

Zpráva nezávislého auditora

o auditu účetní závěrky k 31. 12. 2017
společnosti INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také jen Společnost), sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií ke dni 31.12.2017, za období od 01.01.2017 do 31. 12. 2017, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2017, výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za období od 01.01.2017 do 31. 12. 2017 a přílohy, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31.12.2017 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2017 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Hlavní záležitosti auditu

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

Společnost investuje zejména do aktiv nemovité povahy a účastí na obchodních společnostech, které přináší stabilní výnosy. V účetní závěrce je vykázána také držba významných peněžních prostředků formou vkladů u bank na požádání a ostatních krátkodobých finančních instrumentů, u nichž je předpoklad, že budou v krátkodobém horizontu investovány především do aktiv nemovité povahy za účelem dosahování dlouhodobých stabilních výnosů z nájmu. Aktiva nemovité povahy činí 44,7% hodnoty celkových aktiv, aktiva představující držbu účastí na obchodních společnostech činí 37,9% hodnoty celkových aktiv, vklady u bank a ostatní krátkodobé finanční instrumenty činí 12,2% hodnoty celkových aktiv. Výnosy z držby nemovitých věcí tvoří cca 36,9% veškerých výnosů, výnosy z držby účastí na obchodních společnostech činí cca 61,8% veškerých výnosů.

Ověření nemovitostí, jejich ocenění, výnosů z jejich držby, prodeje a pronájmu a dále ověření držby účastí na obchodních společnostech, ocenění, výnosů z účastí na obchodních společnostech se staly hlavními záležitostmi auditu.

Při ověření jsme se zaměřili na pořízení, prodej a nájmy nemovitého majetku, držbu účastí na obchodních společnostech a výnosy z této držby a analýzu dokumentů souvisejících s těmito transakcemi, vykázání dlouhodobého hmotného nemovitého majetku a vykázání podílů v účetních knihách a v účetní závěrce a jejich ocenění k rozvahovému dni. Rovněž jsme ověřovali návaznost zaúčtovaných výnosů zejména z pronájmu dlouhodobého hmotného nemovitého majetku na uzavřené nájemní smlouvy a návaznost pořízení, případně vyřazení dlouhodobého majetku. Taktéž jsme se zaměřili na ověření vazeb souvisejících s držbou podílů, včetně ověření všech skutečností majících vliv na vykázané výnosy.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly mimo jiné spolupráci s naším znalcem, který se podílel na vyhodnocení předpokladů a metodiky použité znalcem účetní jednotky při ocenění dlouhodobého majetku. V rámci našich testů jsme ověřili, že použitá metodika ocenění je v souladu s platnými předpisy a ocenění vyjadřuje reálnou hodnotu vykázaného majetku.

Informace o dlouhodobém hmotném majetku a výnosů z pronájmu a prodeje nemovitého majetku jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, výkazu o úplném výsledku hospodaření a v článku 4 a 13 přílohy, informace o podílech a výnosech souvisejících s jejich držbou jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, výkazu o úplném výsledku hospodaření a v článku 6 a 14 přílohy.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

(materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost statutárního ředitele, správní rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 15.6.2017 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 6 let.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 20.4.2018 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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

V Brně dne 28. 4. 2018

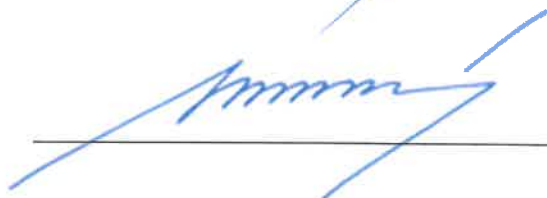
Kreston A&CE Audit, s. r. o.

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



Odpovědný statutární auditor:

Ing. Leoš Kozohorský
oprávnění KAČR č. 1276



Přílohy:

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

- Výkazu o finanční situaci
- Výkazu o úplném výsledku hospodaření
- Přílohy
- Výkazu o peněžních tocích
- Přehledu o změnách vlastního kapitálu





Konsolidovaná výroční zpráva za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017

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





OBSAH

Čestné prohlášení..... 1
Informace pro akcionáře2
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí..... 13
Profil Fondu a skupiny..... 17
Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2017.....24
Zpráva o vztazích.....32



Čestné prohlášení

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. (dále také „Emitent“ nebo „Fond“) a jeho skupiny za rok 2017 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření skupiny Emitenta.

V Brně dne 25. dubna 2018



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

Ing. Pavel Košťál, statutární ředitel



Informace pro akcionáře

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

1. ORGÁNY FONDU A SKUPINY - JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVANÍ

Emitent (mateřská společnost)

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

VALNÁ HROMADA

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

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

Statutární ředitel zabezpečuje vyhotovení zápisu o valné hromadě do 15 dnů ode dne jejího ukončení. Kterýkoliv akcionář Fondu může požádat statutárního ředitele o vydání kopie zápisu nebo jeho části.

Rozhodování valné hromady upravuje článek 26 stanov Fondu:

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

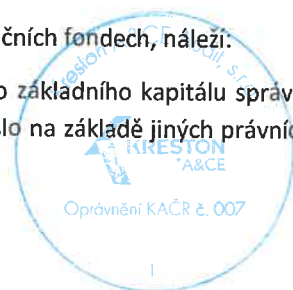
Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu jednání, lze rozhodnout jen se souhlasem všech vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je v případě projednání takové záležitosti spojeno hlasovací právo.

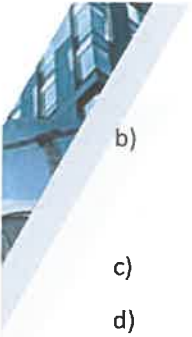
Pokud stanov Fondu nebo příslušný zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je spojeno hlasovací právo.

Působnost valné hromady upravuje článek 23 stanov Fondu:

Do působnosti valné hromady, nevylučuje-li to zákon o investičních společnostech a investičních fondech, náleží:

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



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

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

STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

Statutární ředitel

Ing. Pavel Košťál

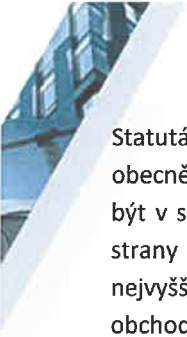
(od 9. března 2016)

narozen: 5. května 1965

vzdělání: vysokoškolské

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně, obor Technická kybernetika. Má více než dvacetiletou odbornou praxi v oblasti investiční výstavba, pronájem a správa nemovitostí.





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

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

Statutární ředitel je volen valnou hromadou Fondu.

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

Statutární ředitel nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

SPRÁVNÍ RADA

Předseda správní rady: **Ing. Martin Košťál** (od 9. března 2016)
narozen: 6. 12. 1989
vzdělání: vysokoškolské

Člen správní rady: **Veronika Košťálová** (od 19. srpna 2015)
narozena: 6. 6. 1994
vzdělání: středoškolské

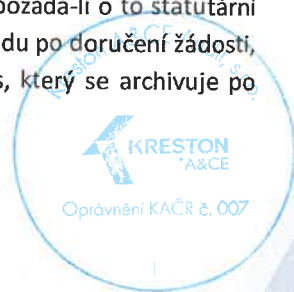
Člen správní rady: **Jitka Košťálová** (od 9. března 2016)
narozena: 28. 6. 1966
vzdělání: středoškolské

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

Správní rada se skládá ze tří členů, volených valnou hromadou.

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

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



VÝBOR PRO AUDIT

Předseda výboru pro audit: Ing. Vít Vařeka (4. ledna 2016)

narozen: 14. 1. 1963

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

Člen výboru pro audit: Ing. Michal Bečvář (4. ledna 2016)

narozen: 17. 1. 1980

Vystudoval Technickou fakultu na ČZÚ v Praze. Od roku 2007 pracuje ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., kde postupně zastává pozice sales manažer, manažer oddělení pro licenční záležitosti a pracovník oddělení cenných papírů. Dříve také působil ve společnosti Raiffesbank, a. s.

Člen výboru pro audit: Ing. Petr Janoušek (od 4. ledna 2016 do 30. dubna 2016)

narozen: 22. 2. 1973

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

Člen výboru pro audit: Ing. Vendula Nováčková (1. května 2016)

narozena: 10. 2. 1979

Vystudovala Masarykovu univerzitu v Brně. Od roku 2010 do roku 2016 pracovala ve společnosti ANECT a.s. na pozicích controller, finanční a správní ředitel. Od roku 2016 pracuje ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., kde zastává pozici manažer administrace investičních fondů.

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s § 19a odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zřídil ke dni 1. ledna 2016 výbor pro audit. Výbor pro audit zejména sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, sleduje postup sestavování účetní závěrky Fondu a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu Fondu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví. Dále doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní.

Výbor pro audit se skládá ze 3 členů, volených valnou hromadou. Všichni navržení členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené § 44 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů. Na svém prvním zasedání výboru pro audit si jeho členové zvolili za předsedu Ing. Víta Vařeku. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit.

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

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





Dceřiné společnosti:

InfoTel, spol.s.r.o.

Statutární orgán:

jednatel:

ing. PAVEL KOŠŤÁL, dat. nar. 5. května 1965

Koniklecová 453/6, Nový Lískovec, 634 00 Brno

Den vzniku funkce: 6. listopadu 1992

Způsob jednání:

Zastupování: Jménem společnosti jedná jednatel samostatně.

LERO SPORT s.r.o.

