



Konsolidovaná výroční zpráva

za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

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





Obsah

Obsah	2
Čestné prohlášení	4
Informace pro akcionáře	5
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí	20
Profil Fondu a skupiny	32
Zpráva o vztazích	44
Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2018.....	48
Příloha – finanční výkazy neinvestiční a investiční části fondu.....	81
Zpráva nezávislého auditora.....	86

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558 se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 242 07 543 se sídlem Novolíšeňská 2678/18, Líšeň, 628 00 Brno obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 6691
Účetní období	období od 1.1.2018 do 31.12.2018

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

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



Čestné prohlášení

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

V Brně dne 29. 4. 2019



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



Informace pro akcionáře

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

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

1.1 VALNÁ HROMADA FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Valná hromada je nejvyšším orgánem fondu. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, 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.

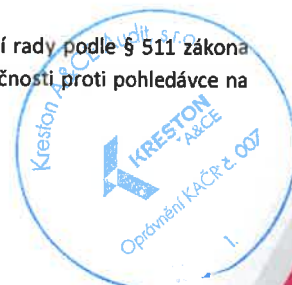
Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu jednání, lze rozhodnout jen se souhlasem všech vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je v případě projednání takové záležitosti spojeno hlasovací právo.

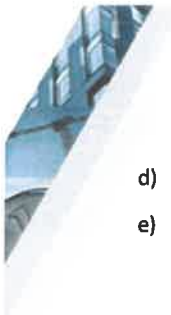
Pokud stanovy Fondu nebo příslušný zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je spojeno hlasovací právo.

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.

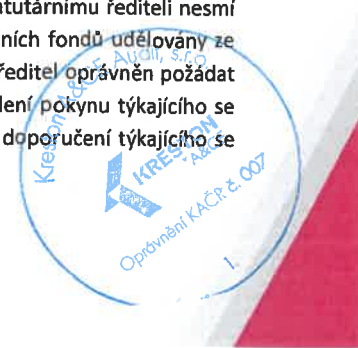
Valná hromada si nemůže vyhradit k rozhodování záležitosti, které jí nesvěřuje zákon nebo stanovy Fondu.

1.2 STATUTÁRNÍ ŘEDITEL FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

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

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





obchodního vedení další (poradní) orgány společnosti či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.

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

Statutární ředitel je volen valnou hromadou Fondu.

V působnosti statutárního ředitele je dle stanov Fondu:

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

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

Statutární ředitel nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Statutární ředitel určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

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

1.3 SPRÁVNÍ RADA FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

SPRÁVNÍ RADA

Předseda správní rady:

Ing. Martin Košťál
narozen: 6. 12. 1989
vzdělání: vysokoškolské

(od 19. srpna 2015)

Člen správní rady:

Bc. Veronika Kulhánková
narozena: 6. 6. 1994
vzdělání: vysokoškolské

(od 19. srpna 2015)

Člen správní rady:

Jitka Košťálová
narozena: 28. 6. 1966
vzdělání: středoškolské

(od 9. března 2016)





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

Správní rada dále dle stanov Fondu:

- a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;
- b) předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;
- c) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu;
navrhuje změny statutu 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 určí; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární ředitel. O rozhodnutích správní rady pořizuje správní rada zápis, který se archivuje po celou dobu trvání Fondu.

1.4 VÝBOR PRO AUDIT FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

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

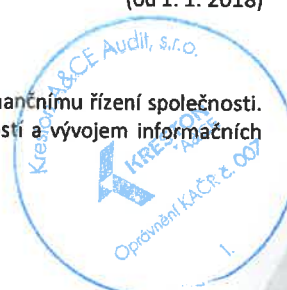
Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a Frostburg State Universit v USA. Od roku 1994 působil na pozici vedoucí finanční analytik a zástupce ředitele u licencovaného obchodníka s cennými papíry AKRO Capital, a.s. Od roku 2006 do současnosti působí ve společnosti AMISTA IS, a to postupně na pozicích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

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

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

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

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





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

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

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

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

1.5 POLITIKA ROZMANITOSTI FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

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

1.6 DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

InfoTel, spol.s.r.o.

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

Velikost majetkové účasti

a hlasovacích práv: 100 %

Statutární orgán

Ing. Pavel Košťál

(od 6. 11. 1992)

dat. nar. 5.5.1965

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

Funkce

jednatel

Způsob jednání

Jménem společnosti jedná jednatel samostatně.

LERO SPORT s.r.o.

Sídlo:

Hradská 854, 760 01 Zlín

Velikost majetkové účasti

a hlasovacích práv: 45%

Statutární orgán

PeaDr. Roman Macek

(od 1. 9. 2013)

dat. nar. 26.9.1962

bytem Luční 4587, 760 05 Zlín

Funkce

jednatel



Způsob jednání

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

2. OSTATNÍ VEDOUcí OSOBY FONDU A PORTFOLIO MANAŽER

2.1 OSTATNÍ VEDOUcí OSOBY

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

**generální ředitelka
pověřená řízením rizik**

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

(od 9. 3. 2016)

Generální ředitelka disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce. Vystudovala Vysokou školu báňskou v Ostravě. Během své dlouholeté praxe pracovala na vedoucích ekonomických pozicích. Od roku 2012 do současnosti působí v INFONDU, investičním fondu s proměnným základním kapitálem, a.s., a to postupně na pozicích člen představenstva a nyní generální ředitelka pověřená řízením rizik.

2.2 PORTFOLIO MANAŽER

Portfolio manažer

Ing. Pavel Košťál
narozen: 5. května 1965
vzdělání: vysokoškolské

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

3. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ 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.

Statutární orgán

Statutární ředitel

Ing. Pavel Košťál
narozen: 5. května 1965
vzdělání: vysokoškolské

(od 9. března 2016)

Výkon člena statutárního orgánu Fondu je bezúplatný. Statutární orgán měl příjmy ze své činnosti v ovládané osobě. Statutární orgán vlastní cenné papíry, představující podíl na Fondu.



Kontrolní orgán

Předseda správní rady:

Ing. Martin Košťál

(od 19. srpna 2015)

narozen: 6. 12. 1989

vzdělání: vysokoškolské

Člen správní rady vlastní cenné papíry představující podíl na Fondu.

Výkon člena správní rady je bezúplatný. Člen správní rady měl příjmy ze své činnosti v ovládané osobě.

Vystudoval Masarykovu univerzitu, Ekonomicko-správní fakultu, obor Podniková ekonomie a management. Od roku 2015 působí ve společnosti InfoTel, spol. s r.o., v současné době na pozici provozního manažera. Od roku 2012 do současnosti působí v INFONDU, investičním fondu s proměnným základním kapitálem, a.s., a to postupně na pozicích člen dozorčí rady, člen správní rady a nyní jako předseda správního rady.

Člen správní rady:

Bc. Veronika Kulhánková

(od 19. srpna 2015)

narozena: 6. 6. 1994

vzdělání: vysokoškolské

Člen správní rady vlastní cenné papíry představující podíl na Fondu.

Výkon člena správní rady je bezúplatný. Člen správní rady měl příjmy ze své činnosti v ovládané osobě.

Vystudovala Masarykovu univerzitu, Fakultu sociálních studií, obor Žurnalistika. Od roku 2015 je členkou dozorčí rady InfoNet a.s. Od roku 2012 do současnosti působí v INFONDU, investičním fondu s proměnným základním kapitálem, a.s., a to postupně na pozicích člen dozorčí rady a nyní jako člen správní rady.

