení**  
28.4.2023

**Za statutární orgán**

IFIS investiční fond, a.s.  
Patrik Knotek,  
člen představenstva



**U. ZPRÁVA O VZTAZÍCH**

**a) Struktura vztahů mezi osobami ovládajícími a ovládanou osobou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou osobou**

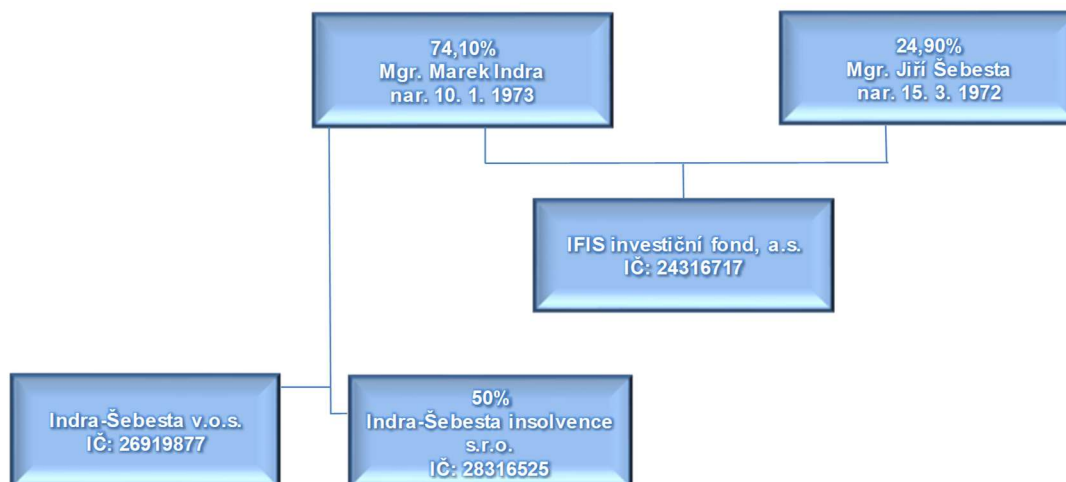
**Ovládající osoba**

**Mgr. Marek Indra**, datum narození 10. 1. 1973, bytem Dražovice 312, PSČ 683 01

**Osoby ovládané ovládající osobou**

<i>Právnícké osoby personálně propojené se Společností</i>	<i>Doba personálního propojení</i>	<i>Jméno, příjmení</i>	<i>Zainteresanost v právníckých osobách propojených se Společností</i>	<i>Členství a funkce v orgánech Společnosti</i>
Indra-Šebesta v.o.s.	celé rozhodné období	Mgr. Marek Indra	společník	společník (od 2004)
Indra-Šebesta insolvence s.r.o.	celé rozhodné období	Mgr. Marek Indra	50 % společník	společník (od 2011)

Mgr. Marek Indra je ovládající osobou Fondu, kdy Mgr. Marek Indra jako jeho akcionář je majitelem 1482 ks kmenových zaknihovaných akcií na jméno, o jmenovité hodnotě každé akcie 1.000,- Kč (slovy jeden tisíc korun českých), tj. o celkové jmenovité hodnotě 1.482.000,- Kč, což představuje 74,10 % podíl na základním kapitálu Fondu. Současně je Mgr. Indra osobním společníkem Indra- Šebesta v.o.s. a dále společníkem společnosti Indra-Šebesta insolvence s.r.o., když vlastní podíl o velikosti 50 % a na tento podíl připadá vklad do základního kapitálu ve výši 100.000,- Kč.



## b) Úloha ovládané osoby

Obchodní jméno:	IFIS investiční fond, a.s.
Sídlo:	Čechyňská 419/14a, Trnitá, 602 00 Brno
IČO:	243 16 717
DIČ:	CZ 243 16 717
Právní forma:	Akciová společnost
Hlavní předmět podnikání:	kolektivní investování
Registrace v obchodním rejstříku:	10. července 2012
Statutární orgán Fondu – členové představenstva:	Patrik Knotek, jediný člen představenstva

Ovládaná osoba je Fond, který se zabývá zhodnocováním peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů.

Mgr. Marek Indra jakožto ovládající osoba uplatňuje svůj vliv nad ovládanou osobu tím, že prostřednictvím svého podílu na hlasovacích právech rozhoduje v otázkách patřících do působnosti valné hromady, pro jejichž rozhodnutí je postačující kvorum odpovídající jeho podílu na hlasovacích právech.

## c) Způsob a prostředky ovládnání

Způsob a prostředky ovládnání jsou v souladu se zákonem. Ovládající osoby je uskutečňují výkonem akcionářských práv, prostřednictvím výkonu funkce členů představenstva (Patrik Knotek) a výkonu funkce člen dozorčí rady (Ing. Helena Berková).

## d) Přehled jednání

**učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle poslední účetní závěrky.**

V účetním období končícím dne 31. prosince 2022 nebyla učiněna na popud či ve prospěch ovládající osoby nebo dalších jí ovládaných osob žádná právní a faktická jednání týkající se majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Fondu.

## e) Přehled vzájemných smluv

**mezi Společností a osobou ovládající nebo mezi Společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou**

V účetním období končícím dne 31. prosince 2022 nebyly uzavřeny smlouvy mezi Fondem a osobou ovládající nebo mezi Fondem a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou.

## f) Posouzení, zda vznikla Společnosti újma, a posouzení jejího vyrovnání

Fondu nevznikla v důsledku ovládnání osobou ovládající žádná újma.



**g) Zhodnocení výhod a nevýhod**

ze vztahů mezi ovládající osobou a Společností a mezi Společností i a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Ze vztahů mezi ovládající osobou a Fondem a mezi Fondem a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou Fondu navyplývají žádné výhody a nevýhody.

**h) Prohlášení**

Představenstvo Fondu prohlašuje, že v této zprávě o vztazích uvedlo všechny skutečnosti vyžadované § 82 Zákona o obchodních korporacích, které mu byly při dodržení péče řádného hospodáře známy. Pokud mu k některé záležitosti chyběly potřebné informace, uvedlo představenstvo Fondu ve zprávě tuto skutečnost spolu s vysvětlením.

**Datum sestavení**  
31.03.2023

**Za statutární orgán**

IFIS investiční fond, a.s.  
Patrik Knotek,  
člen představenstva



**PŘÍLOHA Č.1:**

**ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**

**IFIS investiční fond a.s.**

**Účetní závěrka  
k 31. prosinci 2022**

## VÝKAZ FINANČNÍ POZICE K 31.12.2022

Pozn.	tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
	<b>AKTIVA</b>		
4	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	59 925	40 025
	Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	2 017 714	1 602 817
	v tom:		
5	Pohledávky	2 009 191	1 602 817
6	Majetkové účasti	8 523	0
6	Nefinanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	5 100	2 630
	Krátkodobá aktiva	19 516	18 733
	v tom:		
7	Ostatní aktiva	19 516	18 733
	<b>Aktiva celkem</b>	<b>2 102 255</b>	<b>1 664 205</b>
	<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>		
	Základní kapitál	2 000	2 000
	z toho:		
8	splacený základní kapitál	2 000	2 000
8	Kapitálový fond	7 602	7 602
	Výsledek hospodaření běžného období	357 812	288 615
	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta	1 313 484	1 024 384
	Vlastní kapitál připadající vlastníkům společnosti	1 680 899	1 322 602
	<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>1 680 899</b>	<b>1 322 602</b>
	Dlouhodobé závazky	355 642	166 235
	v tom:		
9	Dlouhodobé půjčky	343 388	156 269
10	Odložená daň	12 254	9 966
	Krátkodobé závazky	65 714	175 369
	v tom:		
11	Krátkodobé půjčky	5 941	66 980
	Rezervy	7 510	4 756
12	Ostatní závazky	52 264	103 633
	<b>Závazky celkem</b>	<b>421 356</b>	<b>341 603</b>
	<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>2 102 255</b>	<b>1 664 205</b>

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY A VÝKAZ O ÚPLNÉM  
VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ**

**ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022**

Pozn.	tis. Kč	Období od 1.1.2022 do 31.12.2022	Období od 1.1.2021 do 31.12.2021
14	Výnosy z pronájmu a obdobné výnosy z nemovitého investičního majetku	0	249
15	Výnosy z postoupených pohledávek	366 253	291 178
16	Výnosy z úroků	58 218	49 866
17	Náklady na úroky	-22 008	-6 664
18	Kurzové zisky/ztráty	-3 189	5 098
	Zisk/ztráta z prodeje nemovitostního investičního majetku	-1 570	276
19	Zisk/ztráta z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou	43 993	19 077
	<b>Výnosy celkem</b>	<b>441 698</b>	<b>359 080</b>
	Poplatky za administraci	- 835	- 553
	Poplatky za depozitáře	- 436	- 574
	Odměny managentu	-24	0
	Transakční a bankovní poplatky	- 321	- 2 373
	Náklady na poradenské služby	- 42 254	- 20 954
	Ostatní provozní náklady	- 19 528	- 28 773
20	<b>Celkové provozní náklady</b>	<b>- 63 397</b>	<b>- 53 226</b>
	<b>Výsledek hospodaření před přeceněním</b>	<b>378 300</b>	<b>305 854</b>
21	Přecenění nefinančního investičního majetku	1 000	-2 100
	<b>Výsledek hospodaření z pokračující činnosti po přecenění</b>	<b>379 300</b>	<b>303 753</b>
22	Daň z příjmu	-21 488	-15 138
	<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>357 812</b>	<b>288 615</b>
	<b>Úplný výsledek hospodaření</b>	<b>357 812</b>	<b>288 615</b>
	<i>Zisk na akci (v tis. Kč)</i>	<i>179</i>	<i>144</i>

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

## ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Hospodářské výsledky předch. obd.	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1.1. 2021</b>	<b>2 000</b>	<b>7 602</b>	<b>1 024 384</b>	<b>1 033 986</b>
Úplný výsledek hospodaření	0	0	288 615	288 615
Zaokrouhlení	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31.12. 2021</b>	<b>2 000</b>	<b>7 602</b>	<b>1 312 999</b>	<b>1 322 602</b>
<b>Zůstatek k 1.1. 2022</b>	<b>2 000</b>	<b>7 602</b>	<b>1 312 999</b>	<b>1 322 602</b>
Úplný výsledek hospodaření	0	0	358 298	358 298
Zaokrouhlení	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31.12. 2022</b>	<b>2 000</b>	<b>7 602</b>	<b>1 671 297</b>	<b>1 680 899</b>

**PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH**  
**ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022**

v tis. Kč		od 1.1.2022 do 31.12.2022	od 1.1.2021 do 31.12.2021
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	<b>40 025</b>	<b>59 581</b>
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b>			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	357 812	288 615
A. 1	Úpravy o nepeněžní operace	-	852
A. 1	1 Odpisy stálých aktiv	0	0
A. 1	2 Změna stavu opravných položek, rezerv	- 1 852	0
A. 1	3 Zisk z prodeje stálých aktiv	0	0
A. 1	5 Vyúčtované nákl. úroky s výjimkou kapitalizovaných a vyúčtované výnos. Úroky	0	0
A. 1	6 Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	1 000	2 100
A. *	<b>Čistý peněžní tok z prov. čin. před zdaněním, změnami prac. kapit. a mim. položkami</b>	<b>356 960</b>	<b>290 715</b>
A. 2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-	433 046
A. 2	1 Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	- 405 295	- 289 819
A. 2	2 Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	- 27 751	- 60 644
A. 2	4 Změna stavu krátk. finančního majetku nespádajícího do peněžních prostř. a ekvivalentů		
A. **	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami</b>	<b>- 76 086</b>	<b>- 59 748</b>
A. 3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných	-	21 882
A. 4	Přijaté úroky	37 761	21 727
A. 5	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	-	16 446
A. ***	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>- 76 753</b>	<b>- 56 459</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
B. 1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	4 100	0
A. 9	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	15 981
A. 10	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	0	0
B. ***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>- 4 100</b>	<b>15 981</b>
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>			
C. 1	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	100 753	20 922
C. 2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	0	0
C. 2	3 Další vklady peněžních prostředků akcionářů	0	0
C. 2	6 Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené daně	0	0
C. ***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>100 753</b>	<b>20 922</b>
F.	<b>Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků</b>	<b>19 900</b>	<b>- 19 556</b>
R.	<b>Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období</b>	<b>59 925</b>	<b>40 025</b>

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

IFIS investiční fond, a.s. (dále jen „Fond“) byl založen rozhodnutím České národní banky (dále jen „ČNB“) ze dne 10. května 2012, které nabylo právní moci dne 10. května 2012 (čj. 2012/4344/570, Sp/2012/160/571) s názvem Sedmý uzavřený investiční fond, a.s. Ke dni 2. května 2014 došlo ke změně názvu Fondu na IFIS uzavřený investiční fond a.s. Aktuální název Fondu ode dne 8. srpna 2014 je IFIS investiční fond, a.s.

Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 10. července 2012.

Cílem Fondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu nadprůměrného zhodnocení svěřených prostředků měřeného v českých korunách, zejména investováním do věcí v právním smyslu (zejména pohledávek) a jejich souborů, nemovitostí (tj. do pozemků a staveb, které jsou součástí těchto pozemků, a využitelných věcných práv k nemovitým věcem), nemovitostních společností, majetkových podílů v ostatních obchodních společnostech včetně podílů v obchodních společnostech s neomezeným ručením společníka, generujících pravidelný či nepravidelný výnos v České republice a dalších zemích Evropy, v souladu se Statutem. Vedle investic do aktiv uvedených v předchozí větě (dále jen „cílová aktiva“) bude Fond v souladu se Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech a Statutem investovat do finančních aktiv s cílem zhodnotit volné prostředky Fondu. Výnosy z investic bude Fond reinvestovat v souladu s investičními cíli. Tím není dotčena možnost Fondu rozdělit zisk v souladu se Statutem a stanovami Fondu.

Akcie Fondu jsou akciemi na jméno. Akcie Fondu jsou zaknihovanými cennými papíry, počet kusů k 31.12.2022 je 2 000 a mají jmenovitou hodnotu jedné akcie 1 000,- Kč.

Fond je administrován společností QI investiční společnost, a.s. se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČO: 279 11 497 (dále jen „Společnost“ nebo „Administrátor“).

Depozitářem Fondu je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., (dále jen „Depozitář“), který byl rovněž schválen rozhodnutím ČNB uvedeným výše.

Složení představenstva k 31. prosinci 2022 bylo následující:

	Funkce	Vznik členství
Knotek Patrik	člen představenstva	25. května 2018

Složení dozorčí rady k 31. prosinci 2022 bylo následující:

	Funkce	Vznik členství
Ing. Helena Berková	člen dozorčí rady	25. ledna 2016

Fond byl k 23. listopadu 2015 přijat k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. (dále jen „BCPP“).



## **2. ÚČETNÍ POSTUPY**

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu s Mezinárodními účetními standardy upravenými právem Evropské unie (dále jen „IFRS“ nebo „Mezinárodní účetní standardy“). Jedná se o individuální účetní závěrku.

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

### **(a) 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.

### **(b) 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 Podfond 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.

## **2. ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)**

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.

### **(c) Přepočtení cizí měny**

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

### **(d) Finanční nástroje a jejich oceňování**

#### **a. 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.

#### **b. Cenné papíry**

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou cenné papíry, které byly pořízeny s cílem realizovat zisk z krátkodobých cenových fluktuací. Fond investuje pouze do cenných papírů, které splňují tuto definici.

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou nejprve oceňovány pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady vynaložené na jejich pořízení. Následně jsou oceňovány reálnou hodnotou na základě tržních cen. Veškeré související nerealizované zisky a ztráty z přecenění cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů a realizované zisky a ztráty při prodeji jsou zahrnuty v „Zisku nebo ztrátě z finančních operací“.

## 2. ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

Reálná hodnota cenného papíru je stanovena jako tržní cena kótovaná příslušnou burzou cenných papírů nebo jiným aktivním veřejným trhem, pokud Fond prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat. V ostatních případech je reálná hodnota odhadována jako čistá současná hodnota peněžních toků zohledňující úvěrová a likvidní rizika.

Fond používá ve svých modelech určených ke zjištění reálné hodnoty cenných papírů Fondu pouze dostupné tržní údaje. Oceňovací modely zohledňují běžné tržní podmínky existující k datu ocenění, které nemusí odrážet situaci na trhu před nebo po tomto dni. K rozvahovému dni vedení Fondu tyto modely přezkoumalo a ujistilo se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

### c. Ostatní investice – pohledávky

Hlavním investičním aktivem Fondu jsou postoupené pohledávky. Tyto pohledávky jsou oceňovány reálnou hodnotou proti výnosům/nákladům na základě znaleckých posudků a ocenění.

