



Zpráva nezávislého auditora

o auditu účetní závěrky k 31. 12. 2016
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 příložené 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. 2016, za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2016, výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za období od 1.1.2016 do 31. 12. 2016 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 31.12.2016 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2016 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na 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, 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 cca 47,7% netto hodnoty celkových aktiv, aktiva představující držbu účastí na obchodních společnostech činí cca 36,4% netto hodnoty celkových aktiv, vklady u bank činí cca 8,9% netto hodnoty celkových aktiv. Výnosy z držby nemovitých věcí tvoří cca 34,5% veškerých výnosů, výnosy z držby účastí na obchodních společnostech činí cca 65% veškerých výnosů. Ověření nemovitosti a výnosů z jejich držby, prodeje a pronájmu a dále ověření 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 z pronájmu dlouhodobého hmotného nemovitého majetku na uzavřené nájemní smlouvy a návaznost pořízení dlouhodobého majetku a výnosů z prodeje na kupní smlouvy na nákup a prodej nemovitého majetku, případně na jeho zhodnocení. Taktéž jsme se zaměřili na ověření vazeb souvisejících s držbou podílů, včetně ověření všech skutečností majících vliv na vykázané výnosy.

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 5 a 14 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 7 a 15 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 obdržovaných 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 vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivé 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 podvodem.

- bené 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.

V Brně dne 26. 4. 2017

Kreston A&CE Audit, s. r. o.
Ptašinského 4, 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:

5



- 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. 2016 do 31. 12. 2016

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





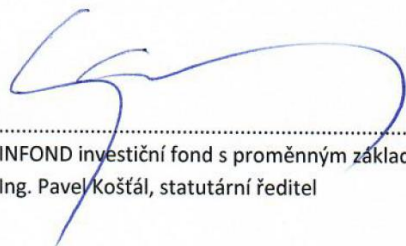
OBSAH

Čestné prohlášení	1
Informace pro akcionáře	2
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí	13
Profil Fondu a skupiny	15
Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2016	21
Zpráva o vztazích	33

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 2016 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření skupiny Emitenta.

V Brně dne 31. března 2017



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 ROZHODOVÁNÍ

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:

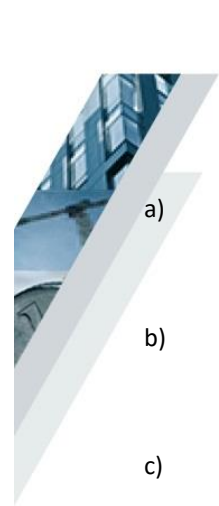
Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni vlastníci nejméně 30 % akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Při posuzování schopnosti valné hromady se usnášet se nepřihlíží k akciím, s nimiž není spojeno hlasovací právo, nebo pokud nelze hlasovací právo podle zákona nebo stanov vykonávat; to neplatí, nabydou-li tyto dočasně hlasovacího práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá statutární 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 stanovy 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 správní radou podle § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
 - b) rozhodování o změně výše zapisovaného základního kapitálu a o pověření správní rady podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,
 - c) volba a odvolání statutárního ředitele,
 - d) volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
 - e) schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty,
 - f) rozhodnutí o volbě způsobu určení úplaty za obhospodařování a administraci dle čl. 17.1 a 17.2 stanov Fondu,
 - g) schválení smlouvy o výkonu funkce statutárního ředitele,
 - h) schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
 - i) schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu společnosti, vyjma statutárního ředitele, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu Fondu schváleného valnou hromadou,
 - j) rozhodnutí o zrušení Fondu s likvidací,
 - k) rozhodnutí o zrušení podfondu Fondu s likvidací,
 - l) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou, jmenuje-li dle zákona likvidátora Česká národní banka,
 - m) schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
 - n) rozhodnutí o přeměně Fondu,
 - o) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za Fond před jeho vznikem,
 - p) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál Fondu jeho akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie, a o jeho vrácení,
 - q) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
 - r) rozhodování o vytvoření podfondu vyčleněním investičního majetku Fondu, včetně souvisejících dluhů,
 - s) rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon o obchodních korporacích, zákon o investičních společnostech a investičních fondech nebo 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

AMISTA investiční společnost, a. s.
IČO: 27437558
Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

(od 19. srpna 2015
do 9. března 2016)

Zastoupení právnické osoby

Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec

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 obchodní 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. Pavel Košťál

(od 19. srpna 2015

narozen: 5. 5. 1965

do 9. března 2016)

vzdělání: vysokoškolské

Člen správní rady:

Ing. Martin Košťál

(od 19. srpna 2015

narozen: 6. 12. 1989

do 9. března 2016)

vzdělání: vysokoškolské

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)

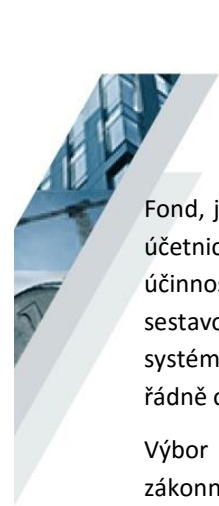
narozen: 22. 2. 1973

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 spojeny 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 spojeny žádná nepeněžitá plnění.

4.3. Ostatní osoby s řídicí pravomocí

Fond neevidoval v účetním období ostatní osoby s řídicí pravomocí.