Člen správní rady:

Jitka Košťálová

(od 9. března 2016)

narozena: 28. 6. 1966

vzdělání: středoškolské

Člen správní rady nevlastní cenné papíry představující podíl na Fondu.

Výkon člena správní rady je bezúplatný. Člen správní rady měl příjmy ze své činnosti v ovládané osobě.

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

Generální ředitel

Ing. Jana Majnušová

(od 9. března 2016)

narozena 23. července 1965

vzdělání: vysokoškolské

Výkon funkce generálního ředitele Fondu je bezúplatný.

Výkon funkce generálního ředitele Fondu je bezúplatný. Generální ředitel měl příjmy ze své činnosti v ovládané osobě a osobě propojené

Generální ředitel nevlastní cenné papíry představující podíl na Fondu.





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

4.1 STATUTÁRNÍ ORGÁN

Výkon funkce člena statutárního orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění. Statutárnímu řediteli za výkon činnosti nenáleží úplata z Fondu. Je odměňován v souvislosti se svojí funkcí ve společnosti InfoTel, spol.s.r.o., a to peněžní formou, ale i nepeněžní (služební vozidlo i k soukromým účelům, telefon, příspěvky na penzijní a životní pojištění).

4.2 DOZORČÍ ORGÁN

Výkon funkce člena dozorčího orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění. Dozorčímu orgánu za výkon činnosti nenáleží úplata z Fondu. Je odměňován v souvislosti se svojí funkcí ve společnosti InfoTel, spol.s.r.o., a to peněžní formou.

4.3 OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

Výkon funkce generálního ředitele je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění. Generálnímu řediteli za výkon činnosti nenáleží úplata z Fondu. Je odměňován v souvislosti se svojí funkcí ve společnosti ELTRIS spol. s r.o., a to peněžní formou.

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

Statutární orgán držel ve svém vlastnictví celkem 900 zakladatelských akcií, 900 ks investičních akcií Fondu tř. A a 17 800 ks investičních akcií třídy B. Členové správní rady drželi ve svém vlastnictví celkem 100 zakladatelských akcií a 100 investičních akcií Fondu tř. A. V majetku generálního ředitele nejsou zakladatelské ani investiční akcie Fondu.

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

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

Skupina Fondu na základě ust. § 23a Zákona o účetnictví použila mezinárodní účetní standardy harmonizované evropským právem pro sestavení účetní závěrky ke Dni ocenění. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě všeobecně závazných právních předpisů upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně závazné účetní předpisy a standardy.

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



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

7. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

a) zakladatelské akcie – tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Fondu činí 10 000 000 Kč a je rozdělen na 1 000 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle II. stanov Fondu.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

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

Evidence zakladatelských akcií

Zakladatelské akcie jsou v držení akcionářů Fondu, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Fond prostřednictvím svého administrátora, tj. AMISTA IS, vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v seznamu akcionářů.

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

Fond vydává dvě třídy investičních akcií, investiční akcie třídy A, a investiční akcie třídy B. Investiční akcie třídy B jsou od 23. 10. 2017 přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s., akcie třídy A byly dne 27. 12. 2017 z obchodování na regulovaném trhu vyřazeny. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle III. stanov Fondu.

Práva spojená s investičními akciemi

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



S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak. S investičními akciemi je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet investiční části Fondu. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Evidence investičních akcií

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

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

8. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY

Výše odměn účtovaných za Účetní období auditory je 175.700 Kč. Náklady na audit jsou hrazeny z investiční části fondu, a zahrnují ověření účetní závěrky a zahajovací rozvahy.

9. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

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

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

10. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU EMITENTA A DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ

Fond (mateřská společnost)

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

Cenné papíry vydávané Fondem:

a) Druh: **Zakladatelské akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Podíl na zapisovaném základním kapitálu: 100 %

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

Počet akcií vydaných v Účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

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



b) Druh: **Investiční akcie**

Třída A

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

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

Počet akcií vydaných v Účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

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

Investiční akcie třídy A na základě NZ 271/2018 ze dne 5. 3. 2018 změnili svou podobu ze zaknihované na listinnou. Dne 03. 04. 2018 byla ukončena jejich evidence u CDCP.

Třída B - ISIN: CZ0008042751

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

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

Počet akcií vydaných v účetním období: 0 ks

Počet akcií odkoupených v účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

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

Dceřiné společnosti:

InfoTel, spol. s r.o.: Základní kapitál: 10 000 tis. Kč, vlastní kapitál: 111 445 tis. Kč

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

11. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

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

K převodu investičních akcií Fondu musí mít investor (převodce) předchozí souhlas statutárního orgánu Fondu k takovému převodu, a to v písemné formě. Statutární orgán vydá souhlas s převodem za situace, kdy nabyvatel investičních akcií Fondu splňuje veškeré požadavky na osobu investora do Fondu, coby fondu kvalifikovaných investorů stanovených statutem Fondu, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jeho kontrole. Souhlas s převodem investičních akcií Fondu mezi stávajícími investory je vydáván neprodleně bez potřeby

kontroly. Omezení převoditelnosti investičních akcií se nevztahuje na investiční akcie, které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k investičním akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. V případě, že by nabyvatel investičních akcií nebyl kvalifikovaným investorem dle ust. § 272 ZISIF, k takovému nabytí se v souladu s ust. § 272 odst. 3 ZISIF nepřihlíží.

12. AKCIONÁŘSKÉ STRUKTURY KONSOLIDAČNÍHO CELKU

Fond (mateřská společnost)

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

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

Dceřiné společnosti

InfoTel, spol. s.r.o.

Struktura společníků ke Dni ocenění

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

LERO SPORT s.r.o.

Struktura společníků ke Dni ocenění

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



13. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

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

14. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

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

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

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

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

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

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

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

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

Členy statutárního orgánu volí a odvolává valná hromada Fondu.

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

17. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

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

V působnosti statutárního ředitele je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,



- 
- e) svolávat valnou hromadu,
 - f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,
 - g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,
 - h) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
 - i) na základě návrhu správní rady schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů;

Správní rada dále dle stanov Fondu:

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

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

18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA

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

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

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

20. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK

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

21. DIVIDENDOVÁ POLITIKA FONDU

Protože na neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná ekonomická činnost, nejsou k zakladatelským akciím Fondu vypláceny dividendy.





Hospodářský výsledek investiční části Fondu vzniká jako rozdíl mezi výnosy z majetku z investiční činnosti Fondu a náklady na zajištění činnosti investiční části Fondu. Rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z majetku investiční části Fondu náleží do působnosti valné hromady Fondu.

Výnosy z majetku v investiční části Fondu se použijí ke krytí nákladů, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy nebo statut Fondu jinak. Pokud hospodaření investiční části Fondu za účetní období skončí ziskem, může být tento zisk použit (i) k výplatě podílu na zisku nebo (ii) k investicím směřujícím ke zvýšení hodnoty majetku investiční části Fondu. Pokud hospodaření investiční části Fondu za Účetní období skončí ztrátou, bude tato ztráta hrazena ze zdrojů investiční části Fondu. Ke krytí ztráty se přednostně použije nerozdělený zisk z minulých let. Nestačí-li tyto prostředky investiční části Fondu ke krytí ztráty, musí být ztráta v roce následujícím po účetním období, ve kterém ztráta vznikla, kryta snížením kapitálového fondu, byl-li zřízen.