### (e) Nefinanční investiční majetek oceňovaný reálnou hodnotou

Dalším investičním aktivem Fondu jsou nemovitosti. Fond primárně investuje zejména do nemovitostí sloužících jako zajištění postoupených pohledávek a tyto nemovitosti se snaží dále prodat. Nemovitosti jsou při pořízení oceněny pořizovací hodnotou včetně souvisejících nákladů. Následně je nemovitost minimálně jednou ročně oceňována reálnou hodnotou na základě ocenění vypracovaných oceňovatelem. Pohyby v reálných hodnotách jsou vykázány proti nákladům a výnosům.

### (f) Náklady na poplatky a provize

Jednorázové poplatky s výjimkou těch, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů, případně s pořízením dlouhodobého nemovitého majetku, jsou účtovány přímo do nákladů.

### (g) Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na aktuálním principu za použití metody efektivní úrokové míry odvozené ze skutečné pořizovací ceny. Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu naběhlé hodnoty finančního aktiva nebo závazku a rozdělení úrokových výnosů nebo nákladů během stanoveného období. Efektivní úroková míra je míra, kterou se diskontují očekávané peněžní toky do splatnosti nebo nejbližšího data změny úrokové sazby na současnou hodnotu finančního aktiva nebo závazku.

Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky z krátkodobých úložek na peněžním trhu a dále z poskytnutých krátkodobých úvěrů.

**(h) Pohledávky**

Pohledávky z obchodního styku se vykazují v nominální hodnotě snížené o opravnou položku.

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny jednotlivým pohledávkám opravné položky. Tvorba opravné položky se vykazuje jako náklad, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami spojenými s úbytkem aktiva ve výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění opravné položky pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech.

**(i) Rezervy**

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.

**(j) Daň z příjmu**

Daňový náklad zahrnuje splatnou a odloženou daň. Srážková daň ve výši, kterou nelze odečíst od splatné daně, tvoří součást daňového nákladu.

**(k) Daň z přidané hodnoty**

Fond k 31. 12. 2022 není registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“), je osobou identifikovanou k DPH.

**(l) 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.

Odložená daň z titulu položek vykázaných do ostatního úplného výsledku se vykazuje v ostatním úplném výsledku, nikoli ve výkazu zisku a ztráty.

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

#### **(m) Spřízněné strany**

Spřízněné strany Fondu jsou v souladu s IAS 24 (Zveřejnění spřízněných stran) definovány následovně:

- a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby jsou spřízněni s vykazující účetní jednotkou, pokud tato osoba:
  - i. ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku;
  - ii. má podstatný vliv na vykazující účetní jednotku; nebo
  - iii. je členem klíčového vedení vykazující účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.
- b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některáz těchto podmínek:
  - i. Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny (což znamená, že všechny mateřské, dceřiné a sesterské podniky jsou vzájemně spřízněné).
  - ii. Jedna účetní jednotka je přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženým či společným podnikem člena skupiny, jejímž členem je i druhá účetní jednotka).
  - iii. Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
  - iv. Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
  - v. Účetní jednotka je plánem požitků po skončení pracovního poměru ve prospěch zaměstnanců vykazující účetní jednotky, nebo účetní jednotky, která je spřízněna s vykazující účetní jednotkou. Je-li samotná vykazující účetní jednotka takovýmto plánem, finančně přispívající zaměstnavatelé jsou rovněž spřízněni s vykazující účetní jednotkou.
  - vii. Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedenou v písmenu a).
  - viii. Osoba uvedená v písm. a) bodu i) má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového vedení účetní jednotky (nebo jejího mateřského podniku).

#### **(n) Přehled 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.

## **2. ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)**

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.

### **(o) 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.

### **(p) Dopad vydaných Standardů a Interpretací, které dosud nenabýly účinnosti**

#### **APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU**

Fond uvážil při sestavování této účetní závěrky všechny novelizace IFRS s účinností od 1. 1. 2022, přičemž žádná z Fondem přijatých novelizací neměla významný vliv na zůstatky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou sestavenou za rok 2021:

- Novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím*, která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití. Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplýval žádný dopad do účetní závěrky.
- Novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy*, která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouvy ztrátová. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplýval žádný dopad do účetní závěrky.
- *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020*, který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10% testu). Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatelem později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 *Zemědělství* odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplýval žádný dopad do účetní závěrky.
- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace*, která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Konceptní rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky.
- Novelizace IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19 po 30. červnu 2021*, která o jeden rok prodloužila změny v IFRS 16 přijaté v květnu 2020, které nájemcům poskytují výjimku při posuzování, zda úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 představují modifikaci leasingu. Fond výjimku nevyužívá a z přijatých změn tak nevyplývá žádné dopady do účetní závěrky.

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Fond je nepoužil při sestavování této účetní závěrky:

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17

**IFIS investiční fond, a.s.**  
**Komentář k účetním výkazům**  
**Období končící 31. prosince 2022**

nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Fond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Fondu neovlivní.

- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později s retrospektivní účinností, pozdější novelizací odložena na 1. 1. 2024), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Fond neočekává z přijatých změn zásadní dopad do účetní závěrky.

- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* nazvaná *Zveřejnění účetních pravidel* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy vyžadují, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. *material*) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. *significant*) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Fond neočekává z přijatých změn zásadní dopad do účetní závěrky.

- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* nazvaná *Definice účetních odhadů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy se zaměřují na účetní odhady a poskytují pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.

- V květnu 2021 byla vydána novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná *Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která zúží rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Důvodem jsou rozdílné přístupy k uznání odložené daně u leasingových kontraktů. Fond zohlední změny vyplývající z této novelizace, neočekává zásadní dopad do účetní závěrky vzhledem k minimálnímu objemu vykazovaných leasingových smluv.

- V prosinci 2021 byla vydána novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* nazvaná *Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která úzce novelizuje přechodná ustanovení IFRS 17 účinná pro ty účetní jednotky, které budou s IFRS 17 aplikovat poprvé i IFRS 9. Novelizace není účinná pro Fond, neboť IFRS 17 není relevantní pro činnost Fondu a Fond již IFRS 9 ve svých účetních postupech aplikuje.

- V září 2022 byla vydána novelizace IFRS 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Účinnost je retrospektivní a Fond bude analyzovat případný dopad do účetní závěrky, přičemž aktuálně žádný neočekává.

- V říjnu 2022 byla vydána novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Účinnost je retrospektivní a Fond bude analyzovat případný dopad do účetní závěrky.

K datu schválení této konsolidované účetní závěrky nebyly dosud následující standardy a novelizace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- Novelizace IAS 1 *Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých* (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023, resp. 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty* (vydaná v říjnu 2022 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu* (vydána v září 2022 s účinností od 1. 1. 2024)

## **2. ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)**

### **(q) Následné události**

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

## **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:

### **(a) Významné úsudky**

#### **i. Oceňování pohledávek a nemovitostí**

Na základě svého předmětu podnikání rozhodl Fond, že v souladu se statutem bude nemovitostní aktiva a postoupené pohledávky zahrnovat do svého investičního portfolia, což bude mít dopad do použití metod oceňování. Tedy zejména:

- Předmětem podnikání Fondu je shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných investic od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími akcionáři, a provádění společného investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných investic na základě určené investiční strategie a dále správa tohoto majetku.
- Hlavním účelem pořizování pohledávek, resp. nemovitostí je maximalizace výnosů z jejich vymáhání a prodeje, resp. pronájmu, případně prodeje. Z tohoto důvodu jsou tato aktiva považována za investiční aktiva Fondu
- Oceňuje investiční aktiva a jejich výkonnost reálnou hodnotou.

Na základě tohoto posouzení jsou nemovitosti a postoupené pohledávky v majetku Fondu oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.



**IFIS investiční fond, a.s.**  
**Komentář k účetním výkazům**  
**Období končící 31. prosince 2022**

(b) Významné předpoklady a odhady

i. Reálná hodnota finančních nástrojů

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů, jsou popsány v bodu 27.

**4. POKLADNÍ HOTOVOST A POHLEDÁVKY ZA BANKAMI**

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Pokladní hotovost	205	205
Běžné účty u bank	59 720	39 820
<b>Celkem</b>	<b>59 925</b>	<b>40 025</b>

Rozdíl zůstatků bankovních účtů mezi jednotlivými účetními obdobími je dán nepravidelností inkas a úplat za nákup pohledávek, vyjma inkas ze segmentu retailových pohledávek, tzn. stav bankovních účtů a kontokorentních úvěrů se v průběhu rozhodného období výrazně a nepravidelně mění.

Bankovní účty nejsou vedeny u spřízněných stran a spřízněné strany nemají žádné vklady na bankovních účtech.