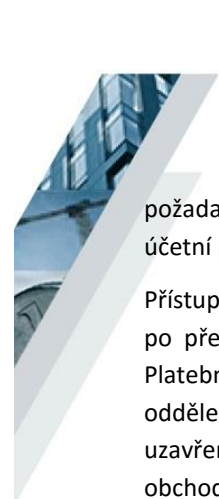
5. ÚDAJE O POČTU CENNÝCH PAPÍRŮ FONDU, KTERÉ JSOU V MAJETKU STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍCH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

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. 2016. 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.

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 a jsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s.

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 nepřisluší žádnému podfondu společnosti, a na likvidačním zůstatku při zániku společnosti, který nepřisluší 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.

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 (oddílu 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: 1 000 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

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

b) Druh: **Investiční akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

ISIN: CZ0008041811

Počet emitovaných akcií: 1 000 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Všechny investiční akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 4. 1. 2016.

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. 2016 (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby celkem	0,00	0,00
Fyzické osoby celkem	100,00	100,00
z toho Ing. Pavel Košťál, dat. nar. 5. 5. 1965	90,00	90,00
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. 2016

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

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

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 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.

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			
			2016	2015	2016	Změny	Přecenění	2015
InfoTel, spol.s.r.o.	Výroba, instalace, opravy elektrických strojů	Česká republika	100%	100%	599 500	-	102 500	497 000
LERO SPORT s.r.o.	Výroba, obchod a služby	Česká republika	45%	45%	90	-	-	90
Celkem					599 590		102 500	



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

ČINNOST FONDU A SKUPINY V ROCE 2016

Na počátku roku 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. Významným datem v roce 2016 byl 9. březen, kdy se fond stal samosprávným. Tento krok považujeme za důležitý, jelikož si zakládáme na možnosti přímo ovládat chod našeho fondu, a zároveň tím byl ukončen dlouhý proces směřující právě k samosprávě. Mimo běžnou činnost, tedy investice v majetkových účastech a pronájem nemovitostí, byla v průběhu roku 2016 projednávána větší 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 jsme se dostali do situace, kdy intenzivně hledáme novou investiční příležitost, a zároveň do nežádoucího stavu z hlediska složení majetku, které plně neodpovídá našemu statutu. Proto jsme již podnikli kroky k otevření jednání o dalších možných příležitostech nemovitostních investic v regionu, o který se zajímáme.

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. 2016 do 31. 12. 2016 („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 2016 vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 226 161 tis. Kč před zdaněním a to zj. díky výnosům z majetkových podílů 170 700 tis. a výnosům z investičního majetku 90 475 tis. Kč.

Hospodářský výsledek před zdaněním tak zaznamenal 24% nárůst oproti minulému období. Hlavním důvodem tohoto nárůstu byly o téměř 75 mil. Vyšší výnosy z majetkových podílů.

Hospodaření majetkových účastí InfoTel, spol.s.r.o. a LERO SPORT s.r.o. skončilo v roce 2016 vykázaným hospodářským výsledkem 96 104 tis. Kč před zdaněním.

STAV MAJETKU FONDU A SKUPINY

Hodnota portfolia Fondu meziročně vzrostla o 8% (tj. o 127 643 tis. Kč). Nárůst aktiv byl zj. v majetkových podílech, které se zvýšily vlivem přecenění o 102.500 tis. Kč. Nárůst zaznamenala i krátkodobá aktiva – peněžní prostředky a krátkodobé poskytnuté půjčky.

Portfolio Fondu je financováno ze 41 % vlastními zdroji, a to zj. hospodářským výsledkem (z 39%). Z 12% je majetek Fondu kryt dlouhodobými cizími zdroji, ze 47% pak cizími zdroji krátkodobými (zj. závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy).



AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2016 aktiva v celkové výši 1 645 336 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 783 928 tis. Kč, majetkovými účastmi ve výši 599 590 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 146 334 tis. Kč.

PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 1 645 336 tis. Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 669 035 tis. Kč (příčemž základní kapitál činil 10 000 tis. Kč, hospodářský výsledek běžného období a min. let 644 615 tis. Kč a kapitálové fondy výše 10 000 tis. Kč) a dále přijatými úvěry v celkové výši 90 532 tis. Kč. Bankovní úvěr ve výši 70 532 tis. Kč a úvěr od akcionáře ve výši 20 000 tis. Kč.

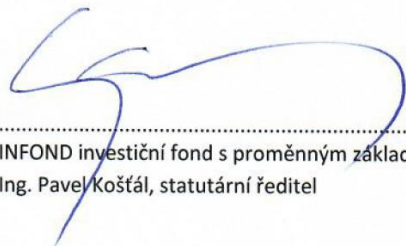
CASHFLOW

Peněžní prostředky k 31.12.2016 byly o 34 361 tis. Kč vyšší oproti minulému období. Nárůst peněžních prostředků byl dosažen příjmy z provozní činnosti ve výši 112 089 tis. Kč. Jednalo se o zj. příjmy z pronájmu investičního majetku a dividend. Částečně tyto získané peněžní prostředky byly použity na splacení dlouhodobých cizích zdrojů (peněžní tok z finanční činnosti činil -77 728 tis. Kč.). Oproti minulému roku je čisté zvýšení peněžních prostředků menší 71 730 tis. Kč, a to z důvodu nižšího peněžního toku z provozní činnosti poskytnutí půjček ve sledovaném období a splacení krátkodobých závazků.