Případný zisk Investiční části Fondu může být použit k opětovným investicím směřujícím ke zvýšení hodnoty majetku Fondu a Fond tak nemusí vyplácet žádný podíl na zisku či výnosech.

Dividendová politika Fondu se může lišit v závislosti na třídě investičních akcií. Fond vydává třídy investičních akcií A (růstové) a B (růstové). Růstový způsob distribuce zisku označuje, že u investičních akcií je zhodnocení použito k dalším investicím a je promítnuto do zvýšení hodnoty investičních akcií.

Rozhodným dnem pro uplatnění práva na podíl na zisku je den určený v souladu s ust. § 351 ZOK. Podíl na zisku je splatný do tří měsíců ode dne, kdy bylo valnou hromadou Fondu učiněno rozhodnutí o rozdělení zisku. Podíl na zisku vyplácí Fond na své náklady a nebezpečí pouze bezhotovostním převodem na účet investora uvedený v seznamu akcionářů. Právo na výplatu podílu na zisku, o jehož vyplacení bylo rozhodnuto valnou hromadou Fondu, se promlčuje v obecné tříleté lhůtě.

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividendy.

V účetním období předcházejícím Účetní období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividendy.

22. VÝZNAMNÁ SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ:

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





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

Fond	INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 242 07 543 se sídlem Novolíšeňská 2678/18, Líšeň, 628 00 Brno obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 6691
Účetní období	období od 1.1.2018 do 31.12.2018

Fond se v roce 2018 věnoval své běžné činnosti, tedy investicím v majetkových účastech a pronájmu nemovitostí. Při zhodnocování těchto dlouhodobých investic dosáhl Fond očekávaných výsledků a cílů. Fond také nadále vyhledával a vyhodnocoval další investiční příležitosti. V následujícím textu se zaměříme na nejdůležitější události roku 2018 v oblasti obchodního vedení společnosti mimo běžné činnosti při zhodnocování investic formou pronájmu.

Nejvýznamnější událostí roku 2018 je dokončení akvizice areálu komerčních nemovitostí Brno Business Park. Již v průběhu roku 2017 vstoupil Fond do exkluzivní fáze jednání o této nemovitostní akvizici se zahraničním fondem. V prvním kvartále roku 2018 Fond akvizici úspěšně dokončil, když se dne 9. 3. 2018 stal jediným akcionářem společnosti Brno Estates, a.s. Došlo tak zhruba ke zdvojnásobení množství pronajimatelných ploch, jako i hodnoty nemovitostní části portfolia fondu. Složení portfolia Fondu i využití vlastních finančních zdrojů Fondu je díky této transakci blíže k optimálnímu stavu předpokládanému statutem, čímž se Fondu podařilo splnit jeden z cílů pro rok 2018. Současně Fond díky této akvizici překročil hranici majetku ve výši 100.000.000,- EUR. Proro Fond požádal dne 19. 10. 2018 ČNB o změnu povolení k činnosti samosprávného investičního fondu opravňující přesáhnout rozhodný limit. Předmětné správní řízení nebylo ve sledovaném období skončeno.

V návaznosti na dokončenou akvizici byla v souladu s dlouhodobou politikou Fondu provedena fúze sloučením zanikající společnosti Brno Estates s nástupnickou společností INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, když dle notářského zápisu ze dne 22. 6. 2018 došlo ke dni 1. 8. 2018 ke zrušení zanikající společnosti.

Ihned po nabytí areálu Brno Business Parku zahájil Fond vedle výše popsaných formálních kroků také činnosti směřující ke změně obchodní strategie při sjednávání pronájmů a provozu těchto nově získaných nemovitostí s cílem zefektivnění jejich fungování a dosažení lepších hospodářských výsledků. Porovnáním hospodářských výsledků areálu Brno Business Park v okamžiku nabytí a výsledků ke konci roku 2018 je zřejmé, že kroky provedené Fondem prokazatelně vedly ke zlepšení.

Vedle vyhledávání tržních investičních příležitostí na získání další komerční budovy, která by zapadla do portfolia nemovitostí v regionu, podniká Fond i kroky vedoucí k přípravě možnosti provedení investice do rozšíření stávajícího nemovitostního areálu Šumavská. Proto Fond navázal spolupráci s Masarykovou univerzitou a Národním centrem kompetence pro kyberbezpečnost, jejímž cílem je z pohledu Fondu prostřednictvím koordinace a vzájemných synergií docílit zvýšení potenciálu již provedených investic Fondu, stejně jako příprava dalších investic. V rámci této spolupráce je prvním připravovaným projektem ve fázi projekční přípravy investice do vybudování nového vědeckotechnického parku a podnikatelského inkubátoru Cerit Science Park II. v oblasti IT Campus City Center. Pro projekt bylo dne 20. 9. 2018 vydáno územní rozhodnutí, které dne 11. 10. 2018 nabylo právní moc, následně byly zahájeny práce na dokumentaci pro stavební povolení. Fond bude pokračovat v přípravě tohoto projektu i v roce 2019.



V závěru roku 2018 fond vstoupil do jednání s vlastníkem pozemků a připravovaného projektu v těsném sousedství areálu Brno Business Park s cílem tyto pozemky získat a projekt ovládnout. Ovládnutí projektu v těsném sousedství tak výrazné investice, jako je akvizice areálu Brno Business Park, by znamenalo nejen získání možnosti na rozšíření již vlastněného areálu, ale i potlačení rizik již provedené investice díky ovládnutí potenciální bezprostřední konkurence. Výsledky těchto jednání však přinese až rok 2019.

Fond nenabyl vlastní akcie nebo zatímní listy, ani akcie či zatímní listy své ovládající osoby.

1. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

1.1 *Investiční cíl a strategie*

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

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

1.2 *Druhy majetkových hodnot*

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

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

- pozemků určených k výstavbě objektů pro bydlení nebo komerčních objektů
- pozemků určených ke zhodnocení formou změny účelu užívání pozemku a následnému prodeji
- pozemků provozovaných jako parkoviště
- pozemků určených k pronajímání třetím osobám pro obchodní aktivity
- rezidenčních projektů a domů
- průmyslových areálů pro výrobu a skladování;
- budov pro zdravotnická zařízení;
- budov pro vzdělání a školství a školicí střediska;
- inovační infrastruktury;
- administrativních budov a center;
- hotelových komplexů a jiných rekreačních objektů;
- logistických parků;
- multifunkčních center;
- nemovitých i movitých energetických zařízení.