**5. FINANČNÍ AKTIVA V REÁLNÉ HODNOTĚ – POHLEDÁVKY**

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Postoupené pohledávky	1 181 763	878 533
Zápůjčky	827 428	724 284
<b>Celkem</b>	<b>2 009 191</b>	<b>1 602 817</b>

Nárůst stavu pohledávek je dán zejména skutečností, že Fond dlouhodobě investuje do nákupu retailových portfolio pohledávek, hypotečních pohledávek a pohledávek korporátních. V tomto směru budou investice pokračovat. Fond nevyplácet dividendy z dosaženého zisku a veškerý zisk investuje do dalších nákupů pohledávek a pohledávkových portfolio.

Pohledávky jsou přeceněny na reálnou hodnotu. Jedná se o pohledávky za tuzemskými právníckými a fyzickými osobami.

Hlavní události roku 2022

Leden:

Nákup korporátních pohledávek za jediním dlužníkem v celkové kupní ceně cca 80,5 mil Kč zajištěné nemovitým majetkem v Kladně. Dlužník před úpadkem zajišťoval kompletní dodávky investičních celků zejména zařízení oceláren, zařízení pro doly, ocelové konstrukce a přesné CNC obrábění na zakázku

**IFIS investiční fond, a.s.**  
**Komentář k účetním výkazům**  
**Období končící 31. prosince 2022**

Únor:

Nákup korporátních pohledávek za developerskou skupinou zajištěných nemovitým majetkem v Praze v celkové kupní ceně 24 mil Kč. V průběhu února jsme úspěšně odkoupili doménu [www.ifis.cz](http://www.ifis.cz), Nákup korporátní pohledávky zajištěné na hotelu v okrese Brno - venkov v nákupní ceně 18,5 mil. Kč

Březen:

Financování nákupu areálu ve Středočeském kraji v ceně přes 100 mil. Kč. Dále v tomto měsíci došlo k realizaci zajištěné pohledávky za dlužníkem, který se zabýval opravou kolejových vozidel, za cenu cca 66 mil Kč

Duben:

Nákup zajištěné korporátní pohledávky za dlužníkem, který provozuje penzion pro seniory v okrese Zlín, v nákupní ceně cca 25 mil Kč

Květen:

Prodej pohledávky zajištěné pozemky a FVE v okrese Brno venkov za kupní cenu cca 76 mil Kč

Červen:

Nákup zajištěné korporátní pohledávky za dlužníkem, který dříve provozoval služby v oblasti strojírenství v okrese Žďár na Sázavou, v nákupní ceně 27,5 mil. Kč.

Červenec:

Nákup zajištěné korporátní pohledávky za dlužníkem, který provozoval prodej topenářských náhradních dílů a náhradních dílů ke sporákům a kotlům, v nákupní ceně 55 mil. Kč.

Srpen:

Nákup leasingové pohledávky v kupní ceně přes 110 mil. Kč zajištěné na pozemcích a FVE v okrese Svitavy.

Září:

Financování nákup pozemků ve středočeském kraji částkou cca 20 mil Kč.

Říjen:

Nákup zajištěné korporátní pohledávky za dlužníkem, který provozoval realitní činnost v okrese Kolín, nákupní ceně 11,2 mil. Kč

Listopad:

Subrogace bankovních pohledávek za skupinou provozující několik různorodých divizí se zaměřením na Agro, Developing, E - business a Cloudové služby. Investice byla ve výši cca 125 mil. Kč.

**IFIS investiční fond, a.s.**  
**Komentář k účetním výkazům**  
**Období končící 31. prosince 2022**

Prosinec:

Nákup zajištěných korporátních pohledávek za dlužníkem, který vlastní areál v Brně, v nákupní ceně 16,5 mil. Kč.

V období roku 2022 docházelo ke skupování pohledávek za skupinou HELSKE od fyzických osob a se způsobem zaplacení úplaty až po vymožení pohledávky, kdy fond si nechává určitá % z vymoženého. V současné době evidujeme pohledávky za skupinou HELSKE v nominální hodnotě ve výši 577 mil. Kč.

V období od května do srpna roku 2022 docházelo k odkupování pohledávek za Sberbank CZ, a.s., kdy tyto pohledávky byly prodány následně za vyšší cenu třetím osobám, které měli úvěry u Sberbank, k realizaci zápočtů.

Níže je uvedena nominální hodnota pohledávek za dlužníky, tedy výše pohledávek vymáhaná od dlužníků.

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Nominální hodnota pohledávek	11 270 721	10 285 192
<b>Celkem</b>	<b>11 270 721</b>	<b>10 285 192</b>

Meziroční rozdíl nominálních hodnot pohledávek je dán nákupem nových portfolií pohledávek.

Portfolio pohledávek, které fond získává jejich odkoupením od bank a dalších subjektů trhu realizujících prodej pohledávek se vyznačuje maximální mírou kreditního rizika, protože fond kupuje toliko pohledávky, které ostatní subjekty trhu prodávají z důvodu, že nebudou řádně a včas splaceny. V převážné většině případů fond nabývá pohledávky, které jsou již po splatnosti. Proto fond při nabývání pohledávek nesleduje kreditní riziko, protože neochota nebo neschopnost protistran hradit své závazky je společným znakem všech protistran nakupovaných pohledávek a pohledávkových portfolií. Fond sleduje toliko míru předpokládané dobytnosti pohledávek a časovou náročnost jejich dobytnosti. Vysoké kreditní riziko nabývaných pohledávek ale neznamená automaticky jejich nízkou nabývací cenu, neboť fond nabývá tyto pohledávky jak za částky v jednotkách procent nominální hodnoty pohledávek, tak pohledávky odpovídající či se blížící 100% aktuální hodnoty, což jsou pohledávky se zpravidla nemovitostní zajištěním, kde cena kolaterálu významně převyšuje výši pohledávky a v důsledku prodlení dlužníka je pohledávka velmi výhodně úročena (vysoký sankční úrok). Pro posouzení výhodnosti a bezpečnosti nákupu tohoto typu pohledávek je pak rozhodná odhadovaná délka dobytnosti pohledávek, tj. posouzení rizika spojeného s tím kdy nárůst pohledávky o sankční příslušenství přesáhne hodnotu zajištění pohledávky. V opačném spektru bonity nabývaných pohledávek se pak nacházejí nezajištěné pohledávky nabývané zpravidla portfoliovým způsobem od bank a výjimečně též od jednotlivých věřitelů majících identického dlužníka, typicky škodní nároky poškozených v trestním řízení, anebo pohledávky věřitelů Arca Investments. Obecně jsou tyto pohledávky nakupovány za cenu významně diskontovanou od výše jejich nominální hodnoty, vždy dle míry předpokládané dobytnosti. Pokud jde o konkrétně o velmi často dotazované mediálně známé nákupy pohledávek za Arca Investments, zde je jejich očekávaný výnos vysoce spekulativní odhad. Dle investičního záměru činil jejich očekávaný výnos 20%, ale existuje i velmi významné riziko, že výnos bude nižší, stejně jako nelze vyloučit, že výnos bude vyšší než 20%. Z tohoto důvodu je zcela správné, že fond nabytí významnou majoritu jím držených pohledávek za zcela symbolickou sumu při nabytí, tj. 1 tis. Kč za pohledávku a v této výši takto nabyté pohledávky také oceňuje a očekávaný vysoce spekulativní výnos nijak nedeformuje pohled na majetek fondu, neboť v NAV fondu se případný výnos objeví až v okamžiku inkasa pohledávky. Fond tedy v tomto případě pouze ve sjednané

**IFIS investiční fond, a.s.**  
**Komentář k účetním výkazům**  
**Období končící 31. prosince 2022**

procentuální výši participuje na výsledku vymáhání těchto pohledávek.

Samostatnou kategorií jsou pak pohledávky se zápůjček poskytnutých fondem. Tyto zápůjčky mají velmi nízké kreditní riziko, protože směřují výhradně k nemovitostním společnostem s vysokou mírou kredibility a jsou současně nemovitostně zajištěny.

6. NEFINANČNÍ AKTIVA V REÁLNÉ HODNOTĚ

Změny dlouhodobého hmotného majetku neprovozního

tis. Kč	Budovy a pozemky	Celkem
<b>Reálná hodnota</b>		
<b>K 1. lednu 2021</b>	<b>16 850</b>	<b>16 850</b>
Přirůstky/Úbytky	-13 605	-13 605
Změna reálné hodnoty	-1 615	-1 615
<b>K 31. prosinci 2021</b>	<b>1 630</b>	<b>1 630</b>
<b>K 1. lednu 2022</b>	<b>1 630</b>	<b>1 630</b>
Přirůstky/Úbytky	2 470	2 470
Změna reálné hodnoty	1 000	1 000
<b>K 31. prosinci 2022</b>	<b>5 100</b>	<b>5 100</b>

Citlivostní analýza

V rámci ocenění reálné hodnoty nemovitosti k 31.12.2022 byla pro ocenění nemovitostí použita změna prodejních cen jako nepozorovatelný vstup. Nemovitost v majetku fondu byla k 31.12.2022 oceněna na 5.100 tis. CZK.