VÝHLED PRO ROK 2017

Pro rok 2017 předpokládáme pokračování stávajících aktivit, a to zejména v oblasti držby majetkových účastí a pronájmu nemovitostí. Z hlediska významnějších investičních událostí budeme usilovat o provedení nemovitostní akvizice, mimo jiné i v reakci na nedokončenou plánovanou akvizici z roku 2016. V této oblasti budeme pokračovat v krocích započatých na konci roku 2016. I nadále hodláme realizovat obchody prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha, kdy se mimo jiné pokusíme realizovat v tuto chvíli zatím velmi čerstvou myšlenku směřující k emisi dalších investičních akcií.

V Brně dne 31. března 2017



.....
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. 2016 do 31. 12. 2016.

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

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)

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

Čistý obchodní majetek: 669 035 tis. Kč

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

STATUTÁRNÍ ŘEDITEL:

AMISTA investiční společnost, a.s., IČ: 274 37 558

Pobřežní 620/3, 186 00 Praha, 186 00 Praha 8

Den vzniku funkce: 19. srpna 2015

Den zániku funkce: 9. března 2016

zapsáno 20. srpna 2015

vymazáno 31. března 2016

při výkonu funkce zastupuje:

Ing. ONDŘEJ HORÁK, dat. nar. 1. srpna 1979

Uzbecká 558/10, Bohunice, 625 00 Brno

pověřený zmocněnec

zapsáno 20. srpna 2015

vymazáno 31. března 2016

STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

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

Koniklecová 453/6, Nový Lískovec, 634 00 Brno

Den vzniku funkce: 9. března 2016

zapsáno 31. března 2016

Způsob jednání:

Společnost zastupuje vždy statutární ředitel.

zapsáno 31. března 2016

Společnost zastupuje vždy statutární ředitel prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce či více pověřených zmocněnců

zapsáno 20. srpna 2015

vymazáno 31. března 2016

Správní rada:

předseda správní rady:

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

Den vzniku funkce: 19. srpna 2015

Den zániku funkce: 9. března 2016

zapsáno 20. srpna 2015

vymazáno 31. března 2016

člen správní rady:

MARTIN KOŠŤÁL, dat. nar. 6. prosince 1989

Den vzniku členství: 19. srpna 2015

zapsáno 20. srpna 2015

vymazáno 31. března 2016

člen správní rady:

JITKA KOŠŤÁLOVÁ, dat. nar. 28. června 1966

Den vzniku členství: 9. března 2016

zapsáno 31. března 2016

předseda správní rady:

Ing. MARTIN KOŠŤÁL, dat. nar. 6. prosince 1989

Den vzniku funkce: 9. března 2016

Den vzniku členství: 19. srpna 2015

zapsáno 31. března 2016

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

AMISTA investiční společnost, a.s., která je obhospodařovatelem Fondu, uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě za rok 2016.

Participace Fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Fondu.

Fond nevyplatil v účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

8. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM 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 783 928 tis. Kč (pořizovací cena: 782 763 tis. Kč),

Katastrální území	Reálná hodnota	Požizovací hodnota
Žabovřesky	205 918 tis. Kč	201 577 tis. Kč
Zlín	150 765 tis. Kč	160 783 tis. Kč
Líšeň	39 785 tis. Kč	40 443 tis. Kč
Kohoutovice	1 838 tis. Kč	1 567 tis. Kč
Ponava	383 420 tis. Kč	392 085 tis. Kč

nakoupenými majetkovými účastmi v reálné hodnotě ve výši 599 590 tis. Kč (pořizovací cena: 504 192 tis. Kč), peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 146 335 tis. Kč a pohledávkami z obchodních vztahů 114 289 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.

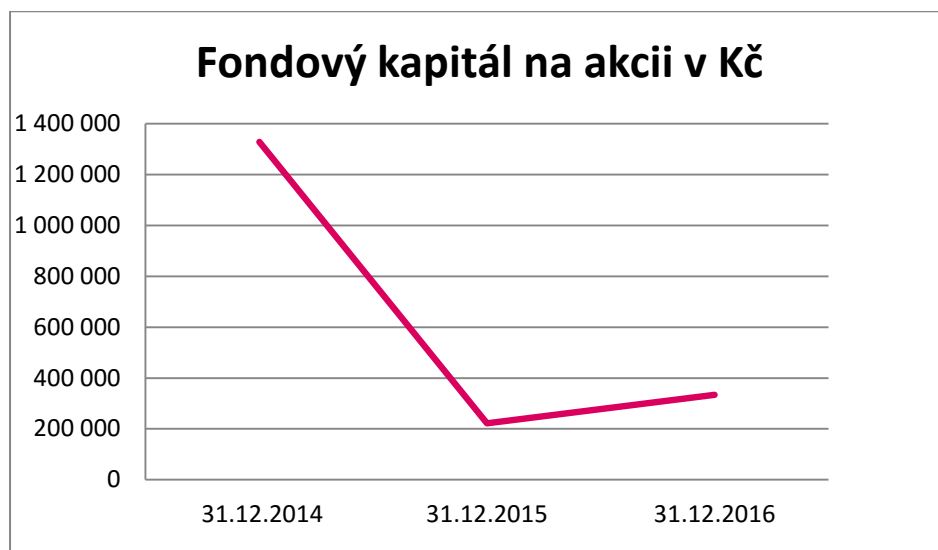
V účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