Statutární orgán:

jednatel:

PaeDr. ROMAN MACEK, dat. nar. 26. září 1962

Luční 4587, 760 05 Zlín

Den vzniku funkce: 1. září 2003

Způsob jednání:

Způsob zastupování: Za společnost jedná samostatně jednatel společnosti nebo jiná fyzická osoba na základě písemné plné moci vystavené jednatelem. Podepisují se tak, že k natištěnému nebo jinak napsanému obchodnímu jménu společnosti připojí svůj vlastnoruční podpis.



2. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY FONDU A PORTFOLIO MANAŽER

OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

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

generální ředitelka pověřená řízením rizik	Ing. Jana Majnušová narozena 23. července 1965 vzdělání: vysokoškolské	(Den vzniku funkce: 9. března 2016)
---	---	-------------------------------------

PORTFOLIO MANAŽER

Portfolio manažer	Ing. Pavel Košťál narozen: 5. května 1965
--------------------------	---

3. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

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

Výkon funkce člena statutárního i kontrolního orgánu je bezúplatný.

Řídící osoby nevlastní žádné cenné papíry, představující podíl na Emitentovi.

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

4.1. Statutární orgán

Výkon funkce člena statutárního orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění. Statutárnímu řediteli za výkon činnosti nenáleží úplata

4.2. Dozorčí orgán

Výkon funkce člena dozorčího orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění.

4.3. Ostatní osoby s řídicí pravomocí

Fond neevidoval v účetním období ostatní osoby s řídicí pravomocí.


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

Členové správní rady drželi ve svém vlastnictví celkem 100 zakladatelských akcií a 100 investičních akcií Fondu.

6. ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU K RIZIKŮM VE VZTAHU K PROCESU VÝKAZNICTVÍ

Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Emitenta a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Emitent a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.

Skupina Emitenta na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví (§ 23a) použil mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro sestavení účetní závěrky k 31. 12. 2017. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných



požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní přepisy a standardy.

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

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

7. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Emitent vydává dva druhy cenných papírů:

a) zakladatelské akcie – tyto cenné papíry představují zapisovaný základní kapitál do obchodního rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Emitenta činí 10 000 000 Kč a je rozdělen na 1 000 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty, znějících na jméno. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, a dalšími právními předpisy, a úpravou v oddíle II. stanov Emitenta.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo. Se zakladatelskými akciemi je spojeno právo akcionáře podílet se na řízení společnosti, na jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací. Právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření společnosti s majetkem, který není zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele.

Evidence zakladatelských akcií

Zakladatelské akcie jsou v držení akcionářů Emitenta, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Emitent prostřednictvím administrátora Emitenta, tj. AMISTA investiční společnost, a. s., vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v knize akcionářů.

b) investiční akcie - Emitent vydává investiční akcie ke společnosti jako takové. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora.

Fond vydává dvě třídy investičních akcií, investiční akcie třídy A, a investiční akcie třídy B. Investiční akcie třídy B jsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s. od 23.10.2017, akcie třídy A byly dne 27.12.2017 z obchodování na Regulovaném trhu vyřazeny. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, a dalšími právními předpisy, a úpravou v oddíle III. stanov Emitenta.

Práva spojená s investičními akciemi

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo. S investičními akciemi, které byly vydány ke konkrétnímu podfondu společnosti, je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze příslušného podfondu a na likvidačním zůstatku při zániku pouze tohoto podfondu s likvidací. S investičními akciemi, které byly vydány ke společnosti jako takové, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu společnosti, je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření, které nepřísluší žádnému podfondu společnosti, a na likvidačním zůstatku při zániku společnosti, který nepřísluší k žádnému podfondu společnosti. S investičními akciemi, které byly vydány k podfondu společnosti, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet tohoto konkrétního podfondu. S investičními akciemi, které byly vydány ke společnosti jako takové, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu společnosti, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet společnosti. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Evidence investičních akcií

Evidence investičních akcií vydávaných Emitentem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a. s. Investiční akcie Emitenta v držení jednotlivých investorů jsou tak evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Investoři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích. Investiční akcie třídy A byly po delistaci ponechány v evidenci u Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s.

8. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY

Informace o odměnách účtovaných za účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb jsou uvedeny v Příloze účetní závěrky (oddíl Správní náklady), která je nedílnou součástí této Výroční zprávy.

9. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

Fond přijal soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem Fondu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. organizační řád, který je základní normou řízení a správy Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie a jsou předkládány České národní bance.

10. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU EMITENTA A DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ

Emitent (mateřská společnost)

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

Struktura vlastního kapitálu Emitenta je uvedena v Účetní závěrce, která je nedílnou součástí této Výroční zprávy.

Cenné papíry vydávané Emitentem:

a) Druh: **Zakladatelské akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Podíl na základním kapitálu: 100 %

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

Počet akcií vydaných v účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

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



b) Druh: **Investiční akcie**

Třída A - ISIN: CZ0008041811

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

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

Počet akcií vydaných v účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

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

Třída B - ISIN: CZ0008042751

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

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

Počet akcií vydaných v účetním období: 30 000 ks

Počet akcií odkoupených v účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

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

Ostatní skutečnosti:

Investičních kusových akcií třídy B emitovaných pod ISIN CZ0008042751 byly od 23. 10. 2017 přijaty obchodování na evropském regulovaném trhu organizovaným společností Burza cenných papírů Praha, a.s. (dále jen „BCPP“)

Dne 13. 12. 2017 na základě notářského zápisu NZ 3476/2017 bylo rozhodnuto o vyřazení všech 1 000 ks investičních kusových akcií třídy A emitovaných pod ISIN CZ0008041811 z obchodování na evropském regulovaném trhu organizovaným společností BCPP. K vyřazení emise z obchodování na BCPP došlo od 27. 12. 2017.

Skutečnosti, které nastaly po rozhodném dni:

Investiční akcie třídy A na základě NZ 271/2018 ze dne 5. 3. 2018 změnili svou podobu ze zaknihované na listinnou, dne 14. 3. 2018 byla ukončena jejich evidence u CDCP a byla převedena do evidence u AMISTA investiční společnost, a. s.

Dceřiné společnosti:

InfoTel, spol.s.r.o. : Základní kapitál: 10 000 000,- Kč

LERO SPORT s.r.o.: Základní kapitál: 200 000,- Kč

11. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Zakladatelské akcie Emitenta jsou převoditelné podmíněně se souhlasem statutárního ředitele.

Investiční akcie Emitenta jsou převoditelné bez omezení.

12. AKCIONÁŘSKÉ STRUKTURY KONSOLIDAČNÍHO CELKU

Emitent (mateřská společnost)



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

Struktura akcionářů k 31. 12. 2017 (zakladatelské akcie)

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

Dceřiné společnosti:

InfoTel, spol.s.r.o.

Struktura společníků k 31. 12. 2017

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

LERO SPORT s.r.o.

Struktura společníků k 31. 12. 2017

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

13. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Emitent nevydává vyjma výše uvedených druhů cenných papírů žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo. Investiční akcie nemají hlasovací právo, ale právo na zpětný odkup Emitentem.

14. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

Zakladatelské akcie Emitenta nemají žádná omezení hlasovacího práva.

Investiční akcie Emitenta nemají hlasovací právo.

15. SMLOUVY MEZI AKCIONÁŘI S NÁSLEDKEM SNÍŽENÍ PŘEVODITELNOSTI NEBO HLASOVACÍCH PRÁV

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

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

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



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

17. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev, vyjma pravomoci statutárního orgánu ke schválení statutu Fondu a jeho změn na návrh správní rady.

18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA

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

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

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

20. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK

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

21. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU EMITENTA

Mateřská společnost, **Fond INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.** může investovat do akcií, podílů či jiných forem účasti v obchodních společnostech, které nejsou nemovitostními společnostmi, dle odst. 1.2.3 Statutu až 45 % hodnoty investičního majetku Fondu.


Cílem investování mateřské společnosti (Emitenta) je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Jediným cílem Emitenta k držbě majetkových účastí je **zhodnocení peněžních prostředků investorů**. Mateřská společnost je tedy **Investiční jednotkou**, dle IFRS 10, která své majetkové účasti nekonsoliduje.

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

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice		
			2017	2016	2017	Změny	2016
InfoTel, spol.s.r.o.	Výroba, instalace, opravy elektrických strojů	Česká republika	100%	100%	672 200	-	599 500
LERO SPORT s.r.o.	Výroba, obchod a služby	Česká republika	45%	45%	90	-	90
Celkem					672 290		599 590





Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí

ČINNOST FONDU A SKUPINY V ROCE 2017

V roce 2016 vstoupil fond na Burzu cenných papírů Praha a umožnil tak obchodování s investičními akciemi fondu. V závěru roku 2016 se nám podařilo realizovat první obchody s investičními akciemi prostřednictvím této burzy. V reakci na množství provedených obchodů za celý rok 2016 jsme v roce 2017 zareagovali přehodnocením podmínek pro investory a emisí nové třídy investičních akcií (investiční akcie třídy „B“). V porovnání s původní emisí došlo u této emise k většímu množství obchodů.