V případě snížení prodejních cen o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 4.845 tis. Kč.

V případě zvýšení prodejních cen o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 5.355 tis. Kč.

Změny majetkových účastí

tis. Kč	Majetkové účasti	Celkem
<b>Reálná hodnota</b>		
<b>K 1. lednu 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Přirůstky/Úbytky	1 000	1 000
Změna reálné hodnoty	0	0
<b>K 31. prosinci 2021</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>K 1. lednu 2022</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
Přirůstky/Úbytky	7 523	7 523
Změna reálné hodnoty	0	0
<b>K 31. prosinci 2022</b>	<b>8 523</b>	<b>8 523</b>

**IFIS investiční fond, a.s.**  
**Komentář k účetním výkazům**  
**Období končící 31. prosince 2022**

**7. OSTATNÍ AKTIVA**

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Poskytnuté zálohy (postupní ceny, ins. řízení)	9 867	9 133
Pohledávky z inkas u třetích osob	6 056	6 044
Provozní pohledávky a pohledávky z prodejů	3 593	3 556
Rezerva na daň z příjmů se zohledněním zaplacených záloh	0	0
<b>Celkem</b>	<b>19 516</b>	<b>18 733</b>

Ostatní aktiva v sobě zahrnutí pohledávky z titulu zaplacených záloh na náklady insolvenčních řízení, kdy pohledávky jsou za dlužníky v insolvenčním řízení. S nárůstem objemu pohledávek, rostou i pohledávky z tohoto titulu. Další složkou ostatních aktiv jsou pohledávky, které byly předmětem fúze a jsou dlužníky realizovány v některých případech na účet správce pohledávek.

**8. VLASTNÍ KAPITÁL**

**Základní kapitál**

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Upsaný a plně splacený	2 000	2 000

**Zákonný rezervní fond**

Fond dosud netvořil rezervní fond.

**IFIS investiční fond, a.s.**  
**Komentář k účetním výkazům**  
**Období končící 31. prosince 2022**

**Kapitálové fondy**

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Ostatní kapitálové fondy (z titulu přeměn)	7 602	7 602
<b>Celkem</b>	<b>7 602</b>	<b>7 602</b>

**Zisk/Ztráta za účetní období a neuhrazené ztráty z předchozích období**

Zisk za předchozí období byl převeden do nerozdělených zisků. Zisk za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 ve výši 357 812 tis. Kč bude navržen ke zvýšení Nerozdělených zisků předchozích období.

**9. DLOUHODOBÉ PŮJČKY**

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Kontokorentní bankovní úvěr (limit 240 mil. Kč)	178 123	156 269
Kontokorentní bankovní úvěr (limit 180 mil. Kč)	145 879	0
Zápůjčky od nebankovních subjektů	19 386	0
<b>Celkem</b>	<b>343 388</b>	<b>156 269</b>

Kontokorentní úvěry jsou sjednány s Raiffeisenbank a.s. (původně Equa bank a.s.) na základě Smlouvy o kontokorentním úvěru s úvěrovým rámcem do výše 240 mil. Kč se splatností 08/2026 a na základě Smlouvy o kontokorentním úvěru s úvěrovým rámcem do výše 180 mil. Kč se splatností 12/2026. Dodatkem ke smlouvě o kontokorentním úvěru byl změněn rámec a konečná splatnost úvěru.

Rozdíl zůstatku kontokorentního úvěru mezi jednotlivými účetními obdobími je dán nárůstem čerpání úvěru při nákupu pohledávek a nepravdělností inkas a úplat za nákup pohledávek, vyjma inkas ze segmentu retailových pohledávek; stav bankovních účtů, a tedy i kontokorentního úvěru se v průběhu rozhodného období výrazně a nepravdělně mění.

**10. ODLOŽENÁ DAŇ**

Fond vykazuje odloženou daň z oceňovacích rozdílů k pohledávkám a nemovitostem v celkové výši 12 254 tis. Kč (k 31.12.2021: 9 966 tis. Kč). Odložená daň může být analyzována následovně:

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Odložená daň z přecenění pohledávek	12 204	10 004
Odložená daň z přecenění nemovitostí	50	-38
<b>Celkem</b>	<b>12 254</b>	<b>9 966</b>

**IFIS investiční fond, a.s.**  
**Komentář k účetním výkazům**  
**Období končící 31. prosince 2022**

**11. KRÁTKODOBÉ PŮJČKY**

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Kontokorentní bankovní úvěr (limit 130 mil. Kč)	0	66 980
Zápůjčky od nebankovních subjektů	5 941	0
<b>Celkem</b>	<b>5 941</b>	<b>66 980</b>

Kontokorentní úvěr se Sberbank CZ, a.s. na základě Smlouvy o úvěru byl v průběhu účetního období vypořádán.

**12. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY**

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Provozní závazky ostatní	6 240	4 242
Závazky z nákupu pohledávek	5 021	34 828
Závazky z financování pohledávek	0	38 377
Závazek z inkas vůči participantům	37 039	18 763
Přijatá inkasa před nabytím pohledávek	442	4 596
Dohadné účty pasivní	3 522	2 827
<b>Celkem</b>	<b>52 264</b>	<b>103 633</b>

Ostatní provozní závazky ke dni účetní závěrky v sobě zahrnují především závazky z nákupu pohledávek na konci rozhodného období, dále pak závazky vůči participantům, které jsou hrazeny v následujícím období a závazky z nákupů pohledávek do splatnosti.

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2022 zahrnují zejména dohad na odměnu za administraci fondu ve výši 552 tis. Kč, dohad na služby za vymáhání pohledávek ve výši 2 415 tis. Kč a další dohady na služby – účetní služby.

**13. EVENTUALITY A PŘÍSLIBY**

K 31. prosinci 2022 Fond nevydal žádné záruky ani přísliby, které by mohly mít dopad na jeho hospodaření, či ho vystavovaly rizikům.

Fond obdržel k 31.12.2022 úvěrový příslib od Raiffesenbank a.s. na kontokorentní úvěry v úhrnné celkové výši 420 mil. Kč. Nečerpaná výše rámce ke dni 31. prosince 2022 činila 95 998 tis. Kč (k 31. prosinci 2021 činila 83 731 tis. Kč). Fond za bankovní úvěr poskytl ručení ve formě zástavy nemovitého majetku Fondu a peněžních toků z nakoupených pohledávek.

Fond zřídil ve prospěch banky zástavní právo k veškerým pohledávkám fondu na vyplacení peněžité částky ve výši odpovídající zůstatkům na účtech včetně všech v budoucnu došlých plateb a dalších přírůstků. Stav finančních prostředků na bankovních účtech a stav pohledávek ke dni 31.12.2022 činil 2 068 911 tis. Kč.



**IFIS investiční fond, a.s.**  
**Komentář k účetním výkazům**  
**Období končící 31. prosince 2022**

**14. VÝNOSY Z PRONÁJMU**

tis. Kč	2022	2021
Výnosy z pronájmu nakoupených nemovitostí	0	249
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>249</b>

**15. VÝNOSY Z POSTOUPENÝCH POHLEDÁVEK**

tis. Kč	2022	2021
Výnosy z inkas nad hodnotu pohledávek a z postoupení pohledávek	366 253	291 178
<b>Celkem</b>	<b>366 253</b>	<b>291 178</b>

S růstem pohledávek v portfoliu fondu dochází k nárůstu výnosů z těchto pohledávek. V účetním období roku 2022 činily výnosy z inkas pohledávek nad hodnotu pohledávek celkem 349 895 tis. Kč. Do výkazu za období roku 2022 byly následně promítnuty oceňovací rozdíly a rekvalifikace po přecenění pohledávek ve výši 43 993 tis Kč.

**16. VÝNOSY Z ÚROKŮ**

tis. Kč	2022	2021
Úroky z pohledávek	58 218	49 866
<b>Celkem</b>	<b>58 218</b>	<b>49 866</b>

S ohledem na nárůst objemu poskytnutých půjček dochází k odpovídajícímu nárůstu výnosů z úroků z poskytnutých půjček.