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	31.12.2016	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Fondový kapitál (Kč)	669 034 709	444 661 136	265 751 519
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks)	1 000	1 000	200
Počet vydaných investičních akcií (ks)	1 000	1 000	0
Počet vydaných akcií celkem (ks)	2 000	2 000	200
Fondový kapitál na 1 akcii (Kč)	334 517,3545	222 330,5680	1 328 757,5950



14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu účetního období došlo dne 9. 3. 2016 k aktualizaci statutu Fondu, kdy byly zohledněny níže uvedené skutečnosti:

Dne 3. 3. 2016 bylo vydáno rozhodnutí České národní banky, jímž bylo Fondu uděleno povolení k činnosti samosprávného investičního fondu s tím, že tento samosprávný investiční fond (a) není oprávněn přesáhnout rozhodný limit, (b) je fondem kvalifikovaných investorů a (c) není oprávněn provádět svou vlastní administraci. Zároveň byl tímto rozhodnutím Českou národní bankou udělen souhlas k výkonu funkce vedoucí osoby Fondu Ing. Pavlu Košťálovi a Ing. Janě Majnušové. Výše uvedené rozhodnutí nabylo právní moci dne 9. 3. 2016 a téhož dne byla z funkce statutárního ředitele odvolána společnost AMISTA investiční společnost, a.s., a do funkce statutárního ředitele zvolen Ing. Pavel Košťál, který byl zároveň odvolán z funkce předsedy i člena správní rady. Do funkce předsedy správní rady byl dne 9. 3. 2016 zvolen Ing. Martin Košťál a do funkce člena správní rady byla zvolena Jitka Košťálová. Paní Ing. Jana Majnušová byla jmenována generální ředitelkou Fondu.

15. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této Výroční zprávy došlo k 1. 1. 2017 ke změně statutu Fondu spočívající v 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; změně auditora a změně frekvence stanovování aktuální hodnoty investiční akcie ze čtvrtletní na pololetní s odloženou účinností navázanou na příslušnou změnu stanov, která proběhla k 24. 3. 2017.

16. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond ve sledovaném období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

17. 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	
			2016	2015
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%



Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2016

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 2016 a 2015	5
Všeobecné informace	6
Účetní postupy	7
Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady	15
Vysvětlení přechodu na IFRS ve znění přijatém EU	16
Výnosy z investičního majetku	17
Výnosy z Poskytnutých půjček	17
Výnosy z podílů	17
Správní náklady	17
Ostatní provozní výnosy	18
Ostatní provozní náklady	18
Finanční výnosy	18
Finanční náklady	18
Daň z příjmu	18
Investiční majetek	19
Podíly v ovládaných osobách a osobách pod podstatným vlivem	20
Poskytnuté půjčky	20
Daňové pohledávky	20
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	21
Peníze a peněžní ekvivalenty	21
Základní kapitál	21
Půjčky a úvěry	22
Daňové závazky, splatné a odložené	22
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	23
Transakce se spřízněnými osobami	23
Finanční nástroje – řízení rizik	24
Klasifikace finančních nástrojů	28
Reálná hodnota aktiv a závazků	29
Následné události	32

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. 12. 2016

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2016	31. 12. 2015	1. 1. 2015
Dlouhodobá aktiva		1 383 518	1 281 491	1 235 884
Investiční majetek	14	783 928	784 401	791 137
Podíly v ovládaných osobách	15	599 590	497 090	444 747
Krátkodobá aktiva		261 819	236 202	142 720
Krátkodobé poskytnuté půjčky	16	20 247	-	-
Daňové pohledávky	17	1 167	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	18	94 070	124 228	136 837
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	19	146 335	111 974	5 883
Aktiva celkem		1 645 337	1 517 693	1 378 604

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2016	31. 12. 2015	1. 1. 2015
Vlastní kapitál				
Základní kapitál	20	10 000	10 000	20 000
Ostatní nedělitelné fondy		4 420	4 420	4 420
Ostatní kapitálové fondy		10 000	10 000	-
Výsledek hospodaření běžného období		224 374	179 133	-
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		420 241	241 108	241 331
Vlastní kapitál celkem		669 035	444 661	265 752
Dlouhodobé půjčky a úvěry	21	77 716	155 532	223 964
Ostatní dlouhodobé závazky		872 832	872 743	876 167
Odložený daňový závazek	22	7 515	7 324	7 682
Dlouhodobé závazky		958 062	1 035 599	1 107 813
Krátkodobé půjčky a úvěry	21	12 816	33 216	-
Daňové závazky	22	772	941	211
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	23	4 651	3 276	4 829
Krátkodobé závazky		18 239	37 433	5 039
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 645 337	1 517 693	1 378 604

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ 2016 A 2015

tis. Kč	Poznámka	Za rok od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016	Za rok od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2015
Výnosy z investičního majetku	5	90 475	137 878
Výnosy z poskytnutých půjček	6	298	0
Výnosy z podílů	7	170 700	95 943
Správní náklady	8	-30 899	-43 966
Čistý provozní výsledek hospodaření		230 575	189 856
Osobní náklady		-	-
Ostatní provozní výnosy	9	496	60 803
Ostatní provozní náklady	10	-2 057	-2 011
Provozní výsledek hospodaření		229 011	187 905
Finanční výnosy	11	581	417
Finanční náklady	12	-3 431	-5 920
Finanční výsledek hospodaření		-2 850	-5 503
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		226 161	182 402
Daň z příjmu	13	-1 787	-3 270
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		224 374	179 133
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		224 374	179 133