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2.4 Majetek nabytý při uskutečňování procesu přeměny obchodních společností

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

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

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

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

1.2.7 Vklady v bankách nebo zahraničních bankách

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

1.2.8 Poskytování úvěrů a zápůjček

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

1.2.9 Pohledávky z obchodního styku a úvěrové pohledávky

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

1.2.10 Práva k nehmotným statkům, tj. zejm.:

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

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

1.2.11 Doplněková aktiva

Fond může dále investovat do následujících složek doplňkových aktiv:

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



1.2.12 Likvidní aktiva

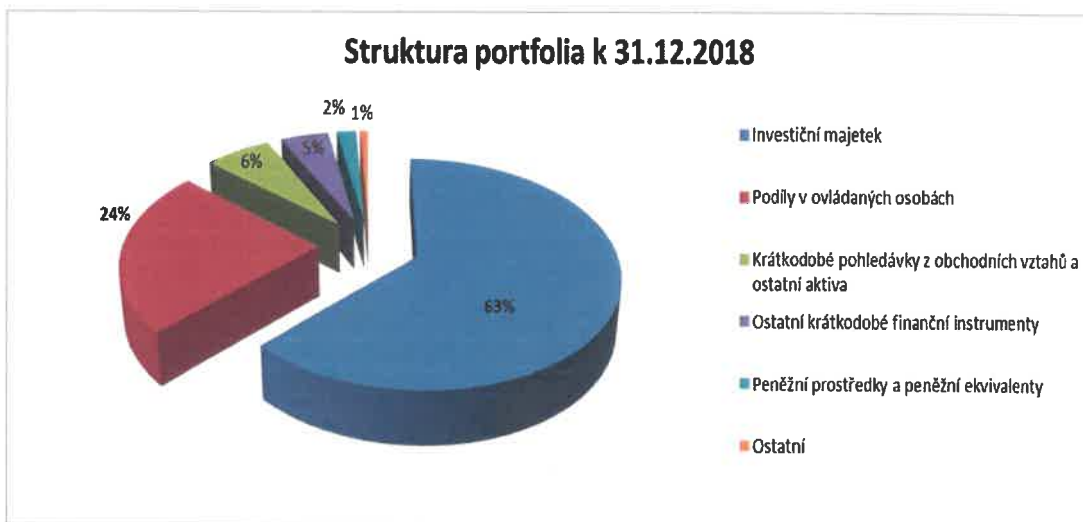
Likvidní část majetku Fondu může být investována krátkodobě zejména do:

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

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

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

Struktura investičního portfolia ke konci sledovaného období:



Emitent je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož investiční portfolio je tvořeno ze 63 % investicemi do nemovitostí v České republice, pořizovanými zejména za účelem pronájmu a držbou obchodního podílu InfoTel, spol. s r.o. za účelem podílu na zisku.

Jednotlivé investice do nemovitostí, z nichž emitentovi plyne příjem, jsou uvedeny níže. Nájemní prostory v lokalitách CENTRUM VEVEŘÍ, CENTRUM ŠUMAVSKÁ, CENTRUM ŠTEFÁNIKOVA jsou pronajaty zejména na dobu neurčitou, nejčastěji s výpovědní dobou 3-6 měsíců. Nájemní prostory v komplexu Brno Business Park jsou pronajímány převážně na dobu určitou, nejčastěji průměrně na dobu 3-5 let.

Pronájem ploch ve vlastněných nemovitostech je dále doplněn o obvyklé doplňkové služby k tomuto pronájmu.

Struktura Výnosů z investičního majetku:

	rok 2018	rok 2017
Nájemné	135 589	60 307
Služby spojené s nájmem	50 743	22 411
Přecenění nemovitostí	22 022	-4 974
Ostatní výnosy z investičního majetku	15 607	11 962
Výnosy z investičního majetku	223 961	89 706

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

2. NEMOVITOSTI, STROJE A ZAŘÍZENÍ

Jednoznačně nejvýznamnější položku hmotných aktiv Fondu představují nemovitosti (63 % z hodnoty celkových aktiv, 1 761 376 tis. Kč, hodnota se meziročně díky fúzi zvýšila na více než dvojnásobnou hodnotu roku 2017).

Nemovitosti jsou určeny k nájmu. Všechny držené nemovitosti jsou na území České republiky. Pro financování investic do nemovitého majetku byl v roce 2018 čerpán účelový úvěr, poskytnutý Československou obchodní bankou, a.s. (primárně se jednalo o úvěr pro nákup majetkové účasti Brno Estates, a.s. a refinancování skupinových půjček, které daná společnost čerpala).

Podstatné pohyby na nemovitostních aktivech zaznamenané v roce 2018:

- V důsledku fúze přibyl ve Fondu komerční komplex v katastrálním území Štýřice v celkové hodnotě 976 799 tis. Kč.

Níže je uveden seznam pro Fond významných nemovitostí:

Budovy	katastrální území	p.č./č.p.	celková plocha (m2)	Účel
BBP A - Londýnské nám.	Štýřice	č.p. 853 / p.č. 1760/10	9136,84	pronájem nebytových prostor
BBP B - Londýnské nám.	Štýřice	č.p. 856 / p.č. 1760/15	7700,04	pronájem nebytových prostor
BBP C - Londýnské nám.	Štýřice	č.p. 881 / p.č. 1763/3	9404,36	pronájem nebytových prostor
BBP D - Londýnské nám.	Štýřice	č.p. 886 / p.č. 1763/32	7858,19	pronájem nebytových prostor
Brno, Novolíšeňská 18	Líšeň	6617/ 2678		pronájem nebytových prostor
Brno, Šumavská	Ponava	416, LV 158; 598, LV 158	23 450,00	pronájem nebytových prostor
Brno, Veveří 102	Žabovřesky	2800/2581	9 260,93	pronájem nebytových prostor
Zlín, Štefánikova 167	Zlín	4599/167, 4599/5293, 8142/5256	10 466,10	pronájem nebytových prostor

K výše uvedeným nemovitostem Fond vlastní příslušné pozemky, na kterých budovy leží (zastavěná plocha) či dané budovy obklopují (ostatní plocha). Na výše uvedené nemovitosti, vyjma nemovitosti v k.ú. Zlín, je zřízeno zástavní právo ve prospěch Československé obchodní banky, a.s. a to v souvislosti s čerpaným bankovním úvěrem uvedeným výše.

Hlavní lokality nemovitostí sloužící k pronájmu ke konci sledovaného období

Lokalita	Ponava Šumavská	Žabovřesky Veveří	Zlín Štefánikova	BBP Londýnské nám.	Celkem
Celková plocha (m2)	23 450,00	9 260,93	10 466,10	34 099,43	77 276,46
pronajímatelná plocha (m2)	17 551,00	7 289,33	7 841,40	32 985,44	65 667,17
pronajatá plocha (m2)	14 831,64	6 792,86	6 914,93	28 429,71	56 969,14
volná plocha (m2)	2 719,36	496,47	926,47	4 555,73	8 698,03
Pronajatost (%)	85%	93%	88%	86%	87%
Volne - nepronajate prostory (%)	15%	7%	12%	14%	13%
Nájemné (v tis. Kč/měsíc)	2 409	1 276	993	6 410	11 087

3. HLAVNÍ INVESTICE.

Další významnou položkou, ve které má Fond investované prostředky, je obchodní podíl InfoTel, spol. s r.o., který je držen za účelem podílu na zisku. Jeho hodnota se meziročně zásadně nemění, ke konci sledovaného období činila 670 000 tis. Kč, což odpovídá 24% podílu na celkových aktivech.

tis. Kč	2018	2017
Přecenění podílů v ovládaných osobách	-2 200	72 700
Ostatní výnosy z podílů	112 000	77 400
Celkem	109 800	150 100

Součástí portfolia jsou i poskytnuté půjčky, svou hodnotou však nejsou významného charakteru (11 766 tis. Kč, 0% podíl na aktivech).

Část finančních aktiv Fondu tvoří krátkodobé depozitní směnky vydané Československou obchodní bankou, a.s. Jejich hodnota ke konci období činí 129 942 tis. Kč, což odpovídá 5% podílu na celkových aktivech (k 31. 12. 2017 hodnota dosahovala 185 018 tis. Kč).

4. ČINNOST FONDU A SKUPINY V ÚČETNÍM OBDOBÍ

Fond i v roce 2018 pokračoval v naplňování své investiční strategie, která se v souladu se statutem zaměřuje na investování do aktiv nemovité povahy.