**17. NÁKLADY NA ÚROKY**

tis. Kč	2022	2021
Úroky z půjček	3 062	3 570
Úroky z krátkodobých bankovních úvěrů	702	0
Úroky z dlouhodobých bankovních úvěrů	18 244	3 094
<b>Celkem</b>	<b>22 008</b>	<b>6 664</b>

**18. KURZOVÉ ZISKY / ZTRÁTY**

tis. Kč	2022	2021
Kurzové ztráty	10 471	2 807
Kurzové zisky	7 282	7 905
<b>Celkem</b>	<b>- 3 189</b>	<b>5 098</b>

**IFIS investiční fond, a.s.**  
**Komentář k účetním výkazům**  
**Období končící 31. prosince 2022**

Většina plateb a realizací z pohledávek a pohledávkových portfolií je prováděna v měně CZK. Kurzové rozdíly vzhledem k celkovému rozsahu nákupů a inkas představují vliv na peněžní toky do 0,1%.

**19. ZISK/ZTRÁTA Z FINANČNÍCH AKTIV OCEŇOVANÝCH REÁLNOU HODNOTOU**

tis. Kč	2022	2021
Změny v přecenění postoupených pohledávek	43 993	19 077
<b>Celkem</b>	<b>43 933</b>	<b>19 077</b>

Oceňovací rozdíl k pohledávkám ve stavu k 31.12.2022 činí 244.082 tis. Kč.

Většina z pohledávek a pohledávkových portfolií je nabývána buď v rámci dražby nebo za tržních podmínek od nezávislých postupitelů, a při určení reálné hodnoty se vychází z nabývací ceny, která odráží tržní hodnotu. Pro výpočet reálné hodnoty k bilančnímu datu je určen poměr nabývací ceny k odhadovaným budoucím inkasům k datu pořízení pohledávky. Při oceňování k bilančnímu datu pak dojde ke zohlednění již realizovaných inkas a částka, která bude dle odhadu ještě vymožena je násobena tímto poměrem.

**20. PROVOZNÍ NÁKLADY**

tis. Kč	2022	2021
Provozní náklady		
<i>Bankovní poplatky</i>	321	2 373
<i>Náklady za administraci</i>	835	553
<i>Náklady na služby Depozitáře</i>	436	574
<i>Náklady za auditorské činnosti</i>	351	364
<i>Náklady na poradenskou činnost a správu pohledávek</i>	42 254	20 954
<i>Soudní a správní poplatky</i>	6 542	18 672
<i>Ostatní</i>	12 658	9 736
<b>Celkem</b>	<b>63 397</b>	<b>53 226</b>

Ostatní náklady roku 2022 obsahují především náklady na právní a účetní služby, náklady na znalecké posudky, vícenáklady spojené s vymáháním pohledávek, dražební náklady. S rostoucím objemem pohledávek a pohledávkových portfolií vzrostly náklady na jejich vedení a správu. Nejvýznamnějšími náklady, mimo nákladů na správu a vymáhání pohledávek, jsou pak náklady na právní zastoupení a notářské služby.

**IFIS investiční fond, a.s.**  
**Komentář k účetním výkazům**  
**Období končící 31. prosince 2022**

**21. PŘECENĚNÍ NEFINANČNÍHO MAJETKU**

tis. Kč	2022	2021
Změny v přecenění nemovitostí	1 000	-2 100
<b>Celkem</b>	<b>1 000</b>	<b>-2 100</b>

**22. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇ**

Daňový náklad obsahuje:

tis. Kč	2022	2021
Splatnou daň z příjmu	19 200	14 265
Doplatek daně za minulé období	0	0
Odloženou daň	2 288	873
<b>Celkem</b>	<b>21 488</b>	<b>15 138</b>

Fond je základním fondem z pohledu Zákona o daních z příjmů a základní daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5 %. Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle účetních a daňových předpisů České republiky (dále jen „CAS“).

**Splatná daň z příjmů**

Splatná daň byla vypočítána následovně:

tis. Kč	2022	2021
Zisk/Ztráta před zdaněním dle IFRS	377 536	303 753
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	1 764	1 137
<b>Zisk před zdaněním CAS</b>	<b>377 536</b>	<b>304 890</b>
Rozdíly mezi ziskem a daňovým základem:		
Daňově neuznatelné náklady	522	390
Odčitatelné položky	20	
Položky zvyšující základ daně	51 052	954
Položky snižující základ daně	45 089	20 937
Daňový základ	384 001	285 297
<i>Splatná daň z příjmu 5%</i>	<i>19 200</i>	<i>14 265</i>
<b>Daň z příjmu</b>	<b>19 200</b>	<b>14 265</b>
Úprava za předchozí období		
Ostatní dopady		
Daň z příjmu celkem	19 200	14 265

**IFIS investiční fond, a.s.**  
**Komentář k účetním výkazům**  
**Období končící 31. prosince 2022**

**Odložená daň**

Odložený daňový závazek z přecenění aktiv na reálnou hodnotu je popsán v bodě 10  
Dopad tvorby Odložené daně proti nákladům/výnosům lze popsat takto:

tis. Kč	2022	2021
Odložená daň k 1.1.	9 966	9 093
Přecenění pohledávek	244 082	200 089
Přecenění nemovitostí	1 000	-726
<b>Odložená daň k 31. prosinci</b>	<b>12 254</b>	<b>9 966</b>
<b>Odložená daň 5 %</b>	<b>2 288</b>	<b>873</b>

**23. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI**

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Náklady	12	12

tis. Kč	za rok 2022	za rok 2021
Výnosy	0	0

Tabulka zahrnuje transakce se spřízněnými osobami. Spřízněnou osobou je Mgr. Marek Indra, ředitel. Položky nákladů představují mzdové náklady vynaložené v daných obdobích. Tyto náklady byly vyplaceny v průběhu období roku 2022 a za období 12/2022 průběhu ledna 2023.

Všechny transakce se spřízněnými stranami byly provedeny za stejných podmínek, které byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným subjektům, a v souladu s podmínkami definovanými ve Statutu Fondu.

**24. AKCIONÁŘI FONDU**

Akcionáři Fondu, a to jsou:

Mgr. Marek Indra, nar. 10. 1. 1973, bytem Dražovice 312, PSČ: 683 01, který vlastní 1482 ks kmenových zaknihovaných akcií na jméno, o jmenovité hodnotě každé akcie 1.000,- Kč (slovy tisíc korun českých).

Mgr. Jiří Šebesta, nar. 15. 3. 1972, bytem Brno, Žebětín, Dlážďená 13, PSČ: 641 00, který vlastní 498 ks kmenových zaknihovaných akcií na jméno, o jmenovité hodnotě každé akcie 1000 Kč (slovy tisíc korun českých).

Podíl na základním kapitálu je shodný s podílem na hlasovacích právech Fondu. S akciemi Fondu nejsou spojena žádná odlišná hlasovací práva. Akcie Emitenta byly vydány jako

**IFIS investiční fond, a.s.**  
**Komentář k účetním výkazům**  
**Období končící 31. prosince 2022**

zaknihované kmenové akcie na jméno se jmenovitou hodnotou 1.000, Kč na jednu Akcii. Se všemi Akciemi Fondu jsou spojena stejná práva, a to i pro účely hlasování. S každou akcií je spojen jeden hlas.

## **25. INVESTIČNÍ A ZAKLADATELSKÉ AKCIE**

Tuto položku k 31.12.2022 tvoří 2.000 (dva tisíce) kusů zaknihovaných kmenových akcií, ve formě na jméno, každá o jmenovité hodnotě 1.000,- Kč (jeden tisíc korun českých). Všechny akcie společnosti jsou vydány jako zaknihovaný cenný papír.

Počet akcií (Kč):

v Kč	ks	Jmenovitá hodnota
Zakladatelské akcie	2 000	2 000 000
<i>Splacené</i>	<i>2 000</i>	<i>2 000 000</i>
<b>Celkem</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000 000</b>

## **26. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK**

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

Cílem Fondu je v investičním horizontu Fondu zhodnocení investovaných prostředků jeho investořům měřené v českých korunách, a to především investováním do pohledávka nemovitostí.

Fond dále investuje také do 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.

### **(a) Tržní riziko**

Tržní riziko vyplývá ze změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých aktiv Podfondu. Hodnota majetku, do něhož Podfond 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.

Podfond může investovat pouze do aktiv definovaných ve Statutu Fondu. Snížení investičního rizika v Podfondu bude zajištěno nejenom prostřednictvím diverzifikace, ale zejména aktivním

**IFIS investiční fond, a.s.**  
**Komentář k účetním výkazům**  
**Období končící 31. prosince 2022**

řízením investic prostřednictvím pověřeného správce.

Fond investuje výlučně do pohledávek za subjekty z České republiky a nemovitostí umístěných v České republice. Riziko se snaží diverzifikovat zejména tím, že investuje jak do korporátních pohledávek, tak do portfolií pohledávek hypotečních a z drobných úvěrů.