Fond se i v roce 2017 věnoval své běžné činnosti, tedy investicím v majetkových účastech a pronájmu nemovitostí. V průběhu předcházejícího roku byla projednávána nemovitostní akvizice, kterou jsme měli eminentní zájem realizovat. Ve finální fázi přípravy této akvizice nastaly okolnosti, v jejichž důsledku byl prodávající nucen ukončit jednání o akvizici. Z tohoto důvodu se fond dostal do nežádoucího stavu z hlediska složení majetku, které plně neodpovídá statutu. Proto jsme se v roce 2017 intenzivně věnovali hledání nových investičních příležitostí v oblasti nemovitostních investic v námi preferovaném regionu. Zhruba v polovině roku 2017 se nám podařilo vniknout společnosti vlastníci areál nemovitostí, o který jsme již v uplynulých letech několikrát projevíli zájem, myšlenku, že by mohla začít uvažovat o prodeji tohoto areálu. V průběhu druhé poloviny roku jsme po několika jednáních předložili nabídku, byli jsme vybráni ve výběrovém řízení a v závěru roku jsme vstoupili do exkluzivní fáze jednání o této nemovitostní akvizici. V případě úspěchu by došlo zhruba ke zdvojnásobení množství pronajatelných ploch i hodnoty nemovitostní části portfolia fondu. Vedle vyhledávání a projednávání možných nemovitostních akvizic jsme podnikli také další kroky v oblasti inženýrské a projekční přípravy možného rozšíření a zhodnocení jedné ze stávajících nemovitostí.

Majetkové účasti pokračovaly ve své běžné provozní činnosti, a zhodnocovaly Fondu peněžní prostředky investorů.

HOSPODAŘENÍ FONDU A SKUPINY

Řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 („dále jen účetní období“) a Příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této Výroční zprávy byly sestaveny na základě účetnictví s cílem srozumitelně podávat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky tak, aby na jejím základě byli její uživatelé schopni činit ekonomická rozhodnutí.

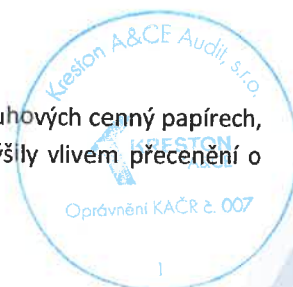
Hospodaření Fondu skončilo v roce 2017 vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 209 873 tis. Kč před zdaněním a to zj. díky výnosům z majetkových podílů 150 100 tis. a výnosům z investičního majetku 89 706 tis. Kč.

Hospodářský výsledek před zdaněním zaznamenal nepatrný pokles o 7% oproti minulému období. Hlavním důvodem tohoto poklesu byly o téměř 20 mil. nižší výnosy z majetkových podílů.

Hospodaření majetkových účastí InfoTel, spol.s.r.o. a LERO SPORT s.r.o. skončilo v roce 2017 vykázaným hospodářským výsledkem předběžně 138 mil. Kč před zdaněním.

STAV MAJETKU FONDU A SKUPINY

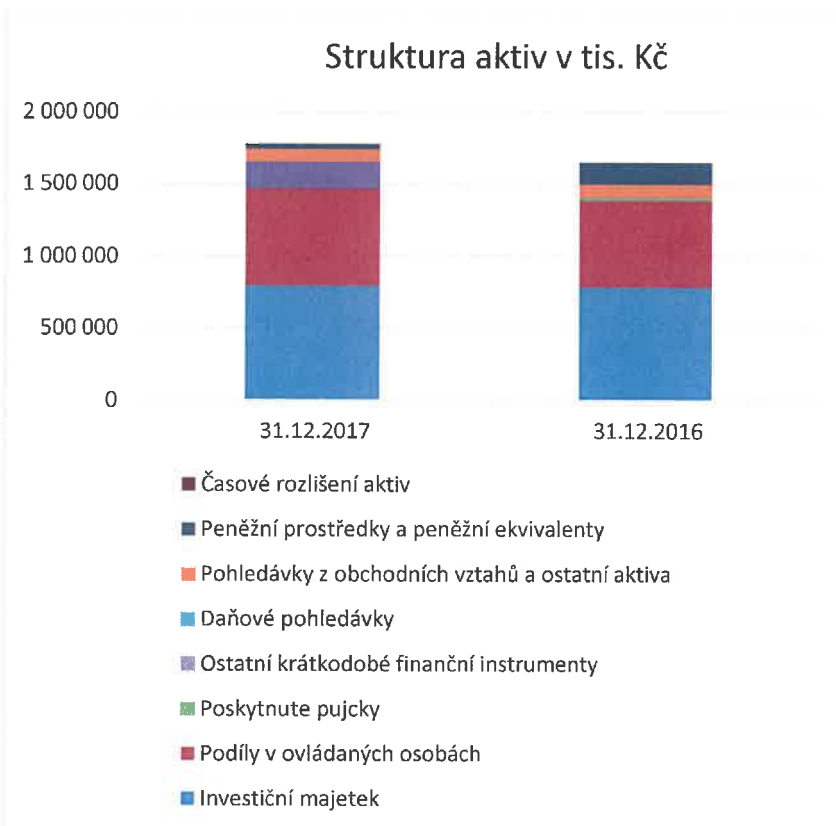
Hodnota portfolia Fondu meziročně vzrostla o 8% (tj. o 126 344 tis. Kč). Nárůst aktiv byl zj. V dluhových cenných papírech, kde fond nově nabyt CP v hodnotě 185 000 tis. Kč. A v v majetkových podílech, které se zvýšily vlivem přecenění o 72 700 tis. Kč.



Portfolio Fondu je financováno ze 51 % vlastními zdroji, a to zj. hospodářským výsledkem (z 48%). Z 48% je majetek Fondu kryt dlouhodobými cizími zdroji, z 1% pak cizími zdroji krátkodobými (zj. závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy).

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2017 aktiva v celkové výši 1 771 682 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 791 865 tis. Kč, majetkovými účastmi ve výši 672 290 tis. Kč a drženými CP 185 018 tis. Kč, vklady na bankovních účtech ve výši 31 44 tis. Kč.



PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 1 771 682 tis. Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 906 968 tis. Kč (příčemž základní kapitál činil 10 000 tis. Kč, hospodářský výsledek běžného období a min. let 852 548 tis. Kč a kapitálové fondy výše 40 000 tis. Kč) a dále přijatými úvěry od akcionáře v celkové výši 20 000 tis. Kč.



Struktura pasiv v tis. Kč



- Časové rozlišení aktiv a pasiv
- Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva
- Rezervy
- Daňové závazky
- Ostatní krátkodobé finanční instrumenty
- Krátkodobé půjčky a úvěry
- Odložený daňový závazek
- Ostatní dlouhodobé závazky
- Ostatní dlouhodobé finanční instrumenty
- Dlouhodobé půjčky a úvěry

CASHFLOW

Peněžní prostředky k 31.12.2017 byly o 114 891 tis. Kč nižší oproti minulému období. Pokles peněžních prostředků byl způsoben nákupem CP v hodnotě 185 000 tis. Kč. Peněžní tok generovaný z provozní činnosti je – 47 899 tis. Kč, oproti minulému období se jedná o pokles o 159 988 tis. Kč. U peněžního toku generovaného z finanční činnosti došlo ke zvýšení o 10 736 tis. Kč.

VÝHLED PRO ROK 2018

Pro rok 2018 předpokládáme pokračování stávajících aktivit, a to zejména v oblasti držby majetkových účastí a pronájmu nemovitostí.

Z hlediska významnějších investičních událostí budeme usilovat o dokončení nemovitostní akvizice, s očekávaným časovým horizontem 1Q/2018. Pokud se nám podaří tuto akvizici úspěšně provést, předpokládáme, že se vzhledem k velikosti uvažované transakce budeme po zbytek roku 2018 plně věnovat konsolidaci tohoto areálu, zlepšování zhodnocení investice, stejně jako souvisejícím právním krokům. Nadále se budeme věnovat vyhledávání a vyhodnocování nových investičních příležitostí, kdy konkrétní strategii přizpůsobíme výsledku stávajících jednání o akvizici. I nadále hodláme realizovat obchody prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha, a to zejména ve vztahu k emisi investičních akcií třídy „B“.





V Brně dne 25. dubna 2018

.....

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

Ing. Pavel Košťál, statutární ředitel



Profil Fondu a skupiny

INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., (dále také „Fond“).

Účetním obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017.

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název:

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

Sídlo:

Ulice: Novolíšeňská 2678/18

Obec: Brno - Líšeň

PSČ: 628 00

Vznik:

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

Identifikační údaje:

IČO: 242 07 543

DIČ: CZ242 07 543

LEI: 315700RZ0YBNGT7G052

Základní zapisovaný kapitál:

Základní zapisovaný kapitál: 10 000 000 Kč; splaceno 100 %

Akcie:

Akcie: 1 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě bez jmenovité hodnoty (zakladatelské akcie)

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

1 000 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě bez jmenovité hodnoty **třídy A** (investiční akcie)

Čistý obchodní majetek: 906 968 tis. Kč



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

Ve sledovaném účetním období nedošlo k žádným změnám zapisovaných do obchodního rejstříku.

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

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

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

Portfolio manažer

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

4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní název:	Československá obchodní banka, a. s.
Sídlo:	Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
IČO:	00001350

Československá obchodní banka, a. s., vykonává pro Fond depozitáře od 1. 8. 2013.

5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

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

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

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

Od 31.3.2016 je obhospodařovatelem Fondu sám Fond. Fond nevyplatil vedoucím osobám ani pracovníkům žádné úplaty.

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

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v účetním období vyplaceny.



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

Majetek Fondu ke dni ocenění je tvořen dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě ve výši 790 588 tis. Kč (pořizovací cena: 783 943 tis. Kč), a zálohou na dlouhodobý majetek ve výši 1 277 tis. Kč.