Zásadní investicí v roce 2018 byl nákup majetkové účasti Brno Estates, a.s. k 9.3.2018 v celkové hodnotě 923 mil. Kč (přičemž 382 mil. Kč činila investice do obchodního podílu, 21 mil. EUR profinancování jejích přijatých půjček ve skupině). Cílem pořízení této investice, bylo získání nemovitostí tvořících komplex Brno Business Park, které slouží jako administrativní budovy k pronájmu nebytových prostor v katastrálním území Štýřice, a získání tak dalších dodatečných výnosů z pronájmu pro Fond. Majetková účast byla tedy následně ve stejném účetním období nafúzována do Fondu, což se promítlo ve významném nárůstu majetku Fondu, tak v růstu hospodářského výsledku (zj. před zdaněním).



	Reálná hodnota
Investiční majetek 31.12.2017	791 865
Investiční majetek 31.12.2018	1 761 376
celkový meziroční nárůst	969 511

z čehož:

**Reálná hodnota budov, vč. pozemků komplexu BBP
OFFICES k.ú. Štýřice k 31.12.2018**

976 799

Pořízení této investice bylo financováno cca z 18% z vlastních zdrojů a dále pak pomocí bankovního úvěru od Československé obchodní banky, a.s. v celkové hodnotě 30.000 tis. EUR se splatností 28.4.2028. Část tohoto úvěru (18mil. EUR) je úročena fixně 2,775%, zbylá část pak variabilně, 1M EURIBOR+1,675%.

Kromě této významné investice Fond pokračoval ve svých aktivitách s cílem rozšířit a zhodnotit stávající nemovitosti:

- Započal projekční přípravy na vybudování nového vědeckotechnického parku na nemovitostech v kat. Území Šumavská, na které bylo vydáno 11.10.2018 územní rozhodnutí, a následně byly zahájeny práce na dokumentaci pro stavební povolení. Fond bude pokračovat v přípravě tohoto projektu i v roce 2019. Tyto práce se zatím významným způsobem do hodnoty majetku Fondu neprojeví.
- V závěru roku 2018 Fond vstoupil do jednání s vlastníkem pozemků a připravovaného projektu v těsném sousedství areálu Brno Business Park s cílem tyto pozemky získat a projekt ovládnout. Tato činnost se do majetku ani závazků Fondu roku 2018 neprojeví
- Společnosti, v nichž má Fond majetkové účasti, pokračovaly ve své běžné provozní činnosti a zhodnocovaly tak peněžní prostředky investorů Fondu.

Fond se v roce 2018 nezabýval žádnou novou aktivitou, která by se v jeho činnosti neobjevila již v předešlých obdobích.

4.1 HOSPODAŘENÍ FONDU A SKUPINY

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

Hospodaření Fondu skončilo v roce 2018 ziskem ve výši 217,6 mil CZK. Nejzásadnější část výnosů se vztahuje k investičnímu majetku (224 mil CZK), kdy je zisk realizován především z nájmu nemovitostí – viz. Struktura Výnosů z investičního majetku, v této části Výroční zprávy – odstavec Předmět podnikání:

Meziročně výnosy z investičního majetku doznaly nárůstu 134 mil CZK, a to zj. v důsledku rozšíření Investic do nemovitostí (nově připojené budovy komplexu Brno Business Park). Nárůst výnosů spojených s Brno Business Parkem se promítá do vyšších výnosů z nájemného a služeb spojených s nájmem (113 403tis. CZK), ale i z přecenění (199 670tis. CZK).

Celkový nárůst výnosů pak byl zpomalen poklesem položky přecenění obchodního podílu.

v tis. Kč	rok 2018	rok 2017	diff
Výnosy z obchodního podílu na zisku	112 000	77 400	34 600
Přecenění obchodního podílu	-2 200	72 700	-74 900
Výnosy z podílů	109 800	150 100	-40 300

Připojení nemovitostí Brno Business Parku do portfolia Fondu se finálně projevilo v meziročním nárůstu provozního zisku emitenta. Za sledované období provozní výsledek hospodaření činil 265.567 tis. Kč, což je o 54.713 tis. více, než v předcházejícím období.





Investiční aktivity Fondu byly v roce 2018 financovány pouze dlouhodobými zdroji. Primárně (z 58%) je tvoří dlouhodobé závazky (ostatní dlouhodobé závazky a dlouhodobé bankovní úvěry fondu). V souvislosti s pořízením Brno Business Parku se pak zvýšil podíl dlouhodobých bankovních úvěrů na financování majetku fondu – z 1% podílu (v roce 2017) na 27% (v roce 2018).

Zbylou část financování pak tvoří závazek vůči investičním akcionářům, který je vykazován v položce Čistá aktiva připadající k investičním akciím. Tato část financování meziročně vzrostla o 24% (tj o 217.584tis. Kč). V souvislosti s vývojem majetku v roce 2018 podíl tohoto zdroje na financování investičních aktivit klesl (z 51% podílu v roce 2017 na 40% v roce 2018).

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

Hospodaření investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 217 584 tis. Kč po zdanění, a zahrnuje všechny výše uvedené dopady z investičních aktivit. Hospodaření neinvestiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 24 tis. Kč po zdanění. Zisk je tvořen pouze finančními výnosy – úroky z bankovního účtu neinvestiční části Fondu.

Hospodaření společností, v nichž má Fond majetkové účasti, tj. společností InfoTel, spol. s r.o. a LERO SPORT s.r.o. skončilo v Účetním období hospodářským výsledkem předběžně 100.699 tis. Kč po zdanění (společnost LERO SPORT s.r.o. měla hospodářský výsledek nulový).

4.2 STAV MAJETKU INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU A SKUPINY

Informace o investicích a činnosti Fondu, které jsou rozvedené v předchozích bodech této zprávy, se plně promítly do investiční části Fondu. V této části bude zmíněn již pouze souhrn a grafické zobrazení dopadů.

Hodnota portfolia Fondu meziročně vzrostla o 59 % (tj. o 1 045 157 tis. Kč). Tento nárůst aktiv byl důsledkem zejména nabytí nemovitého majetku v důsledku fúze (nemovitosti komplexu Brno Business Park v rámci fúze s Brno Estates, a.s.), jak je blíže popsáno výše v částech týkajících se činnosti Fondu.

Portfolio Fondu je financováno pouze cizími zdroji, 58 % je zainvestováno prostřednictvím dlouhodobých závazků (bankovních úvěrů a ostatních dl. Závazků), 40 % zdroji investičních akcionářů, zbývající 2 % pak tvoří krátkodobé závazky.

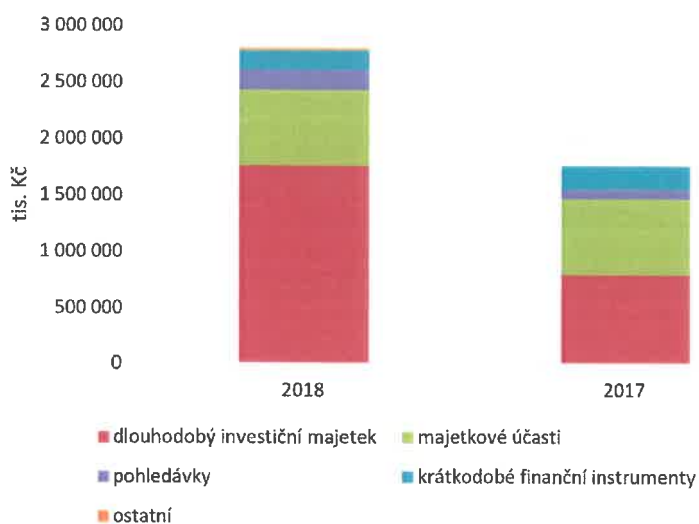
AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 2 806 781 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým investičním majetkem v hodnotě 1 761 376 tis. Kč, majetkovými účastmi na obchodních společnostech ve výši 670 090 tis. Kč, pohledávkami ve výši 181 683 tis. Kč (zahrnujícími pohledávky z dividend) a peněžními prostředky a krátkodobými finančními instrumenty ve výši 172 616 tis. Kč.