Nelze říci, že by činnost Fondu tvořily nějaké významné segmenty se shodným rizikovým profilem, proto segmentová analýza aktivit Fondu není prováděna.

**26. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK (POKRAČOVÁNÍ)**

**(b) 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.

K 31. prosinci 2022

<b>AKTIVA</b> tis. Kč	<b>Do 3 měsíců</b>	<b>Do 1 roku</b>	<b>Do 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Bez specif.</b>	<b>Celkem</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	59 925	0	0	0	0	59 925
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty						2 017 714
<i>v tom b) Pohledávky</i>	0	1 912 842	14 148	82 201	0	2 009 191
Nefinanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	0	0	0	0	13 623	13 623
Krátkodobá aktiva	0	9 639	0	0	9 877	19 516
<b>AKTIVA CELKEM</b>						<b>2 102 255</b>

<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b> tis. Kč	<b>Do 3 měsíců</b>	<b>Do 1 roku</b>	<b>Do 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Bez specif.</b>	<b>Celkem</b>
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 680 899</b>	<b>1 680 899</b>
Dlouhodobé závazky						355 642
<i>v tom: a) dlouhodobé půjčky</i>	0	0	324 002	19 386	0	343 388
<i>V tom b) odložená daň</i>	0	0	0	0	12 254	12 254
Krátkodobé závazky						65 714
<i>v tom: a) krátkodobé půjčky</i>	0	5 941	0	0	0	5 941
<i>v tom b) rezervy</i>	0	0	0	0	7 510	7 510
<i>v tom c) ostatní závazky</i>	8 500	37 039	0	0	6 725	52 264
<b>Závazky celkem</b>						<b>421 356</b>

<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>						<b>2 102 255</b>
---	--	--	--	--	--	------------------

**IFIS investiční fond, a.s.**  
**Komentář k účetním výkazům**  
**Období končící 31. prosince 2022**

**26. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK (POKRAČOVÁNÍ)**

K 31.prosinci 2021

<b>AKTIVA</b> tis. Kč	<b>Do 3 měsíců</b>	<b>Do 1 roku</b>	<b>Do 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Bez specif.</b>	<b>Celkem</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	40 025	0	0	0	0	40 025
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty						1 602 817
<i>v tom b) Pohledávky</i>	0	1 105 105	227 100	270 612	0	1 602 817
Nefinanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	0	0	0	0	2 630	2 630
Krátkodobá aktiva	0	9 600	0	0	9 133	18 733
<b>AKTIVA CELKEM</b>						<b>1 664 205</b>

<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b> tis. Kč	<b>Do 3 měsíců</b>	<b>Do 1 roku</b>	<b>Do 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Bez specif</b>	<b>Celkem</b>
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 322 602</b>	<b>1 322 602</b>
Dlouhodobé závazky						166 235
<i>v tom: a) dlouhodobé půjčky</i>	0	0	156 269	0	0	156 269
<i>V tom b) odložená daň</i>	0	0	0	0	9 966	9 996
Krátkodobé závazky						175 369
<i>v tom: a) krátkodobé půjčky</i>	0	66 980	0	0	0	66 980
<i>v tom b) rezervy</i>	0	0	0	0	4 756	4 756
<i>v tom c) ostatní závazky</i>	4 421	31 853	7 069	60 290	0	103 633
<b>Závazky celkem</b>						<b>341 603</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>						<b>1 664 205</b>

**IFIS investiční fond, a.s.**  
**Komentář k účetním výkazům**  
**Období končící 31. prosince 2022**

**27. REÁLNÁ HODNOTA AKTIVA ZÁVAZKŮ**

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7 a rozděluje finanční nástroje do následujících kategorií:

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 považují souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení Administrátora dle bodu 27 (f).

**(a) Akcie**

Pro stanovení reálné hodnoty českých a zahraničních akcií obchodovaných na tuzemském regulovaném trhu se použije závěrečný kurz vyhlášený pro Den ocenění na tuzemském regulovaném trhu uveřejněný v systému Bloomberg.

Pro stanovení reálné hodnoty zahraničních akcií obchodovaných pouze na zahraničním regulovaném trhu se použije závěrečný kurz vyhlášený pro Den ocenění na rozhodujícím zahraničním regulovaném trhu uveřejněný v systému Bloomberg. Za rozhodující zahraniční regulovaný trh bude považován trh nákupu.

Pokud nelze reálnou hodnotu akcie stanovit podle výše uvedených bodů písm. a), zvolí Administrátor jiný kvalifikovaný způsob ocenění, a to se souhlasem Depozitáře Fondu.



**IFIS investiční fond, a.s.**  
**Komentář k účetním výkazům**  
**Období končící 31. prosince 2022**

(b) Dluhopisy

Pro stanovení reálné hodnoty dluhopisů se provede ocenění závěrečnou kotací ke Dni ocenění vypočtenou v systému Bloomberg z relevantních kontribuovaných kotací ke Dni ocenění (kurz mid).

Pokud nelze reálnou hodnotu dluhopisu stanovit podle výše uvedených bodů, zvolí Administrátor jiný kvalifikovaný způsob ocenění, a to se souhlasem Depozitáře.

Pro stanovení alikvotního úrokového výnosu (AUV) se použije způsob výpočtu uvedený v prospektu daného dluhopisu, popř. způsob výpočtu standardně používaný na trhu, na kterém se dluhopis obchoduje. Výpočet se provádí s použitím systému Bloomberg.

(c) Nástroje peněžního trhu

Reálná hodnota pro krátkodobá depozita je stanovena jako součet hodnoty jistiny smluveného úroku naběhlého ke Dni ocenění.

(d) Cenné papíry vydávané investičními fondy

Jako reálná hodnota cenného papíru vydávaného investičními fondy se použije vyhlášená hodnota tohoto cenného papíru ke Dni ocenění.

Pokud došlo k pozastavení odkupu cenného papíru vydávaného investičním fondem, Administrátor stanoví reálnou hodnotu tohoto cenného papíru odhadem s vynaložením odborné péče a se souhlasem Depozitáře Fondu.

(e) Deriváty

Měnové forwardy jsou oceňovány pomocí standardních modelů ocenění. Mezi tyto modely patří např. modely diskontovaných peněžních toků.

Úrokové swapy jsou oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím oceňovacích nástrojů přístupných prostřednictvím informační služby Bloomberg, a to dle aktuálně platné metodiky této společnosti a dle tržně uznávaných postupů.

(f) Ostatní aktiva 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.

Pohledávky a nemovitosti oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná. 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.

Investice do majetkových účastí a nemovitostí jsou znalcem oceňovány s využitím vícefázových modelů (zpravidla dvoufázových a třífázových) diskontovaných

**IFIS investiční fond, a.s.**  
**Komentář k účetním výkazům**  
**Období končící 31. prosince 2022**

peněžních toků.

K ocenění nemovitostí nezávislým znalcem dochází zpravidla jedenkrát ročně. Ocenění pohledávek probíhá při sestavování mezitímních závěrek.

***Hierarchie reálné hodnoty***

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. prosinci 2022</b>				
<b>Aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Pohledávky	0	0	2 009 191	2 009 191
Nefinanční majetek	0	0	13 623	<b>13 623</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 017 714</b>	<b>2 017 714</b>

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. prosinci 2021</b>				
<b>Aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Pohledávky	0	0	1 602 817	1 602 817
Nemovitý majetek	0	0	2 630	<b>2 630</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 605 447</b>	<b>1 605 447</b>

***Finanční nástroje, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu***

Finanční nástroje, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty, jsou krátkodobá finanční aktiva nebo finanční závazky. Následující tabulka uvádí reálnou hodnotu a analyzuje je dle úrovně ocenění.

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. prosinci 2022</b>						
<b>Aktiva</b>						
Peníze a peněžní ekvivalenty	59 925	59 925	0	59 925	0	<b>59 925</b>
Ostatní aktiva a pohledávky	19 516	19 516	0	0	19 516	<b>19 516</b>
<b>Pasiva</b>						
Rezervy	7 510	7 510	0	0	7 510	<b>7 510</b>
Ostatní závazky	52 264	52 264	0	0	52 264	<b>52 264</b>

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. prosinci 2021</b>						
<b>Aktiva</b>						
Peníze a peněžní ekvivalenty	40 025	40 025	0	40 025	0	<b>40 025</b>
Ostatní aktiva a pohledávky	18 733	18 733	0	0	18 733	<b>18 733</b>
<b>Pasiva</b>						
Rezervy	4 756	4 756	0	0	4 756	<b>4 756</b>
Ostatní závazky	103 633	103 633	0	0	103 633	<b>103 633</b>

**IFIS investiční fond, a.s.**  
**Komentář k účetním výkazům**  
**Období končící 31. prosince 2022**

## **28. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI**

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky se neodehrály žádné významné události mající vliv na účetní závěrku Fondu k 31. prosinci 2022.