Katastrální území	Reálná hodnota	Pořizovací hodnota
Žabovřesky	205 626 tis. Kč	187 940 tis. Kč
Zlín	156 269 tis. Kč	159 966 tis. Kč
Líšeň	40 008 tis. Kč	40 443 tis. Kč
Kohoutovice	2 118 tis. Kč	1 567 tis. Kč
Ponava	386 567 tis. Kč	394 027 tis. Kč

nakoupenými majetkovými účastmi v reálné hodnotě ve výši 672 290 tis. Kč (pořizovací cena: 504 192 tis. Kč), peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 31 444 tis. Kč a pohledávkami z obchodních vztahů 89 467 tis. Kč.

10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjel v účetním období žádné aktivity v této oblasti.

11. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAZÍCH

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

V účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

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

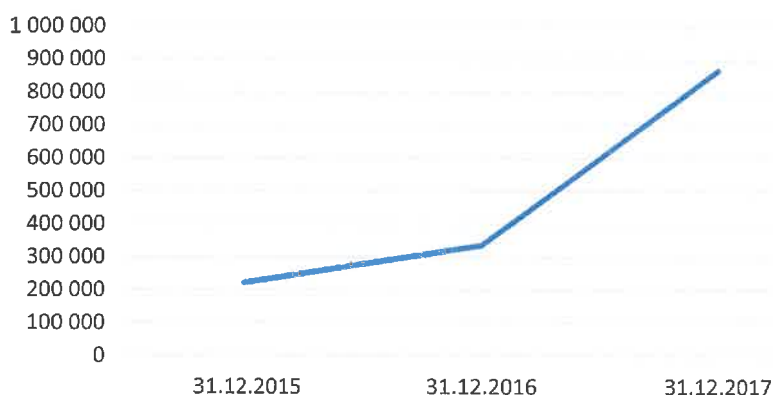
Fond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.



13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu	31.12.2017	31.12.2016
Fondový kapitál (Kč) třída A	866 460 329	334 517 355
Počet vydaných investičních akcií (ks) třída A	1 000	1 000
Fondový kapitál na 1 akcii (Kč) třída A	866 460,3291	334 517,3545
Fondový kapitál (Kč) třída B	30 450 000	0
Počet vydaných investičních akcií (ks) třída B	30 000	0
Fondový kapitál na 1 akcii (Kč) třída B	1 015,0000	0
Fondový kapitál (Kč) zakladatelské části	10 058 012	334 517 355
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks)	1 000	1 000
Fondový kapitál na 1zakladatelskou akcii (Kč)	10 058,0116	334 517,3545

Fondový kapitál na akcii třída A v Kč



Graf vývoje fondového kapitálu na akcii třídy B, není uveden. Hodnota byla stanovena pouze jednou a to k 31.12.2017. K poklesu hodnoty zakladatelské akcie, došlo v důsledku rozdělení fondu na střediska. Kde na zakladatelskou část byl vyčleněn pouze základní kapitál.

14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu účetního období došlo k následujícím změnám statutu Fondu:

Dne 1. 1. 2017 byl přijat statut Fondu, ve kterém došlo k přizpůsobení statutu Fondu zákonu č. 148/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, a to zejména s ohledem na novelizované znění § 164 odst. 1 ZISIF týkající se účetního a majetkového oddělení majetku a dluhů z investiční činnosti Fondu od jeho ostatního jmění, a ke změně frekvence stanovování aktuální hodnoty investiční akcie ze čtvrtletní na pololetní s odloženou účinností navázanou na příslušnou změnu stanov.

Dne 22. 5. 2017 došlo ke změně statutu Fondu spočívající ve vytvoření dvou tříd investičních akcií.



15. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení výroční zprávy došlo ode dne 1. 1. 2018 ke změně členů výboru pro audit. Místo Ing. Venduly Nováčkové se novým členem výboru pro audit stal Ing. Petr Janoušek, narozen: 22. 2. 1973. Ing. Petr Janoušek vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.

Ke dni 1. 1. 2018 byl změněn statut Fondu tak, že všechny náklady byly přesunuty na investiční část Fondu. Ke dni 5. 3. 2018 byly ve statutu Fondu zohledněny následující změny: změna formy investičních akcií třídy A a jejich delistace z obchodování na regulovaném trhu, přijetí investičních akcií třídy B k obchodování na regulovaném trhu. Statut Fondu byl dále formálně změněn v souvislosti s novým formátem statutů.

Fond uzavřel 7.3.2018 s ČSOB, a.s. Smlouvu o úvěru ve výši 30 mil. EUR a zajistil tento úvěr prostřednictvím Smluv o zřízení zástavních práv k nemovitým věcem. Tento úvěr sloužil výhradně k financování části akvizičních nákladů na pořízení 100% akcií společnosti Brno Estates a.s., IČ 25532090. Koupě těchto akcií se uskutečnila dne 9.3.2018

16. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond ve sledovaném období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

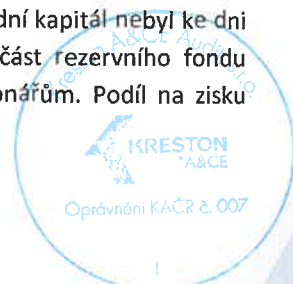
17. DIVIDENDOVÁ POLITIKA FONDU

Hospodářský výsledek neinvestiční části Fondu vzniká jako rozdíl mezi výnosy a náklady na zajištění činnosti Fondu, a to bez zahrnutí výsledku hospodaření investiční části Fondu.

Výnosy neinvestiční části Fondu se použijí ke krytí nákladů neinvestiční části Fondu, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy nebo tento Statut jinak. Pokud hospodaření neinvestiční části Fondu za účetní období skončí ztrátou (převýšení nákladů nad výnosy), bude vzniklá ztráta neinvestiční části hrazena ze zdrojů neinvestiční části Fondu. Ke krytí ztráty neinvestiční části Fondu se přednostně použije nerozdělený zisk neinvestiční části Fondu z minulých let. Nestačí-li tyto prostředky Fondu ke krytí ztráty, musí být ztráta v roce následujícím po účetním období, ve kterém ztráta vznikla, kryta snížením kapitálového fondu, byl-li zřízen. Ke krytí ztráty neinvestiční části Fondu nelze použít zisk investiční části Fondu.

V souladu s ustanovením odstavce 9.3. Statutu může valná hromada Fondu rozhodnout o tom, že akcionářům Fondu bude vyplacen podíl na zisku neinvestiční části Fondu, a to v souladu se stanovami, Zákonem a dalšími obecně závaznými právními předpisy. Souhrn dividend vyplacených k zakladatelským akciím Fondu za příslušné účetní období nesmí být vyšší, než je hospodářský výsledek neinvestiční části Fondu za příslušné účetní období po odečtení prostředků převáděných do rezervního fondu neinvestiční části Fondu, je-li zřízen, a neuhrazených ztrát minulých let neinvestiční části Fondu a po přičtení nerozděleného zisku minulých let neinvestiční části Fondu a fondů neinvestiční části vytvořených ze zisku neinvestiční části Fondu, které Fond může použít dle svého volného uvážení. Fond není oprávněn rozdělit zisk nebo jiné vlastní zdroje neinvestiční části Fondu mezi akcionáře, je-li fondový kapitál neinvestiční části Fondu zjištěný z řádné nebo mimořádné účetní závěrky nebo by v důsledku rozdělení zisku byl nižší než zapisovaný základní kapitál Fondu, zvýšený o upsanou hodnotu nových zakladatelských akcií Fondu, pokud byly upsány zakladatelské akcie na zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu a nový zapisovaný základní kapitál nebyl ke dni sestavení řádné nebo mimořádné účetní závěrky zapsán v obchodním rejstříku, a dále tu část rezervního fondu neinvestiční části Fondu, kterou podle zákona nebo stanov nesmí Fond použít k plnění akcionářům. Podíl na zisku neinvestiční části Fondu nelze vyplatit z prostředků tvořících zapisovaný základní kapitál Fondu.

Údaj o způsobu schvalování rozdělení zisku z neinvestiční části Fondu



Rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z neinvestičního majetku Fondu, náleží do působnosti valné hromady Fondu, a to podle pravidel uvedených v odst. 9.3. Statutu.

Valná hromada Fondu schvaluje účetní závěrku a hospodářský výsledek neinvestiční části Fondu.

Se zakladatelskou akcií Fondu a s investiční akcií vydanou k Fondu je spojeno právo na podíl na zisku jen z hospodaření Fondu bez zahrnutí výsledku hospodaření investiční části Fondu, který valná hromada Fondu schválila k rozdělení. Tento podíl na zisku se určuje jako poměr akcionářova podílu k zapisovanému základnímu kapitálu Fondu. Akcionář, který vlastní zakladatelské akcie Fondu, nemá právo na podíl na zisku, jakož i právo na výplatu zálohy podílu na zisku, k zakladatelským akciím Fondu vydaným v souvislosti se zvýšením zapisovaného základního kapitálu společnosti, a to za rok, v němž byl zapisovaný základní kapitál Fondu takto zvýšen.

18. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU FONDU / EMITENTA

Mateřská společnost, **Fond INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.** může investovat do akcií, podílů či jiných forem účasti v obchodních společnostech, které nejsou nemovitostními společnostmi, dle odst. 1.2.3 Statutu až 45 % hodnoty investičního majetku Fondu.