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2015 DO 31. 12. 2015**

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. 2015	20 000	4 420	-	-	241 331	265 751
Převody ve vlastním kapitálu	-10 000	-	10 000	-	-	-
Zisk/ztráta za období	-	-	-	179 133	-	179 133
Ostatní změny					-223	-223
Zůstatek k 31.12.2015	10 000	4 420	10 000	179 133	241 108	444 661

**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

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ 2016 A 2015

tis. Kč	Poznámka	2016	2015
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		226 161	182 402
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>			
Změna reálné hodnoty		-105 807	-45 177
Tvorba / rozpouštění znehodnocení		62	778
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku		3 781	-431
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček		-20 247	-
Změna stavu ostatních aktiv		27 332	8 202
Změna stavu krátkodobých finančních závazků		-20 400	33 216
Změna stavu ostatních závazků		1 207	-823
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		112 089	178 167
<i>Finanční činnost</i>			
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků		-77 728	-72 076
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		-77 728	-72 076
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů		34 361	106 091
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.		111 974	5 883
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.		146 335	111 974

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

(a) Charakteristika společnosti

Vznik a charakteristika fondu

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.

Rozhodnutím valné hromady Fondu ze dne 19. 8. 2015 došlo k přeměně právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změně druhu akcií z kmenových na zakladatelské a investiční. Změna těchto skutečností byla zapsána do obchodního rejstříku dne 20. 8. 2015.

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

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

Předmět podnikání investičního fondu je:

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

Obchodní firma a sídlo

INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
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 2016 splacen v plné výši.

Identifikační číslo

242 07 543

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. 12. 2016

Statutární ředitel

Ing. Pavel Košťál

Správní rada

Předseda správní rady

Ing. Martin Košťál

Členové správní rady

Veronika Košťálová



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. 12. 2016 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

Fond si zvolil účetní období od 1. 1. do 31. 12. Výkaz o finanční situaci ke dni 31. 12. 2015 je pro účely této účetní závěrky považován za komparativní období.

Tato účetní závěrka je první adopcí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví a byla připravena v souladu se standardem IFRS 1. 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 zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.
 - Splnění tohoto předpokladu je zřejmé ze struktury portfolia – složení aktiv Fondu

- 
- **Fond má více než jednoho investora** - Struktura investorů k 31.12. 2016 je následující:
 - Ing. Pavel Košťál
 - Martin Košťál
 - Veronika Košťálová
 - Ing. Ladislav Grunda
 - Jitka Košťálová
 - **Fond má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky** – ačkoliv tato podmínka ke konci sledovaného období není splněna, cílový stav Fondu je získávat zdroje od různých investorů – plán nové emise investičních akcií v roce 2017, umístění investičních akcií na burze. Stav ke konci období tedy není stavem konečným, ale pouze přechodným. Nesplnění této podmínky tedy neznamená, že Fond není Investiční jednotkou
 - **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 1.000 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 části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

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

(f) Přepočítání 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".



2. ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

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

(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 zjistitelná. 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.



2. ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(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 vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání je způsob stanovení reálné hodnoty stanoven administrátorem Fondu.

(o) Finanční deriváty

Společnost využívá finančních derivátů za účelem zajištění se proti rizikům. Zejména uzavřela dohodu o půjčce s variabilní úrokovou mírou, aby pak mohla s věřitelem uzavřít swap s fixní úrokovou mírou. Společnost považuje swap jako vnořený derivát, který představuje jeden celek s podkladovým finančním nástrojem. Z tohoto důvodu Společnost neúčtuje 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.



2. ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

(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 rozdíly a nevyužité daňové ztráty převedené z minulých let mohly být využity.

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

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

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

(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) První přijetí mezinárodních standardů finančního výkaznictví

Tato účetní závěrka sestavována k 31. prosinci 2016 je první auditovanou účetní závěrkou sestavovanou společností v souladu s IFRS.

Účetní politiky uvedené v sekci Účetní postupy byly aplikovány při sestavení výkazů za rok končící 31. prosincem 2016, pro srovnatelné období končící 31. prosincem 2015 a pro sestavení zahajovacího výkazu o finanční pozici k 1. lednu 2015, toto datum je současně datem přechodu na IFRS.

Při sestavení zahajovacího výkazu o finanční pozici a výkazu zisku a ztráty společnost sestavila výkazy připravené dle Českých účetních předpisů („lokální standardy“), do kterých promítla IFRS úpravy. Dopady převodu jsou uvedené v poznámce 4. Dopady převodu při sesouhlasení výkazu o peněžních tocích nejsou pro společnost významné a nemění podstatu jeho struktury.

(x) 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 vykazat. 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 27.



4. VYSVĚTLENÍ PŘECHODU NA IFRS VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EU

Účetní metody popsané v předchozí kapitole byly použity pro sestavování účetní závěrky za období končící 31. prosince 2016, srovnatelné informace uvedené v této účetní závěrce za období končící 31. prosince 2015 a při sestavování počátečního výkazu o finanční pozici dle IFRS k 1. lednu 2015, tj. k datu přechodu Fondu na IFRS.