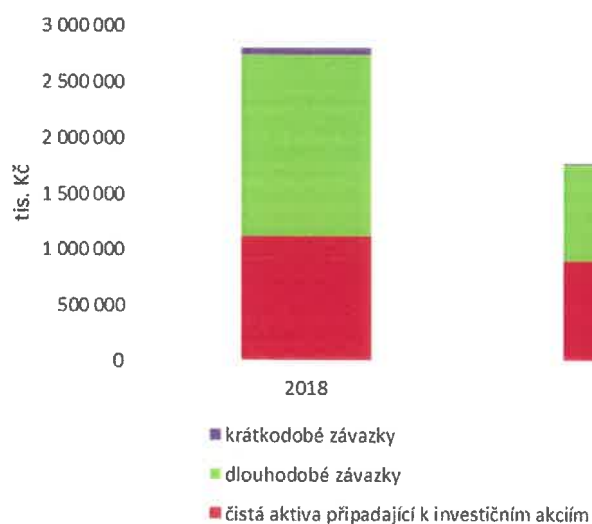
AKTIVA



PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 2 806 781 tis. Kč jsou tvořena ze 40 % čistými aktivy připadajícími na investiční akcie (zdroji od investičních akcionářů), tj. ve výši 1 114 494 tis. Kč, dlouhodobými závazky (bankovnímu úvěru a ostatními) ve výši 1 625 608 tis. Kč (58% krytí aktiv) a krátkodobými závazky ve výši 66 679 tis. Kč.

PASIVA





4.3 CASHFLOW

Peněžní prostředky ke Dni ocenění byly o 21 311 tis. Kč vyšší oproti minulému účetnímu období. Realizovaná investice do nákupu obchodního podílu Brno Estates, a.s. a neuhrazené pohledávky z výnosů podílu se projevila v negativním peněžním toku z provozní činnosti, úbytkem peněžních prostředků o -222 212 tis. Kč. Způsob krytí provozních investic je patrný v kladném peněžním toku z finanční činnosti, přírůstek peněžních prostředků +206 352 tis. Kč, v kladném toku z hospodářského výsledku (+222 525 tis. Kč) a peněžním toku získaným fúzí (+37.171 tis. Kč).

4.4 STAV MAJETKU NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 10 082 tis. Kč. Ta jsou zcela tvořena peněžními prostředky.

PASIVA

Celková pasiva Fondu ke Dni ocenění ve výši 10 082 tis. Kč jsou zcela tvořena vlastním kapitálem Fondu, přičemž zapisovaný základní kapitál je ve výši 10 000 tis. Kč.

5. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

V roce 2019 se bude Fond i nadále věnovat své běžné činnosti, tedy investicím v majetkových účastech a pronájmu nemovitostí. Fond bude i nadále vyhledávat a vyhodnocovat další investiční příležitosti. Fond i nadále hodlá realizovat obchody prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha, a.s.

Počátkem roku bude Fond usilovat o dokončení akvizice pozemků a připravovaného projektu v těsném sousedství areálu Brno Business Park. Bude-li Fond v těchto jednáních úspěšný, bude následně pokračovat v přípravě této potenciální investice.

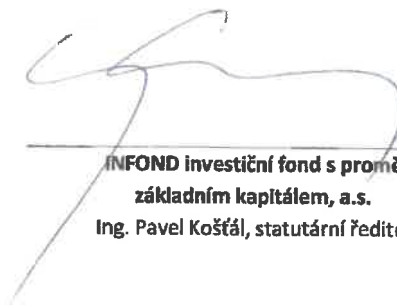
V areálu Brno Business Parku získaném v roce 2018 se Fond zaměří na obchodní strategii při sjednávání pronájmů a provoz areálu s cílem zefektivnění jeho fungování a dosažení lepších hospodářských výsledků.

Fond bude pokračovat ve spolupráci s Masarykovou univerzitou a Národním centrem kompetence pro kyberbezpečnost, jejímž cílem je z pohledu Fondu prostřednictvím koordinace a vzájemných synergií docílit zvýšení potenciálu již provedených investic Fondu, stejně jako příprava dalších investic. Zde Fond v roce 2019 očekává dokončení projekční přípravy možné investice do vybudování nového vědeckotechnického parku a podnikatelského inkubátoru Cerit Science Park II. V oblasti IT Campus City Center.

Vzhledem k tomu, že k 30. 6. 2018 a 31. 7. 2018 Fond přesáhl rozhodný limit dle § 16 ZISIF, kdy majetek spravovaný Fondem přesáhl zákonem stanovenou hodnotu 100.000.000,- EUR, požádal Fond dne 19. 10. 2018 ČNB o změnu povolení k činnosti samosprávného investičního fondu podle ust. § 500 ZISIF s cílem získat povolení opravňující přesáhnout rozhodný limit. Předmětné správní řízení nebylo ve sledovaném období skončeno a bude pokračovat v roce 2019.



V Brně dne 29. 4. 2019



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





Profil Fondu a skupiny

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název:

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

Identifikační údaje:

IČO: 242 07 543
DIČ: CZ242 07 543
LEI: 315700RZ0YBNYGT7GO52

Sídlo:

Ulice: Novolíšeňská 2678/18
Obec: Brno – Líšeň
PSČ: 628 00

Vznik:

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

Zapisovaný základní kapitál:

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

Akcie:

Akcie k neinvestiční části majetku Fondu:

1 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě
(zakladatelské akcie)

Akcie k investiční části majetku fondu:

1 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě
(investiční akcie **třídy A**)

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

Čistý obchodní majetek neinvestiční části Fondu: 10 082 tis. Kč

Čistý obchodní majetek investiční části Fondu: 1 114 494 tis. Kč



Orgány Fondu

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

Hlavní akcionáři

Ing. Martin Košťál

dat. Nar.:

6. 12. 1989

bytem:

Klobouček 61, Brno, PSČ 64100

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

5 %

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

5 %

účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi třídy A:

0 %

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

0 %

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

0 %

účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi třídy B:

0 %

výše podílu na neinvestiční části Fondu:

5 %

účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:

5 %

účast na hlasovacích právech Fondu:

ano, 50 hlasů

typ účasti

přímá

Bc. Veronika Kulhánková

dat. Nar.:

6. 6. 1994

bytem:

Malá Stránka 91/8, Střelice, PSČ 66447

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

5 %

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

5 %

účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi třídy A:

0 %

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

0 %

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

0 %

účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi třídy B:

0 %

výše podílu na neinvestiční části Fondu:

5 %

účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:

5 %

účast na hlasovacích právech Fondu:

ano, 50 hlasů

typ účasti

přímá

Ing. Pavel Košťál

dat. Nar.:

dat. Nar. 5. 5. 1965

bytem:

Koniklecová 453/6, Brno, PSČ 63400

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

90 %

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

90 %

účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi třídy A:

0 %

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

59 %

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

59 %

účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi třídy B:

0 %

výše podílu na neinvestiční části Fondu:

90 %

účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:

90 %

účast na hlasovacích právech Fondu:

ano, 900 hlasů

výše podílu na investiční části Fondu:

účast na kapitálu investiční části Fondu:

typ účasti

přímá





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

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

Změna údajů u člena kontrolního orgánu: VERONIKA KULHÁNKOVÁ, dat. Nar. 6. Června 1994 Malá stránka 91/8, 664 47 Střelice Den vzniku členství: 19. Srpna 2015
(zapsáno 26. Ledna 2018)

Na společnost INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti Brno Estates a.s., se sídlem Novolíšeňská 2678/18, Líšeň, 628 00 Brno, IČ: 255 32 090, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 22.06.2018. Rozhodný den: 01.01.2018.
(zapsáno 1. Srpna 2018)

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

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

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

Portfolio manažer

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

4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní firma:	Československá obchodní banka, a. s.
Sídlo:	Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
IČO:	000 01 350

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, Fond neměl hlavního podpůrce.

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

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

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

Od 31. 3. 2016 je obhospodařovatelem Fondu sám Fond. Fond jako obhospodařovatel neposkytl v Účetním období žádné úplaty svým pracovníkům ani vedoucím osobám.

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

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

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

Majetek Fondu ke dni ocenění je tvořen z 63 % investičním majetkem v reálné hodnotě ve výši 1 761 376 tis. Kč (pořizovací cena: 1.432.470 tis. Kč). Investiční majetek zahrnuje nemovitosti (stavby, pozemky) – komerční prostory, které jsou drženy za účelem dlouhodobého pronájmu. Jedná se o nemovitosti v:

Katastrální území	Reálná hodnota (tis. Kč)	Pořizovací hodnota (tis. Kč)
Žabovřesky	206 828	198 080
Zlín	144 925	141 681
Líšeň	40 613	12 817
Kohoutovice	2 541	1 285
Ponava	386 619	298 427
Štýřice	976 799	777 128
<i>Projekt Cerit Science Park II.</i>	<i>3 051</i>	<i>3 051</i>
Celkem	1 761 376	1 432 470

Budovy	katastrální území	p.č./č.p.	celková plocha (m ²)	Účel
BBP A - Londýnské nám.	Štýřice	č.p. 853 / p.č. 1760/10	9136,84	pronájem nebytových prostor
BBP B - Londýnské nám.	Štýřice	č.p. 856 / p.č. 1760/15	7700,04	pronájem nebytových prostor
BBP C - Londýnské nám.	Štýřice	č.p. 881 / p.č. 1763/3	9404,36	pronájem nebytových prostor
BBP D - Londýnské nám.	Štýřice	č.p. 886 / p.č. 1763/32	7858,19	pronájem nebytových prostor
Brno, Novolíšeňská 18	Líšeň	6617/ 2678		pronájem nebytových prostor
Brno, Šumavská	Ponava	416, LV 158; 598, LV 158	23 450,00	pronájem nebytových prostor
Brno, Veveří 102	Žabovřesky	2800/2581	9 260,93	pronájem nebytových prostor
Zlín, Štefánikova 167	Zlín	4599/167, 4599/5293, 8142/5256	10 466,10	pronájem nebytových prostor

K výše uvedeným nemovitostem Fond vlastní příslušné pozemky, na kterých budovy leží (zastavěná plocha) či dané budovy obklopují (ostatní plocha).

Tis.Kč

Popisky řádků	Hlavní budova	Průmysl	Ostředí (parkoviště, osvětlení, úpravy terénu, osl.)	Stroje a zařízení	Poživiny	Celkový součet
BBP A - Londýnské nám.	247 523	0	0	0	0	247 523
BBP B - Londýnské nám.	167 565	0	0	0	0	167 565
BBP C - Londýnské nám.	289 399	0	0	0	0	289 399
BBP D - Londýnské nám.	205 012	0	0	0	0	205 012
BBP komplex	0	38 255	16 864	1 527	10 654	67 301
Brno, Novolíšeňská 18	37 421	3 192	0	0	0	40 613
Brno, Šumavská	337 830	46 132	0	2 657	0	386 619
Nadstavba Šumavská	0	0	0	0	3 051	3 051
Brno, Veveří 102	188 754	14 884	0	3 190	0	206 828
Zlín, Štefánikova 167	126 832	17 706	0	387	0	144 925
Kohoutovice	0	2 541	0	0	0	2 541
Celkový součet	1 600 335	122 710	16 864	7 761	13 706	1 761 376

- Majetek, který přesahuje 1 % je dále pak podíl v ovládaných osobách, konkrétně podíl v InfoTel, spol. s r.o., jehož reálná hodnota činí 670 000 tis. Kč (pořizovací cena: 504 102 tis. Kč) – činí 24% aktiv
- pohledávka z titulu výnosu z podílu v reálné a pořizovací hodnotě 112.000 tis. Kč (4% aktiv) – zahrnuta v krátkodobých pohledávkách
- krátkodobé směnky v pořizovací a reálné hodnotě 99 954 tis. Kč (4% aktiv) a 29 988 tis. Kč (1% aktiv) vykázané v položce ostatní krátkodobé finanční instrumenty
- peněžní prostředky na běžných účtech ve výši 52 755 tis. Kč (2% aktiv)
- a celkově ostatními pohledávkami z obchodních vztahů 69 036 tis. Kč. (celkově 2% aktiv)

10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

11. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A 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.

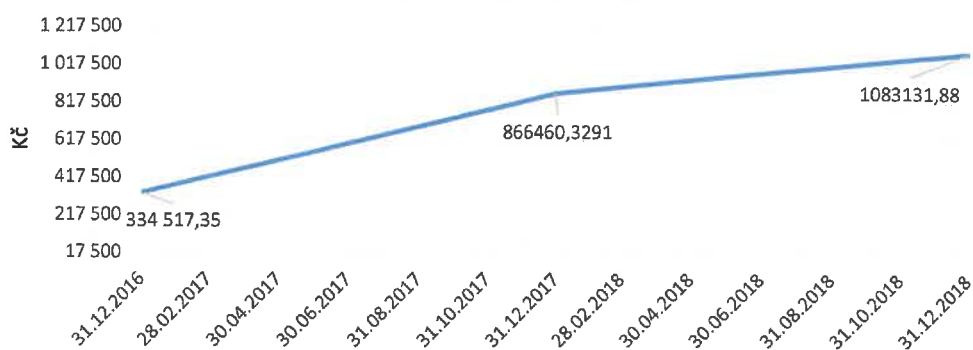
13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2018	31. 12. 2017	31.12.2016
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu (Kč):	10 081 783	10 058 012	334 517 355
Počet emitovaných zakladatelských akcií			
v oběhu ke konci Účetního období:	1 000	1 000	1 000
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	0	0	0
Fondový kapitál neinvestiční			