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

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

- získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),
- se ve svém Statutu svým investorům zavázala, že jejím obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

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

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

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál	
			2017	2016
InfoTel, spol.s.r.o. (ICO: 46981071)	Výroba, instalace, opravy elektrických strojů	Česká republika	100%	100%
LERO SPORT s.r.o. (ICO:25324501)	Výroba, obchod a služby	Česká republika	45%	45%



Významné účetní úsudky, odhady a předpoklady

Příprava účetní závěrky Fondu vyžaduje, aby vedení společnosti provedlo úsudky, odhady a předpoklady, které mají vliv na účetní závěrku a částky vykázané v účetní závěrce. Nicméně, nejistota ohledně těchto předpokladů a odhadů by mohla vést k výsledkům, které by mohly vyžadovat významnou úpravu účetní hodnoty aktiv nebo pasiv v budoucích obdobích. Následují informace o nejdůležitějších účetních úsudcích, odhadech a předpokladech provedených při přípravě účetní závěrky:

i) Úsudky

V procesu uplatňování účetních postupů Fondu provedlo vedení následující úsudky, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetní závěrce:

Klasifikace fondu jako investiční jednotky

Subjekty, které splňují definici investiční jednotky v rámci IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka, jsou povinny ocenit svoje dceřiné společnosti reálnou hodnotu, nikoli tyto dcery do účetní závěrky konsolidovat. Kritéria, která definují investiční účetní jednotku, jsou následující. Investiční jednotka je účetní jednotka, která:

- a) získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),
- b) se svému investorovi (investorům) zaváže, že jejím obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- c) oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

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

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

Společnost také dospěla k závěru, že Fond splňuje další charakteristiky investiční jednotky v tom, že

- a) má více než jednu investici,
- b) má více než jednoho investora,
- c) má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky,
- d) má vlastnické podíly ve formě vlastního kapitálu nebo obdobné podíly

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





Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2017

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



OBSAH

Výkaz o finanční situaci.....	2
Výkaz o úplném výsledku hospodaření.....	3
Přehled o změnách vlastního kapitálu	4
Výkaz o peněžních tocích za období 2017 a 2016	5
1. Všeobecné informace	6
2. Účetní postupy.....	7
3. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady	15
4. Výnosy z investičního majetku.....	16
5. Výnosy z Poskytnutých půjček.....	16
6. Výnosy z podílů.....	16
7. Správní náklady	16
8. Ostatní provozní výnosy	17
9. Ostatní provozní náklady.....	17
10. Finanční výnosy	17
11. Finanční náklady	17
12. Daň z příjmů.....	17
13. Investiční majetek	18
14. Podíly v ovládaných osobách a osobách pod podstatným vlivem.....	19
15. Poskytnuté půjčky	19
16. Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	19
17. Daňové pohledávky.....	19
18. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva.....	20
19. Peníze a peněžní ekvivalenty	20
20. Základní kapitál.....	20
21. Půjčky a úvěry.....	21
22. Daňové závazky, splatné a odložené.....	21
23. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky.....	22
24. Transakce se spřízněnými osobami.....	22
25. Finanční nástroje – řízení rizik.....	22
26. Klasifikace finančních nástrojů.....	27
27. Reálná hodnota aktiv a závazků	28
28. Následné události.....	31



VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. 12. 2017

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Dlouhodobá aktiva		1 464 155	1 383 518
Investiční majetek	13	791 865	783 928
Podíly v ovládaných osobách	14	672 290	599 590
Krátkodobá aktiva		307 527	261 819
Krátkodobé poskytnuté půjčky	15	662	20 247
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	16	185 018	-
Daňové pohledávky	17	738	1 167
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	18	89 665	94 070
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	19	31 444	146 335
Aktiva celkem		1 771 682	1 645 337

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	20	10 000	10 000
Ostatní nedělitelné fondy		4 420	4 420
Ostatní kapitálové fondy		40 000	10 000
Výsledek hospodaření běžného období		207 933	224 374
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		644 615	420 241
Vlastní kapitál celkem		906 968	669 035
Dlouhodobé půjčky a úvěry	21	20 000	77 716
Ostatní dlouhodobé závazky	22	833 556	872 832
Odložený daňový závazek	22	7 266	7 515
Dlouhodobé závazky		860 822	958 062
Krátkodobé půjčky a úvěry	21	-	12 816
Daňové závazky	22	872	772
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	23	3 020	4 651
Krátkodobé závazky		3 892	18 239
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 771 682	1 645 337



VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ 2017 A 2016

tis. Kč	Poznámka	Za rok od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017	Za rok od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016
Výnosy z investičního majetku	4	89 706	90 475
Výnosy z poskytnutých půjček	5	861	298
Výnosy z podílů	6	150 100	170 700
Správní náklady	7	-29 907	-30 899
Čistý provozní výsledek hospodaření		210 760	230 575
Ostatní provozní výnosy	8	1 702	496
Ostatní provozní náklady	9	-1 608	-2 057
Provozní výsledek hospodaření		210 854	229 011
Finanční výnosy	10	585	581
Finanční náklady	11	-1 566	-3 431
Finanční výsledek hospodaření		-981	-2 850
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		209 873	226 161
Daň z příjmu	12	-1 940	-1 787
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		207 933	224 374
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		207 933	224 374



**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2016 DO 31. 12. 2016**

tis. Kč	Základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2016	10 000	4 420	10 000	179 133	241 108	444 661
Převody ve vlastním kapitálu	-	-	-	-179 133	179 133	-
Zisk/ztráta za období	-	-	-	224 374	-	224 374
Zůstatek k 31.12.2016	10 000	4 420	10 000	224 374	420 241	669 035

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2017 DO 31. 12. 2017**

tis. Kč	Základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2017	10 000	4 420	10 000	224 374	420 241	669 035
Převody ve vlastním kapitálu	-	-	-	-224 374	224 374	-
Emise investičních akcií	-	-	30 000	-	-	30 000
Zisk/ztráta za období	-	-	-	207 933	-	207 933
Zůstatek k 31. 12. 2017	10 000	4 420	40 000	207 933	644 615	906 968



VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ 2017 A 2016

tis. Kč	Poznámka	2017	2016
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		209 873	226 161
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>			
Změna reálné hodnoty		-67 726	-105 807
Tvorba / rozpouštění znehodnocení		19	62
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku		-12 911	3 781
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček		19 585	-20 247
Změna stavu ostatních krátkodobých finančních instrumentů		-185 018	-
Změna stavu ostatních aktiv		2 627	27 332
Změna stavu krátkodobých finančních závazků		-12 816	-20 400
Změna stavu ostatních závazků		-1 532	1 207
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		-47 899	112 089
<i>Finanční činnost</i>			
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků		-96 992	-77 728
<i>Emitované splacené investiční akcie</i>		30 000	-
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		-66 992	-77 728
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	19	-114 891	34 361
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.		146 335	111 974
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.		31 444	146 335



1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

(a) Charakteristika společnosti

Vznik a charakteristika fondu

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

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

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

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

Předmět podnikání investičního fondu je:

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

Obchodní firma a sídlo

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

Novolíšeňská 2678/18

628 00 Brno

Česká republika

Základní kapitál

Základní kapitál fondu ve výši 10 000 000 Kč je tvořen 1 000 Ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Základní kapitál je k 31. prosinci 2017 splacen v plné výši.

Identifikační číslo

242 07 543

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2017

Statutární ředitel

Ing. Pavel Košťál

Správní rada

Předseda správní rady

Ing. Martin Košťál

Členové správní rady

Veronika Kulhánková





Jitka Košťálová

Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři

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

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

V rozhodném období byla depozitářem Fondu tato společnost:

Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 15057, IČO: 00001350, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl BXXXVI, vložka 46.

2. ÚČETNÍ POSTUPY

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

(a) Východiska sestavování účetní závěrky

Účetní závěrka Fondu za období do 31. prosince 2017 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

Fond si zvolil účetní období od 1. ledna do 31. prosince. Výkaz o finanční situaci ke dni 31. prosince 2016 je pro účely této účetní závěrky považován za komparativní období.

Tato účetní závěrka je s nekonsolidovaná.

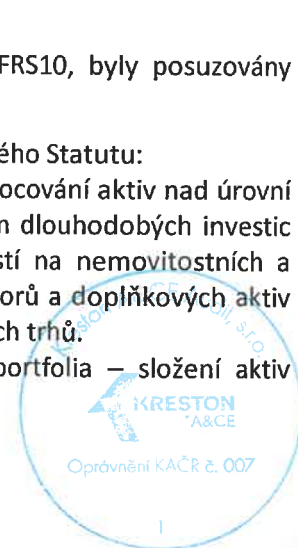
Vzhledem k tomu, že Fond je mateřskou společností, která

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

splňuje všechny základní požadavky **Investiční jednotky**, a své majetkové účasti nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách.