Fond při sestavování počátečního výkazu o finanční pozici dle IFRS upravil dříve vykazované částky v účetních výkazech, které byly sestaveny v souladu s účetní legislativou České republiky platnou pro finanční instituce (české účetní standardy, dále „ČÚS“). Pro účely IFRS bylo zvoleno jiné účetní období pro rok 2015 oproti ČÚS. Pro účetní závěrku v souladu s IFRS je vykazováno období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015 (z důvodů porovnatelnosti 12-ti měsíčního období s rokem 2016). Dle ČÚS byla účetní závěrka sestavena za období od 1. 9. 2014 do 31. 12. 2015. Z tohoto důvodu není možné počáteční výkaz o finanční pozici v souladu s IFRS k 1. 1. 2015 srovnávat s počátečními bilancemi v účetní závěrce sestavené dle ČÚS.

V souladu s IFRS 1 Fond zpětně nepřehodnocoval účetní odhady učiněné při sestavování účetní závěrky dle ČÚS s výjimkou případů, kdy to bylo nezbytné s ohledem na odlišný přístup IFRS a ČÚS.

Následuje vyčíslení, jaký dopad měl přechod z ČÚS na IFRS na finanční situaci a finanční výsledky Fondu a nejvýznamnějších reklasifikací.

- *Oceňovací rozdíly vyplývající z přecenění majetku a závazků*

Oceňovací rozdíly majetku a závazků jsou dle ČÚS vykazovány ve vlastním kapitálu jako samostatná položka Oceňovací rozdíly. Dle IFRS je meziroční změna v ocenění vykazována ve výkazu o úplném výsledku hospodaření u souvisejících položek. Jedná se o přecenění majetkových účastí a podílů, investičního majetku a ostatních aktiva a pasiv (poskytnuté půjčky a přijaté půjčky) a s tím související odloženou daní.

V roce 2015 byl z titulu přecenění investičního majetku vykázán ve výkazu o úplném výsledku hospodaření náklad ve výši 7 166 tis. Kč. Obdobně tomu tak bylo u přecenění podílů (výnos ve výši 52 343 tis. Kč a u odložené daně (náklad ve výši 358 tis. Kč)

K 1. 1. 2015 byl zůstatek oceňovacích rozdílů ve vlastním kapitálu včetně efektu odložené ve výši 72 298 tis. Kč vykázán v rámci nerozděleného zisku.

5. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	2016	2015
Nájemné	55 671	74 125
Přecenění investičního majetku	3 307	-7 166
Ostatní výnosy z investičního majetku	31 497	70 918
Celkem	90 475	137 878

6. VÝNOSY Z POSKYTNUTÝCH PŮJČEK

tis. Kč	2016	2015
Úrokový výnos	298	-
Přecenění poskytnutých půjček	-	-
Celkem	298	-

7. VÝNOSY Z PODÍLŮ

tis. Kč	2016	2015
Přecenění podílů v ovládaných osobách	102 500	52 343
Přecenění ostatních podílů	-	-
Ostatní výnosy z podílů - InfoTel	68 200	43 600
Celkem	170 700	95 943

8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2016	2015
Nájemné	-	-
Náklady na depozitáře	180	240
Náklady na obhospodařování	1 331	1 570
Poradenské služby	263	303
Opravy a údržba	25 469	36 605
Ostatní náklady (správa nemovitostí)	3 656	5 247
Celkem	30 899	43 965

NÁKLADY NA AUDIT A PORADENSKÉ SLUŽBY

tis. Kč	2016	2015
Náklady na znalecké posudky	115	105
Daňové poradenství	-	-
Audit	48	41
Právní a notářské služby	100	157
Celkem	263	303

9. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2016	2015
Zisk z prodeje materiálu	4	4
Smluvní pokuty	-	-
Výnosy z postoupených pohledávek	280	26
Ostatní provozní výnosy	209	31
Celkem	493	61

10. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2016	2015
Daně a poplatky	565	422
Tvorba (+) / Rozpuštění (-) opravných položek	62	778
Přecenění obchodních a ostatních závazků	-	-
Odpisy	495	480
Ostatní provozní náklady	935	331
Celkem	2 057	2 011

11. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2016	2015
Ostatní finanční výnosy	581	417
Celkem	581	417

12. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2016	2015
Nákladové úroky	3 380	5 884
Ostatní finanční náklady	52	36
Celkem	3 431	5 920

13. DAŇ Z PŘÍJMU

Fond je základním fondem z pohledu Zákona o daních z příjmů a základní daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5%. K datu účetní závěrky Fondu 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	2016	2015
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	1 596	3 628
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	191	-358
Celkem		

Následující tabulka zobrazuje detaily pohybů odložené daně:

Splatná daň z příjmu:

tis. Kč	2016	2015
Zisk před zdaněním dle IFRS	226 161	182 402
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-107 403	-48 805
Zisk před zdaněním dle CAS	118 758	133 597
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS v délce účetního období	0	3 627
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady	1 231	1 768
Položky snižující základ daně	-88 786	-66 434
Daňový základ	31 203	72 558
Daň vypočtena při použití platné sazby	1547	3 628
Zúčtování dohadu DP minulých období	49	
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %		
Daň z příjmů	1 596	3 628
Odložená daň		
Efektivní sazba daně	5%	5%

14. INVESTIČNÍ MAJETEK

tis. Kč	2016	2015
Stav k 1. lednu	784 402	791 137
Přírůstky	6 123	4 605
Úbytky	-9 903	-18 506
Dopad změn reálné hodnoty	3 306	7 166
Stav k 31. prosinci	783 928	784 402

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí celkově 423 667 tis. Kč k 31. prosinci 2016. K 31. prosinci 2015 byla tržní hodnota zastavených nemovitostí 782 024 tis. Kč.

15. PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH A OSOBÁCH POD PODSTATNÝM VLIVEM

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice			
			2016	2015	2016	Změny	Přecenění	2015
InfoTel, spol.s.r.o.	Výroba, instalace, opravy elektrických strojů	Česká republika	100%	100%	599 500	-	102 500	497 000
LERO SPORT s.r.o.	Výroba, obchod a služby	Česká republika	45%	45%	90	-	-	90
Celkem					599 590		102 500	497 090

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

16. POSKYTNUTÉ PŮJČKY

Fond eviduje poskytnuté půjčky v následující struktuře.

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Poskytnuté půjčky	20 247	-
Spřízněným stranám	-	-
Ostatním subjektům	20 247	-
<i>Dlouhodobé</i>	-	-
<i>Krátkodobé</i>	20 247	-
Celkem	20 247	-

Poskytnuté půjčky jsou evidovány v reálné hodnotě. Úroková míra je fixní – 6 %. V roce 2015 nebyly žádné poskytnuté půjčky.

17. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

Daňové pohledávky k 31. prosinci 2016 zahrnují zálohy na daň z příjmu ve výši 2 763 tis. Kč, k 31. prosinci 2015 byl závazek na daň z příjmu ve výši 223 tis. Kč.

18. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Pohledávky z obchodních vztahů	3 026	2 285
Jiné pohledávky	5 486	38 014
Pohledávky – podíly na zisku	85 200	83 600
Dohadné účty aktivní	222	16
Příjmy příštích období	-	-
Náklady příštích období	-	-
Zaplacené zálohy	107	115
Celkem	94 070	124 030
<i>Krátkodobé</i>	<i>94 070</i>	<i>124 030</i>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	94 070	124 030

19. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Běžné účty u bank	146 335	111 973
Pokladní hotovost	-	-
Ceniny	-	-
Celkem	146 335	111 973

20. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

K 31. 12. 2016 tvoří upsaný základní kapitál 1 000 ks (31. 12. 2015: 1 000 ks) zakladatelských akcií s hlasovacím právem. Akcie Fondu jsou přijaty na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.

Počet akcií, základní kapitál a emisní ážio

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

V souladu se Statutem vykazuje Fond fondový kapitál na zakladatelskou akcii ve výši 1 000 tis. Kč.

21. PŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Zajištěné bankovní úvěry	70 532	158 748
Nezajištěné bankovní úvěry	-	-
Revolvingový úvěr	-	-
Vlastnické půjčky a půjčky od jiných spřízněných stran	20 000	30 000
Úvěry od třetích stran (jiné úvěry)	-	-
Celkem	90 532	188 748
<i>Dlouhodobé</i>	<i>77 716</i>	<i>155 532</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>12 816</i>	<i>33 216</i>
Celkem	90 532	188 748

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%

K 31. prosinci 2015 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Již splaceno	Oceňovací rozdíly	Rok splatnosti	Úroková míra
Půjčky od spřízněných stran	32 000	2 000	-	2022	0%
Zajištěný bankovní úvěr 1	210 000	134 600	-	2017	2% p.a. + 1M PRIBOR
Zajištěný bankovní úvěr 2	125 000	41 652	-	2022	2,51%

Výše uvedené půjčky od spřízněných stran nevidují žádné zajištění. Bankovní úvěry jsou zajištěny zastaveným majetkem, viz bod 14.

22. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
DPH	772	718
Zúčtování se SP a ZP	-	-
Ostatní daně a poplatky	-	223
Odložený daňový závazek	7 515	7 324
Celkem	8 287	8 265

23. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Závazky z obchodních vztahů	2 432	1 082
Závazky vůči zaměstnancům	-	-
Závazky z upsaných nesplacených vkladů	770 000	770 000
Závazky z titulu vrácení příplatku	100 000	100 000
Ostatní závazky	1 470	1 469
Přijaté zálohy	1 361	1 274
Dohadné účty pasivní	297	200
Výdaje příštích období	1 825	1 895
Výnosy příštích období	98	99
Celkem	877 483	876 019
<i>Dlouhodobé</i>	<i>872 832</i>	<i>872 743</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>4 652</i>	<i>3 276</i>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	877 483	876 019

24. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

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
Locero, spol. s r.o.	-	-	-	-
LERO SPORT s.r.o.	-	-	-	-
Celkem	154	398	6 141	4 099

tis. Kč	31. 12. 2015		2015	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
InfoTel, spol. s r.o.	29	-	6 357	2 327
InfoTel, spol. s r.o. – štěpení	35 000	-	-	-
Locero, spol. s r.o.	-	-	311	-
Locero, spol. s r.o. – štěpení	500	-	-	-
Eltris, spol. s r.o.	-	410	-	4 268
Celkem	35 529	410	6 568	6 595

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. 2016	31. 12. 2015
Investiční majetek	47,6%	51,7%
Podíly v ovládaných osobách	36,4%	32,8%
Ostatní podíly	0%	0%
Poskytnuté půjčky	1,22%	0%
Celkem	85,3%	84,4%

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 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

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. prosinci 2015					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	111 973	-	-	-	111 973
Celkem	111 973	-	-	-	111 973
Přijaté úvěry a půjčky	0	33 216	-	155 532	188 748
Celkem	0	33 216	-	155 532	188 748
Gap	111 973	-33 216	-	-155 532	-76 775

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven významnému měnovému riziku. K 31.12.2016 a 31.12. 2015 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. 2016	Bez ratingu	Celkem
Investiční majetek	783 928	783 928
Podíly v ovládaných osobách	599 590	599 590
Ostatní podíly	-	-
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