Na základě Dohody o ukončení smlouvy o administraci ze dne 28.3.2023 došlo k ukončení činnosti společnosti QI investiční společnosti, a.s. jako administrátora Fondu. S účinností od 1.4.2023 bude výkon administrace provádět společnost Amista investiční společnost a.s..

V roce 2023 se bude Fond nadále soustředit zejména na nákupy retailových portfolií pohledávek, hypotečních pohledávek a pohledávek za korporátními klienty bank. Dále se bude soustředit na vymáhání již nakoupených pohledávek, na zefektivnění vymáhacího procesu.

S ohledem i na výše uvedené vedení účetní jednotky dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2022 zpracována za předpokladu, že fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2023 reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu.

Vliv ruské agrese vůči Ukrajině:

V návaznosti na válečný konflikt mezi Ukrajinou a Ruskou federací Fond identifikoval a vyhodnotil hlavní rizika, kterým může v této souvislosti čelit. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku, Bělorusku či na Ukrajině a ani nemá investory z těchto destinací, není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou zejména:

- velké výkyvy na finančních trzích,
- zvýšení inflace,
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude silná recese.

Dle informací České národní banky (tisková zpráva ČNB ze dne 24.2.2022): „Vyjádření ČNB k dopadům aktuální situace na Ukrajině“ Lze však již nyní očekávat, že přímý dopad na domácí ekonomický růst, který vyplývá z obchodních vazeb na Rusko a Ukrajinu, bude omezený. Důvodem je jejich velmi nízký podíl na vývozu zboží a služeb z ČR (v případě Ruska 2,3 % a v případě Ukrajiny 1 %). Krátkodobě lze nicméně předpokládat celkově proinflační dopady konfliktu zejména prostřednictvím vyšších cen ropy, zemního plynu a zprostředkovaně i dalších energií. Stejným směrem bude na cenovou hladinu krátkodobě působit kurz koruny, který je ve srovnání s předpoklady zimní prognózy aktuálně slabší.

Fond má depozita u Sberbank CZ, u které ČNB na konci února 2022 zahájila kroky k odnětí bankovní licence a tak fond řešit situaci vzniklou náhlou ztrátou likvidity Sberbank CZ, ke které došlo v důsledku geopolitické situace a která měla na fond dopad z důvodu, že měl v okamžiku zastavení fungování banky u banky kontokorentní úvěr

**IFIS investiční fond, a.s.**  
**Komentář k účetním výkazům**  
**Období končící 31. prosince 2022**

ve výši 130 mil Kč s načerpanými prostředky ve výši cca 92 mil Kč. S ohledem na skutečnost, že měl fond na svých korunových a eurových účtech v bance částku o něco

převyšující závazek na kontokorentním úvěru, tj. částku v přepočtu na Kč cca 98 mil Kč, podařilo se fondu realizovat jednostranný zápočet pohledávek a přimět banku k jeho akceptaci a vydání kvitancí k zániku úvěrové pohledávky a jejího veškerého zajištění. Na celkové fungování fondu vzniklý problém neměl podstatný vliv zejména z důvodu, že Sberbank nebyla majoritním bankovním financujícím subjektem fondu.

*Datum sestavení*

V Praze 28. dubna 2023

*Podpis zástupce statutárního orgánu*

IFIS investiční fond, a.s.  
Patrik Knotek,  
člen představenstva



**PŘÍLOHA Č.2:**

**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA**

# **Zpráva nezávislého auditora**

**o ověření  
účetní závěrky**

**k 31. prosinci 2022**

**IFIS investiční fond, a.s.**

**Praha, duben 2023**



### Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	IFIS investiční fond, a.s.
Sídlo:	Čechyňská 419/14a, Trnitá, 602 00 Brno
Zápis proveden u:	Krajského soudu v Brně
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B, číslo vložky 8086
IČO:	243 16 717
Statutární orgán:	Patrik Knotek, člen představenstva
Předmět činnosti:	shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími akcionáři, a provádění společného investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch kvalifikovaných investorů a dále správa tohoto majetku
Ověřované období:	1. ledna 2022 až 31. prosince 2022
Příjemce zprávy:	akcionáři investičního fondu

### Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	AUDIT ONE s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	604
Sídlo:	Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 Karlín
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl C, číslo vložky 345046
IČO:	099 38 419
Telefon:	+420 771 224 893
E-mail:	<a href="mailto:info@auditone.cz">info@auditone.cz</a>
Odpovědný auditor:	Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora:	1959



## Zpráva nezávislého auditora

### akcionářům investičního fondu IFIS investiční fond, a.s.

#### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investičního fondu **IFIS investiční fond, a.s.** (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále i „IFRS“), která se skládá z výkazu finanční pozice k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty a výkazu o úplném výsledku, přehledu změn vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2022 a komentáře k těmto výkazům, který obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace investičního fondu IFIS investiční fond, a.s. k 31. 12. 2022, finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

#### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech 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 účetní jednotce 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.





**Správné vykazování a ocenění pohledávek**

Účetní jednotka nakupuje pohledávky, které vymáhá případně dále postupuje. Toto je rozhodující předmět její činnosti jak z hlediska dosahovaného obrátu, tak z hlediska bilance.

Finanční aktiva typu držených pohledávek činí cca 95,6 % celkových aktiv. Výnosy z postoupených pohledávek včetně položky zisk/ztráta z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou pak činí nejvýznamnější část veškerých tržeb.

Pro zajištění věrného a poctivého obrazu finanční situace v ověřované účetní závěrce je nezbytné, aby držené pohledávky a výnosy z nakládání s nimi byly zachyceny ve správné výši do správného účetního období a aby byla též dostatečně ověřena jejich existence. Vzhledem k tomu, že celkové portfolio pohledávek obsahuje více než 125 000 položek je nezbytné posoudit, zda systém zachycení těchto pohledávek a výnosů z nich dosažených v účetnictví, tak jak je nastaven vedením společnosti, výše uvedené zajišťuje.

Informace o pohledávkách a výnosech z inkasa a postoupení pohledávek vč. způsobu oceňování jsou uvedeny ve výkazu finanční pozice, výkazu zisku a ztráty a výkazu o úplném výsledku hospodaření a v článku 5, 16 a 21 komentáře k účetním výkazům.

Při řešení této hlavní záležitosti auditu jsme provedli, kromě jiného, níže uvedené auditorské postupy.

Kriticky jsme posoudili systém evidence pohledávek a přenos jeho údajů do účetnictví, tak jak je nastaven vedením společnosti.

Testovali jsme proces pořízení pohledávek, evidenci pohledávek za dobu jejich držby a výpočty úroků a ostatního příslušenství a také proces vymáhání pohledávek. Dále jsme testovali soulad prvotních dokladů (smluv a ostatních podkladů) souvisejících s evidencí pohledávek a soulad evidence pohledávek s účetnictvím. Rovněž jsme provedli ověření vazeb souvisejících s přijatými finančními prostředky (dlouhodobými půjčkami) včetně ověření skutečností majících vliv na vykázané cizí zdroje.

Dále jsme provedli ověření na základě dopisů právníků a pohovory s vedením a osobami odpovědnými za účetnictví.

Dále jsme se zaměřili na vykázaní pohledávek nabytých postoupením v účetních knihách a účetní závěrce a jejich ocenění k rozvahovému dni reálnou hodnotu. Posoudili jsme metodiku cenotvorby a prověřili detailním způsobem vybraný vzorek. Provedli jsme kontrolní přepočty úroků ze zápujček.

**Ostatní informace uvedené ve výroční finanční zprávě**

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční finanční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo 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 účetní jednotce, 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 za účetní závěrku**

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví 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 vzniknout 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 vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

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

## Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

### Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem účetní jednotky nás dne 19. 10. 2022 určila valná hromada účetní jednotky. Auditorem účetní jednotky jsme prvním 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 Společnosti, kterou jsme dne 28. dubna 2023 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

### Poskytování neauditorských služeb

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

## Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční finanční 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 Účetní jednotky. Představenstvo Účetní jednotky 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 finanční 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,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Účetní jednotky 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 finanční 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 Účetní jednotky za rok končící 31. prosince 2022 obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 28. dubna 2023



Ing. Jakub Kovář  
evidenční číslo auditora 1959  
AUDIT ONE s.r.o.  
evidenční číslo auditorské společnosti 604