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

- **Fond má více než jednu investici** - Fond investuje na základě svého Statutu:
 - Cílem investování Fondu je dosahovat stabilního zhodnocení aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.
 - Splnění tohoto předpokladu je zřejmé ze struktury portfolia – složení aktiv Fondu
- **Fond má více než jednoho investora**



- **Fond má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky** – investiční akcie jsou vlastněny investory, kteří nejsou spřízněnými stranami
- **Fond má vlastnické podíly ve formě vlastního kapitálu** nebo obdobné podíly – Investoři získávají za poskytnuté zdroje podíl na vlastním kapitálu ve formě investičních akcií
 - Ke konci sledovaného období Fond vyemitoval 31 000 ks investičních akcií, které představují podíl na vlastním kapitálu Fondu

(b) Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

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

(c) Vykazování podle segmentů

Vzhledem k zaměření investiční politiky, kdy Fond investuje zejména do nemovitostního portfolia na území České republiky (dlouhodobé i krátkodobé investice), Fond nerozlišuje provozní segmenty nad rámec prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

(d) Funkční měna

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Fondu. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí. Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

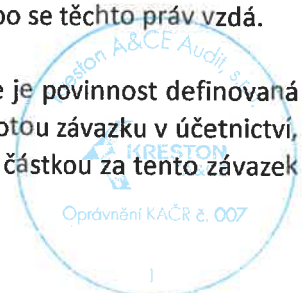
(e) Okamžik uskutečnění účetního případu

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

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

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

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





(f) Přepočet cizí měny

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

(g) Rozpoznání výnosů

Výnosy z pronájmu jsou vykázány lineárně po dobu pronájmu, ledaže by existovala jiná vhodnější metoda vzhledem k okolnostem. Smluvní pobídky, jako jsou jednorázové poplatky, nejsou aplikovány. Ostatní smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou aplikovány pro některé nájemníky v souladu s nájemními smlouvami a jsou uznány na efektivní bázi.

(h) Investiční majetek – klasifikace a ocenění

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

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

(i) Určení reálné hodnoty

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

(j) Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na aktuálním principu s využitím efektivní úrokové sazby. Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky z poskytnutých krátkodobých úvěrů a krátkodobých vkladů na peněžním trhu, dále časově rozlišené kupóny, naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem.

(k) Výnosy z dividend

Výnos z dividend se zaúčtuje, jakmile vznikne nárok na příjem dividend. Součástí této položky jsou dividendy z akcií a dalších majetkových cenných papírů ze všech portfolií, které jsou



zařazeny jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

(l) Finanční nástroje a jejich oceňování

i. Peníze a peněžní ekvivalenty

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

ii. Investice do majetkových účastí

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

i. Ostatní investice – pohledávky

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

(m) Ostatní finanční závazky

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

(n) Úročené závazky

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

(o) Finanční deriváty

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



(p) 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.

(q) Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

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

(r) Tvorba rezerv

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

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

(s) Daň z příjmu

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

(t) Daň z přidané hodnoty


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

(u) 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 rozdílů a nevyužitých daňových ztrát 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 zaučtuje, pokud je pravděpodobné, že budoucí zdanitelný příjem umožní realizaci dané odložené daňové pohledávky.





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

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

(v) Výkaz o peněžních tocích

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

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

(w) Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabýly účinnosti

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

i. IFRS 9 Finanční nástroje (2014)

(Účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později, použije se retrospektivně s některými výjimkami. Úprava minulých období není vyžadována a je povolena, pouze pokud jsou k dispozici informace bez použití zpětného pohledu. Dřívější použití je povoleno.)


Tento standard nahrazuje IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování s tím, že nadále platí výjimka dle IAS 39 pro zajištění reálné hodnoty úrokové angažovanosti účetní jednotky v portfoliu finančních aktiv nebo finančních závazků a že si účetní jednotky mohou zvolit, zda budou o všech zajištěních účtovat podle požadavků IFRS 9 nebo nadále podle stávajících požadavků obsažených v IAS 39.

Ačkoliv se přípustné oceňovací základny u finančních aktiv – zůstatková hodnota, reálná hodnota vykázaná do ostatního úplného výsledku a reálná hodnota vykázaná do zisku nebo ztráty – podobají IAS 39, značně se liší kritéria klasifikace do příslušné kategorie ocenění.

Finanční aktivum se ocení zůstatkovou hodnotou, pokud jsou splněny následující dvě podmínky:

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet aktiva za účelem inkasování smluvních peněžních toků, a
- jeho smluvní podmínky dávají v konkrétních datech vzniknout peněžním tokům, které jsou výhradně platbami jistiny a úroku z nesplacené jistiny.

V případě neobchodovaného kapitálového nástroje má společnost dále možnost nevratně vykázat následné změny reálné hodnoty (včetně kurzových zisků a ztrát) do ostatního úplného výsledku. Ty se za žádných okolností nereklasifikují do výsledku hospodaření.



V případě dluhových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku se úrokové výnosy, očekávané úvěrové ztráty a kurzové zisky a ztráty účtují do výsledku hospodaření stejným způsobem jako v případě aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou. Ostatní zisky a ztráty se účtují do ostatního úplného výsledku, přičemž se reklasifikují do výsledku hospodaření při odúčtování.

Model snížení hodnoty v IFRS 9 nahrazuje model „vzniklé ztráty“ v IAS 39 modelem „očekávané úvěrové ztráty“, což znamená, že již nebude nutné, aby ztrátová událost nastala předtím, než se zaúčtuje opravná položka na snížení hodnoty.

IFRS 9 obsahuje nový obecný model zajišťovacího účetnictví, který zajišťuje větší provázanost zajišťovacího účetnictví s řízením rizik. Druhy zajišťovacích vztahů – reálná hodnota, peněžní tok a čistá investice do zahraniční jednotky – zůstávají nezměněny, avšak bude vyžadován dodatečný úsudek.

Standard obsahuje nové požadavky na dosažení, udržení a ukončení používání zajišťovacího účetnictví a umožňuje, aby byly jako zajištěné položky určeny další rizikové pozice.

Je vyžadováno zveřejnění rozsáhlých dodatečných informací o činnostech účetní jednotky v oblasti řízení rizik a zajištění.

Účetní jednotka očekává, že standard IFRS 9 (2014) nebude mít významný dopad na účetní závěrku. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům finančních nástrojů, které drží, se nepředpokládá, že dle IFRS 9 dojde ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů účetní jednotky.

ii. IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky

(Účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)

Tento nový standard poskytuje rámec, který nahrazuje stávající úpravu vykazování výnosů v IFRS. Účetní jednotky zavedou pětikrokový model s cílem určit v jaký okamžik a v jaké výši výnosy vykázat. Nový model stanoví, že výnos by měl být zaúčtován v okamžiku, kdy účetní jednotka převede kontrolu nad zbožím nebo službami na zákazníka, a to ve výši, na jakou bude mít účetní jednotka dle svého vlastního očekávání nárok. V závislosti na splnění určitých kritérií se výnos vykáže:

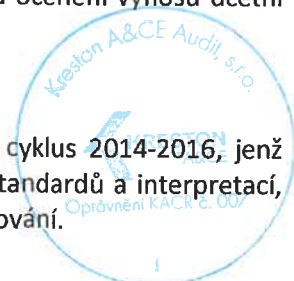
- v průběhu času, a to způsobem, který odráží plnění účetní jednotky, nebo
- v okamžiku, kdy kontrola nad zbožím nebo službami přejde na zákazníka.


IFRS 15 rovněž stanovuje zásady, které účetní jednotka uplatní s cílem poskytnout uživatelům účetní závěrky užitečné kvalitativní a kvantitativní informace o povaze, výši, načasování a nejistotě výnosů a peněžních toků plynoucích ze smlouvy se zákazníkem.

Účetní jednotka očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům výnosů, které jí plynou, se nepředpokládá, že dle IFRS 15 dojde ke změně načasování a ocenění výnosů účetní jednotky.

i. Roční zdokonalení

Dne 8. prosince 2016 byl vydán dokument Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2014-2016, jenž zavádí 2 novely 2 standardů spolu s následnými novelizacemi dalších standardů a interpretací, které mají za následek změny týkající se vykazování, účtování nebo oceňování.





Novelizace IFRS 12 Zveřejnění podílů v jiných účetních jednotkách je účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo později a novelizace IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků je účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později, přičemž se použijí retrospektivně. Dřívější použití je povoleno.



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. Zahrnutí investičního majetku určeného k obchodování

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

(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 a investičního majetku, jsou popsány v bodu 26.



4. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	2017	2016
Nájemné	60 307	55 671
Přecenění investičního majetku	4 974	3 307
Ostatní výnosy z investičního majetku	34 373	31 497
Celkem	89 706	90 475

5. VÝNOSY Z POSKYTNUTÝCH PŮJČEK

tis. Kč	2017	2016
Úrokový výnos	860	298
Celkem	860	298

6. VÝNOSY Z PODÍLŮ

tis. Kč	2017	2016
Přecenění podílů v ovládaných osobách	72 700	102 500
Ostatní výnosy z podílů - InfoTel	77 400	68 200
Celkem	150 100	170 700

7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2017	2016
Nájemné	30	-
Náklady na depozitáře	180	180
Náklady na obhospodařování	1 327	1 331
Poradenské služby	187	263
Opravy, údržba a ostatní náklady	24 260	25 469
Správa nemovitostí	3 923	3 656
Celkem	29 907	30 899

NÁKLADY NA AUDIT A PORADENSKÉ SLUŽBY

tis. Kč	2017	2016
Náklady na znalecké posudky	105	115
Audit	70	48
Právní a notářské služby	12	100
Celkem	187	263



8. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2017	2016
Zisk z prodeje materiálu	9	4
Výnosy z postoupených pohledávek	1 473	280
Ostatní provozní výnosy	220	209
Celkem	1 702	493

9. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2017	2016
Daně a poplatky	416	565
Tvorba (+) / Rozpuštění (-) opravných položek	19	62
Odpisy	377	495
Ostatní provozní náklady	796	935
Celkem	1 608	2 057

10. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2017	2016
Výnosové úroky	386	581
Výnosy z krátkodobého finančního majetku	15	-
Ostatní finanční výnosy	184	-
Celkem	585	581

11. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2017	2016
Nákladové úroky	1 529	3 380
Ostatní finanční náklady	37	52
Celkem	1 566	3 431

12. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Fond je základním fondem z pohledu Zákona o daních z příjmů a základní daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5%. K datu účetní závěrky Fondu nevykázal závazek z titulu daně z příjmů z důvodu vyšší hodnoty uhrazených záloh na daň z příjmu ve srovnání se skutečnou kalkulací daně z příjmu. Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle účetních a daňových předpisů České republiky (dále jen „CAS“).