Rating k 31. 12. 2015	Bez ratingu	Celkem
Investiční majetek	784 402	784 402
Podíly v ovládaných osobách	497 090	497 090
Ostatní podíly	-	-
Poskytnuté půjčky	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	124 030	124 030
Peníze a peněžní ekvivalenty	111 973	111 973
Celkem	1 517 495	1 517 495



K 31. 12. 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 ručitelství 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 katastrálním území Brno	423 667	26,75 %
Celkem	423 667	26,75 %

tis. Kč	31.12.2015	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek		
Nemovitosti v katastrálních územích Brno a Zlín	782 024	51,53 %
Celkem	782 024	51,53 %

(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 2016						
Investiční majetek	0	0	0	0	783 928	783 928
Podíly v ovládaných osobách	0	0	0	0	599 590	599 590
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	114 317	0	0	0	0	114 317
Daňové pohledávky	1 167	0	0	0	0	1 167
Peníze a peněžní ekvivalenty	146 335	0	0	0	0	146 335
Celkem	261 819	0	0	0	1 383 518	1 645 337
Úvěry a půjčky	0	12 816	0	77 716	0	90 532
Obchodní a ostatní závazky	777 484	771	0	0	0	778 255
Ostatní dlouhodobé závazky	0	0	0	0	100 000	100 000
Odložený daňový závazek	0	0	0	0	7 515	7 515
Vlastní kapitál	0	0	0	0	669 035	669 035
Celkem	777 484	13 587	0	77 716	776 550	1 645 337
Gap	-515 665	-13 587	0	-77 716	606 968	
Kumulativní gap	-515 665	-529 252	-529 252	-606 968	-	



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 2015						
Investiční majetek	0	0	0	0	784 401	784 401
Podíly v ovládaných osobách	0	0	0	0	497 090	497 090
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	124 229	0	0	0	0	124 030
Peníze a peněžní ekvivalenty	111 973	0	0	0	0	111 973
Celkem	236 202	0	0	0	1 281 491	1 517 693
Úvěry a půjčky	0	33 216	0	155 532	0	188 748
Obchodní a ostatní závazky	776 020	941	0	0	0	776 961
Ostatní dlouhodobé závazky	0	0	0	0	100 000	100 000
Odložený daňový závazek	0	0	0	0	7 323	7 323
Vlastní kapitál	0	0	0	0	444 661	444 661
Celkem	776 020	34 157	0	155 532	551 984	1 517 693
Gap	-539 818	-34 157	0	-155 532	729 507	
Kumulativní gap	-539 818	-573 975	0	-729 507	-	

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. 2016					
Investiční majetek	0	0	732 928	0	732 928
Podíly v ovládaných osobách	0	0	599 590	0	599 590
Poskytnuté půjčky	20 247	0	0	0	20 247
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	94 070	0	0	0	94 070
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	146 335	0	0	0	146 335
Půjčky a úvěry	0	90 532	0	0	90 532
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	0	0	0	877 483	877 483
Celkem	260 652	90 532	1 332 518	877 483	2 561 185



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. 2015					
Investiční majetek	0	0	784 402	0	784 402
Podíly v ovládaných osobách	0	0	497 090	0	497 090
Ostatní podíly	0	0	0	0	0
Poskytnuté půjčky	0	0	0	0	0
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	124 228	0	0	0	124 228
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	111 973	0	0	0	111 973
Půjčky a úvěry	0	188 748	0	0	188 748
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	0	0	0	876 019	876 019
Celkem	236 201	188 748	1 281 492	876 019	2 852 460

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 zjištělné. 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 zjištělná. 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. 2016				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	0	0	783 928	783 928
Podíly v ovládaných osobách	0	0	599 590	599 590
Ostatní podíly			0	0
Poskytnuté půjčky			20 247	20 247
Půjčky a úvěry	0	0	90 532	90 532
Celkem	0	0	1 494 297	1 494 297

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. 12. 2015				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	0	0	784 402	784 402
Podíly v ovládaných osobách	0	0	497 090	497 090
Ostatní podíly	0	0	0	0
Poskytnuté půjčky	0	0	0	0
Půjčky a úvěry	0	0	188 748	188 748
Celkem	0	0	1 470 240	1 470 240

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. 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



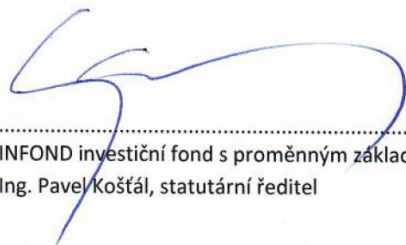
tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Celkem
K 31. 12. 2015			
Aktiva			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	124 030	124 030	124 030
Peníze a peněžní ekvivalenty	111 973	111 973	111 973
Závazky			
Obchodní a ostatní závazky	876 019	876 019	876 019

28. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Do data sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Fondu.

V Brně dne 31. března 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).
- 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.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

Žádné smlouvy nebyly uzavřeny.

7. POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ OVLÁDANÉ OSOBE

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

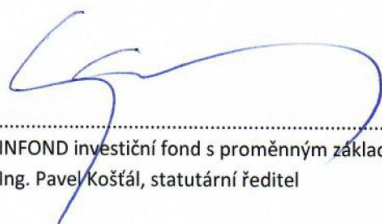
8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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 31. března 2017


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