Následující tabulka zobrazuje přehled přímých daní:

tis. Kč	2017	2016
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	2 189	1 596
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	-249	191
Celkem	1 940	1 787

Následující tabulka zobrazuje výpočet efektivní sazby daně:

Splatná daň z příjmu:

tis. Kč	2017	2016
Zisk před zdaněním dle IFRS	209 873	226 161
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-67 726	-107 403
Zisk před zdaněním dle CAS	142 147	118 758
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady	1 033	1 231
Položky snižující základ daně	-99 408	-88 786
Daňový základ	43 772	31 203
Daň vypočtena při použití platné sazby	2 189	1 547
Zúčtování dohadu DP minulých období	-	49
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %		
Daň z příjmů	2 189	1 596
Odložená daň	249	-191
Efektivní sazba daně	1,5%	1,3%

13. INVESTIČNÍ MAJETEK

tis. Kč	2017	2016
Stav k 1. lednu	783 928	784 402
Přírůstky	26 348	6 123
Úbytky	-13 438	-9 903
Dopad změn reálné hodnoty	-4 974	3 306
Stav k 31. prosinci	791 865	783 928

K 31. prosinci 2017 nejsou žádné nemovitosti zastavené ve prospěch věřitelů. K 31. prosinci 2016 byla tržní hodnota zastavených nemovitostí 423 667 tis. Kč.



14. PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH A OSOBÁCH POD PODSTATNÝM VLIVEM

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice			
			2017	2016	2017	Změny	Přecenění	2016
InfoTel, spol.s.r.o.	Výroba, instalace, opravy elektrických strojů	Česká republika	100%	100%	672 00	-	72 700	599 500
LERO SPORT s.r.o.	Výroba, obchod a služby	Česká republika	45%	45%	90	-	-	90
Celkem					672 920		72 700	599 590

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

15. POSKYTNUTÉ PŮJČKY

Fond eviduje poskytnuté půjčky v následující struktuře.

tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Poskytnuté půjčky	662	20 247
Spřízněným stranám	-	-
Ostatním subjektům	662	20 247
<i>Dlouhodobé</i>	-	-
<i>Krátkodobé</i>	662	20 247
Celkem	662	20 247

Poskytnuté půjčky jsou evidovány v reálné hodnotě. Úroková míra poskytnutých půjček je fixní – 6%, resp. 6,5%.

16. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ FINANČNÍ INSTRUMENTY

K 31. prosinci 2017 Společnost eviduje depozitní směnku vystavenou Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 185 018 tis. Kč (31. prosince 2016: 0 tis. Kč).

17. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

Daňové pohledávky k 31. prosinci 2017 zahrnují zálohy na daň z příjmů ve výši 2 926 tis. Kč, k 31. prosinci 2016 byla záloha na daň z příjmů ve výši 2 763 tis. Kč.



18. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Pohledávky z obchodních vztahů	1 369	3 026
Jiné pohledávky	12 953	5 486
Pohledávky – podíly na zisku	74 837	85 200
Dohadné účty aktivní	86	222
Náklady příštích období	198	29
Zaplacené zálohy	223	107
Celkem	89 666	94 070
<i>Krátkodobé</i>	<i>89 666</i>	<i>94 070</i>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	89 666	94 070

19. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Běžné účty u bank	31 444	146 335
Celkem	31 444	146 335

20. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

K 31. prosinci 2017 tvoří upsaný základní kapitál 1 000 ks (31. prosinci 2016: 1 000 ks) zakladatelských akcií s hlasovacím právem. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele. Společnost dále vydává investiční akcie, a to ke společnosti jako takové, a k jednotlivým podfondům společnosti. Akcie Fondu jsou přijaty na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s. K 31. prosinci 2017 Společnost emitovala 31 000 ks investičních akcií (k 31. prosinci 2016: 1 000 ks).

Počet akcií, základní kapitál a emisní ážio

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



21. PŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Zajištěné bankovní úvěry	-	70 532
Vlastnické půjčky a půjčky od jiných spřízněných stran	20 000	20 000
Celkem	20 000	90 532
<i>Dlouhodobé</i>	<i>20 000</i>	<i>77 716</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>-</i>	<i>12 816</i>
Celkem	20 000	90 532

K 31. prosinci 2017 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Již splaceno	Oceňovací rozdíly	Rok splatnosti	Úroková míra
Půjčky od spřízněných stran	32 000	12 000	-	2022	0%

K 31. prosinci 2016 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Již splaceno	Oceňovací rozdíly	Rok splatnosti	Úroková míra
Půjčky od spřízněných stran	32 000	12 000	-	2022	0%
Zajištěný bankovní úvěr	125 000	54 468	-	2022	2,52%

Výše uvedené půjčky od spřízněných stran nevidují žádné zajištění. Bankovní úvěry jsou zajištěny zastaveným majetkem, viz bod 13.

22. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016
DPH	872	772
Odložený daňový závazek	7 266	7 515
Celkem	8 138	8 287



23. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Závazky z obchodních vztahů	897	2 432
Závazky z upsaných nesplacených vkladů	770 000	770 000
Závazky z titulu vrácení příplatku	60 000	100 000
Ostatní závazky	2 048	1 470
Přijaté zálohy	1 772	1 361
Dohadné účty pasivní	173	297
Výdaje příštích období	1 586	1 825
Výnosy příštích období	101	98
Celkem	836 577	877 483
<i>Dlouhodobé</i>	<i>833 556</i>	<i>872 832</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>3 021</i>	<i>4 652</i>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	836 577	877 483

24. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

tis. Kč	31. 12. 2017		2017	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
InfoTel, spol. s r.o.	28	-	6 166	-
Eltris, spol. s r.o.	-	383	-	4 547
InfoNet a.s.	-	1	-	65
Celkem	28	384	6 166	4 547

tis. Kč	31. 12. 2016		2016	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
InfoTel, spol. s r.o.	154	-	6 141	30
Eltris, spol. s r.o.	-	396	-	4 021
InfoNet a.s.	-	2	-	48
Celkem	154	398	6 141	4 099

25. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

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

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich

souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

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

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

(a) Tržní riziko

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

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

Riziko koncentrace

Analýza investičních aktiv podle struktury

	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Investiční majetek	44,7%	47,6%
Podíly v ovládaných osobách	37,9%	36,4%
Ostatní podíly	0%	0%
Poskytnuté půjčky	0%	1,22%
Celkem	82,7%	85,3%

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

Úrokové riziko

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

Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. prosinci 2017					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	31 444	-	-	-	31 444
Celkem	31 444	-	-	-	31 444
Přijaté úvěry a půjčky	-	-	-	-	-
Celkem	-	-	-	-	-
Gap	31 444	-	-	-	-

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. prosinci 2016					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	146 335	-	-	-	146 335
Celkem	146 335	-	-	-	146 335
Přijaté úvěry a půjčky	-	12 816	-	77 716	90 532
Celkem	-	12 816	-	77 716	90 532
Gap	146 335	-12 816	-	-77 716	55 803

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven významnému měnovému riziku. K 31. prosinci 2017 a 31. prosinci 2016 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč.

(b) Úvěrové riziko

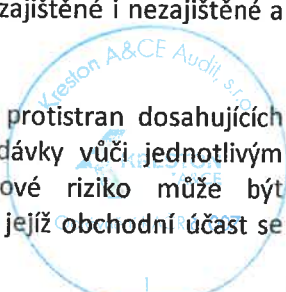
Fond je vystaven úvěrovému riziku z titulu svých obchodních a investičních aktivit. Úvěrové riziko Fondu spočívá zejména v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči Fondu, nedodrží svůj závazek.

Fond investuje zejména

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

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

Úvěrové riziko se bude Fond snažit minimalizovat zejména výběrem protistran dosahujících dostatečné úrovně bonity, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám a vhodnými smluvními ujednáními. Nicméně úvěrové riziko může být kombinováno s nepříznivým vývojem některé z obchodních korporací, jejíž obchodní účast se



bude nalézat v majetku Fondu, protože obchodní korporace budou úvěrované bankou/bankami (resp. obecně finančními institucemi), které budou v případě neplnění závazků spočívajících v dodržování určitých finančních ukazatelů oprávněné učinit okamžitě splatnými jimi poskytnuté úvěry, přičemž takové neplnění finančních ukazatelů může být právě důsledkem nepříznivého vývoje trhu, na němž působí daná obchodní korporace.

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

Analýza úvěrového rizika

Rating k 31. 12. 2017	Bez ratingu	Celkem
Investiční majetek	791 865	791 865
Podíly v ovládaných osobách	672 290	672 290
Poskytnuté půjčky	662	662
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	89 666	89 666
Peníze a peněžní ekvivalenty	31 444	31 444
Celkem	1 585 927	1 585 927

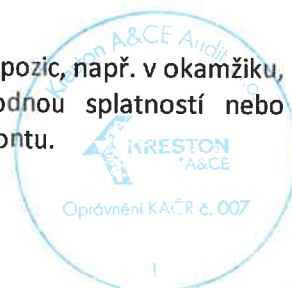
Rating k 31. 12. 2016	Bez ratingu	Celkem
Investiční majetek	783 928	783 928
Podíly v ovládaných osobách	599 590	599 590
Poskytnuté půjčky	20 247	20 247
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	94 070	94 070
Peníze a peněžní ekvivalenty	146 335	146 335
Celkem	1 664 170	1 664 170

K 31. prosinci 2017 investiční majetek není zastaven. K 31. prosinci 2016 je část investičního majetku zastavena ve prospěch banky (ČSOB, a.s.), která poskytla úvěr na financování developerského projektu. Na tento úvěr Fond dále vydal ručitelské prohlášení, které se týká úhrady tohoto úvěru v případě neschopnosti platit ze strany a zároveň se Fond zavázal uhradit případné dodatečné náklady týkající se tohoto projektu.

tis. Kč	31.12.2016	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek		
Nemovitosti v katastrálních územích Brno	423 667	26,75 %
Celkem	423 667	26,75 %

(c) Riziko likvidity

Riziko likvidity vzniká z typu financování aktivit společnosti a řízení jejich pozic, např. v okamžiku, kdy společnost není schopna financovat svá aktiva nástroji s vhodnou splatností nebo likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.



Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2017						
Investiční majetek	-	-	-	-	791 865	791 865
Podíly v ovládaných osobách	-	-	-	-	672 290	672 290
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	185 018	-	-	-	-	185 018
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	89 666	662	-	-	-	90 328
Daňové pohledávky	738	-	-	-	-	738
Peníze a peněžní ekvivalenty	31 444	-	-	-	-	31 444
Celkem	306 866	662	-	-	1 464 155	1 771 683
Úvěry a půjčky	-	-	20 000	-	20 000	20 000
Obchodní a ostatní závazky	3 021	872	-	-	3 892	3 892
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	775 556	-	60 000	833 556
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	7 266	7 266
Vlastní kapitál	-	-	-	-	906 968	906 968
Celkem	3 021	872	793 556	-	974 234	1 771 683
Gap	303 846	-210	-793 556	-	489 921	-
Kumulativní gap	303 846	303 636	-489 921	-489 921	-	-

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2016						
Investiční majetek	-	-	-	-	783 928	783 928
Podíly v ovládaných osobách	-	-	-	-	599 590	599 590
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	-	-	-	-	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	114 317	-	-	-	-	114 317
Daňové pohledávky	1 167	-	-	-	-	1 167
Peníze a peněžní ekvivalenty	146 335	-	-	-	-	146 335
Celkem	261 819	-	-	-	1 383 518	1 645 337
Úvěry a půjčky	-	12 816	-	77 716	-	90 532
Obchodní a ostatní závazky	777 484	771	-	-	-	778 255
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	-	-	100 000	100 000
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	7 515	7 515
Vlastní kapitál	-	-	-	-	669 035	669 035
Celkem	777 484	13 587	-	77 716	776 550	1 645 337
Gap	-515 665	-13 587	-	-77 716	606 968	-
Kumulativní gap	-515 665	-529 252	-529 252	-606 968	-	-



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

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

26. KLASIFIKACE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

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

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční pasiva v reálné hodnotě	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31. 12. 2017					
Investiční majetek	-	-	791 865	-	719 865
Podíly v ovládaných osobách	-	-	672 290	-	672 290
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	185 018	-	-	-	185 018
Poskytnuté půjčky	662	-	-	-	662
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	89 666	-	-	-	89 666
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	31 444	-	-	-	31 444
Půjčky a úvěry	-	20 000	-	-	20 000
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	-	-	-	836 577	836 577
Celkem	306 790	20 000	1 464 155	836 577	2 627 222

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční pasiva v reálné hodnotě	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31. 12. 2016					
Investiční majetek	-	-	732 928	-	732 928
Podíly v ovládaných osobách	-	-	599 590	-	599 590
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	-	-	-	-	-
Poskytnuté půjčky	20 247	-	-	-	20 247
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	94 070	-	-	-	94 070
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	146 335	-	-	-	146 335
Půjčky a úvěry	-	90 532	-	-	90 532
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	-	-	-	877 483	877 483
Celkem	260 652	90 532	1 332 518	877 483	2 561 185



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

27. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištělé tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištělé, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovni 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatily.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělé. 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 (c).

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

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

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

Majetek jako Investiční příležitost ve fondu jsou majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva. Majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva jsou oceněny reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým posudkem, a to k poslednímu dni účetního období.

Osobou oprávněnou k ocenění majetku a dluhů na reálnou hodnotu je

- znalec v příslušném oboru jmenovaný pro tyto účely soudem,

- odhadce vlastníci živnostenský list nebo jiné podnikatelské oprávnění, opravňující jej k výkonu oceňování majetku a dluhů,

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

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

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



Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. 12. 2017				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	-	-	791 865	791 865
Podíly v ovládaných osobách	-	-	672 290	672 290
Poskytnuté půjčky	-	-	662	662
Půjčky a úvěry	-	-	20 000	20 000
Celkem	-	-	1 484 817	1 484 817

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. 12. 2016				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	-	-	783 928	783 928
Podíly v ovládaných osobách	-	-	599 590	599 590
Poskytnuté půjčky	-	-	20 247	20 247
Půjčky a úvěry	-	-	90 532	90 532
Celkem	-	-	1 494 297	1 494 297

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 jejich přehled.

(a) Krátkodobé pohledávky a závazky

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

(b) Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Celkem
K 31. 12. 2017			
Aktiva			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	89 666	89 666	89 666
Peníze a peněžní ekvivalenty	31 444	31 444	31 444
Závazky			
Obchodní a ostatní závazky	836 577	836 577	836 577

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Celkem
K 31. 12. 2016			
Aktiva			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	94 070	94 070	94 070
Peníze a peněžní ekvivalenty	146 335	146 335	146 335
Závazky			
Obchodní a ostatní závazky	877 483	877 483	877 483


28. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení výroční zprávy došlo ode dne 1. 1. 2018 ke změně členů výboru pro audit. Místo Ing. Venduly Nováčkové se novým členem výboru pro audit stal Ing. Petr Janoušek, narozen: 22. 2. 1973. Ing. Petr Janoušek vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.

Ke dni 1. 1. 2018 byl změněn statut Fondu tak, že všechny náklady byly přesunuty na investiční část Fondu. Ke dni 5. 3. 2018 byly ve statutu Fondu zohledněny následující změny: změna formy investičních akcií třídy A a jejich delistace z obchodování na regulovaném trhu, přijetí investičních akcií třídy B k obchodování na regulovaném trhu. Statut Fondu byl dále formálně změněn v souvislosti s novým formátem statutů.

Fond na základě Rámcové smlouvy o převodu akcií uzavřené dne 9.3.2018 koupil 100% akcií společnosti Brno Estates a.s., IČ 25532090.

V Brně dne 25.dubna 2017



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



Zpráva o vztazích

1. ÚVOD

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 (dále jen „účetní období“) dle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba

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

se sídlem Brno, Novolíšeňská 18, PSČ 628 00

IČO: 24207543

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

Ovládající osoba

Ing. Pavel Košťál

Bydliště Koniklecová 453/6, 634 00 Brno

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

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

Osoby ovládané stejnou osobou ovládanou

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

3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Ovládaná osoba je jednou z dceřiných obchodních společností ovládající osoby, která se zaměřuje především na pronájem nemovitého majetku.

4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládaná osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládnání, tj. ovládnání skrze majetkový podíl na ovládané osobě.

5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ

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



6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI A POSKYTNUTÉ PLNĚNÍ

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

Smlouvy uzavřené v účetním období

Žádné smlouvy uzavřeny nebyly.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

Žádné smlouvy uzavřeny nebyly.

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v účetním období

- InfoNet a.s., v daném období proběhly běžné obchodní případy a proběhla fakturace za služby (ovládaná osoba byla kupujícím).
- ELTRIS, s.r.o., v daném období proběhla fakturace za služby na základě již uzavřených běžných obchodních smluv (ovládaná osoba byla kupujícím)
- InfoTel, spol. s r.o., v daném období proběhly běžné obchodní případy a fakturace za služby (ovládaná osoba byla jak příjemce, tak poskytovatel služeb).

Žádné smlouvy uzavřeny nebyly

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- InfoNet a.s., v daném období proběhly běžné obchodní případy a proběhla fakturace za služby (ovládaná osoba byla kupujícím).
- InfoNet a.s., Smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu, ze dne 9. 3. 2016.
- ELTRIS, s.r.o., v daném období proběhla fakturace za služby na základě již uzavřených běžných obchodních smluv (ovládaná osoba byla kupujícím)
- InfoTel, spol. s r.o., v daném období proběhly běžné obchodní případy a fakturace za služby (ovládaná osoba byla jak příjemce, tak poskytovatel služeb).
- InfoTel, spol. s r.o., Smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu, ze dne 9. 3. 2016.

7. POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ OVLÁDANÉ OSOBE

Ovládané osobě v účetním období nevznikla žádná újma vyplývající ze vztahů uvedených výše.

8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

9. PROHLÁŠENÍ

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

V Brně dne 25.března 2017



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

Ing. Pavel Košťál, statutární ředitel