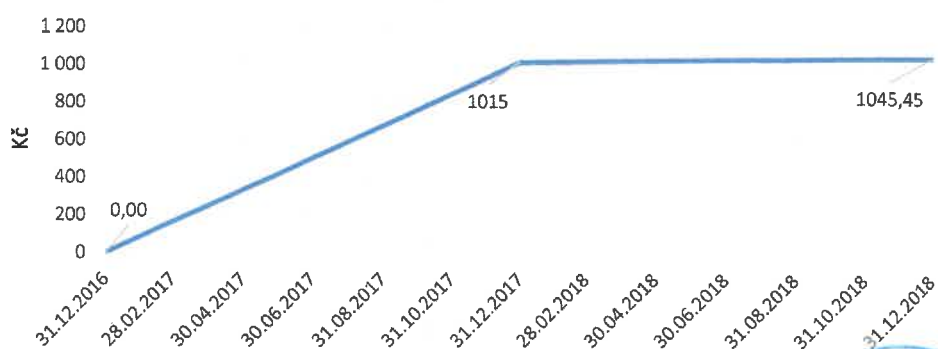


části Fondu na 1 akcii (Kč):	10 081,7828	10 058,0116	334 517,3545
Fondový kapitál investiční části Fondu (Kč):	1 114 495 382	896 910 329	334 517 355
Fondový kapitál investiční části Fondu tř. A	1 083 131 881	866 460 329	334 517 355
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období tř. A:	1 000	1 000	1 000
Počet vydaných investičních akcií (ks):	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období tř. A:	0	0	0
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcii tř. A (Kč):	1 083 131,8811	866 460,3291	334 517,3545
Fondový kapitál investiční části Fondu tř. B	31 636 500	30 450 000	0
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období tř. B:	0	0	0
Počet vydaných investičních akcií (ks):	0	30 000	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období tř. B:	0	0	0
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcii tř. B (Kč):	1045,4500	1 015,0000	0

Kurz investiční akcie - třída A



Kurz investiční akcie - třída B





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

14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

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

Ke dni 1. 1. 2018 byl přijat a odreportován statut Fondu, ve kterém došlo k alokaci veškerých nákladů z neinvestiční části Fondu na část investiční. Dále byl ve statut zohledněn fakt, že došlo k zrušení relevantních částí nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, týkající se investičních limitů.

S účinností k 5. 3. 2018 byl přijat statut Fondu, který zohlednil skutečnost, že investiční akcie třídy A byly vyřazeny z obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s.. Zároveň došlo ke změně jejich podoby na listinnou.

S účinností k 1. 10. 2018 byl přijat statut Fondu, ve kterém byla zavedena možnost Fondu čerpat dotace, byla změněna frekvence stanovování aktuální hodnoty investiční akcie z pololetní na roční a statut byl celkově aktualizován, zejména s ohledem na nastavení úplat v souladu se stávající smluvní dokumentací.

15. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

16. ČLENOVÉ SPRÁVNÍCH ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉ VEDENÍ

Statutární orgán

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



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

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

- Portfolio manager

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

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

Společnost	Funkce	Od (-do)
InfoTel, spol. s r.o.	jednatel	6. listopadu 1992
InfoNet a.s.	předseda představenstva	13. září 1994
ELTRIS, s.r.o.	jednatel	4. listopadu 1997
ELTRIS, s.r.o.	společník	4. února 1997
Locero, spol. s r.o.	jednatel	21. března 1994
Brno Estates a.s. (neexistující subjekt)	předseda představenstva	9.3.2018-1.8.2018

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

Kontrolní orgán

Předseda správní rady:

Ing. Martin Košťál

(od 19. března 2016)

narozen: 6. 12. 1989

vzdělání: vysokoškolské

Vystudoval Masarykovu univerzitu, Ekonomicko-správní fakultu, obor Podniková ekonomie a management. Od roku 2015 působí ve společnosti InfoTel, spol. s r.o., v současné době na pozici provozního manažera. Od roku 2012 do současnosti působí v INFONDU, investičním fondu s proměnným základním kapitálem, a.s., a to postupně na pozicích člen dozorčí rady, člen správní rady a nyní jako předseda správního rady.

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

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



Společnost	Funkce	Od (-do)
InfoNet a.s.	místopředseda představenstva	12. května 2015
Locero, spol. s r.o.	jednatel	20. srpna 2015
Brno Estates a.s. (neexistující subjekt)	místopředseda představenstva	9.3.2018-1.8.2018

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

Člen správní rady: **Bc. Veronika Kulhánková** (od 19. srpna 2015)
 narozena: 6. 6. 1994
 vzdělání: vysokoškolské

Vystudovala Masarykovu univerzitu, Fakultu sociálních studií, obor Žurnalistika. Od roku 2018 působí v úseku ekonomicko správním ve společnosti InfoTel, spol. s r.o. Od roku 2015 je členkou dozorčí rady InfoNet a.s. Od roku 2012 do současnosti působí v INFONDU, investičním fondu s proměnným základním kapitálem, a.s., a to postupně na pozicích člen dozorčí rady a nyní jako člen správní rady.

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

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

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

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

Společnost	Funkce	Od (-do)
InfoNet a.s.	člen dozorčí rady	12. května 2015
Locero, spol. s r.o.	jednatel	26. ledna 2018

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

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

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

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

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

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

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

Společnost	Funkce	Od (-do)
InfoNet a.s.	člen dozorčí rady	31.1.2008-12.5.2015

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

Generální ředitel

Generální ředitel:

Ing. Jana Majnušová

(od 9. března 2016)

narozena 23. července 1965

vzdělání: vysokoškolské

Vystudovala Vysokou školu báňskou v Ostravě. Od roku 2002 působí na pozici Vedoucí úseku ekonomicko-správního ve společnosti InfoTel, spol. s r.o. Od roku 2013 působí rovněž jako ředitelka ve společnosti ELTRIS, s.r.o. V roce 2012 do současnosti působí v INFONDU, investičním fondu s proměnným základním kapitálem, a.s., a to postupně na pozicích člen představenstva a nyní generální ředitelka pověřená řízením rizik.

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

- Řízení rizik

Generální ředitel byl jmenován na dobu neurčitou. Protože je výkon funkce generálního ředitele bezúplatný, nemá generální ředitel s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ani žádnou pracovní ani jinou smlouvu. Generální ředitel má uzavřenu dohodu o provedení práce ve společnosti ELTRIS spol. s r.o..

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

Společnost	Funkce	Od (-do)
InfoNet a.s.	předseda dozorčí rady	29.11.2005-12.5.2015





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

17. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

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

- Rámcová smlouva o převodu akcií ze dne 9.3.2018, Fond jako kupující a prodávající společnost IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o., předmětem byl prodej 100 % akcií ve společnosti Brno Estates a.s.
- Smlouva o úvěru ze dne 9.3.2018, Fond jako úvěrující a společnost Brno Estates jako úvěrovaný

Obě výše uvedené smlouvy byly součástí fúze Fondu se společností Brno Estates a.s. s rozhodným dnem k 1.1.2018 a tudíž k 31.12.2018 již nejsou aktivní.

- Smlouva o úvěru č.0347/18/00597 ze dne 7.3.2018, Fond jako příjemce bankovního úvěru poskytnutého Československou obchodní bankou, a.s.

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

Žádné takové významné smlouvy nejsou.

18. REGULOVANÉ TRHY

Cenné papíry vydané Fondem jsou přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s., a to od 4.1.2016

19. RATING

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

20. ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZATELE

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

21. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU FONDU / EMITENTA

ÚDAJE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH

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

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

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

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

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

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

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK	
			2017	2018
InfoTel, spol.s.r.o. (IČO: 46981071)	Výroba, instalace, opravy elektrických strojů	Česká republika	100%	100%
LERO SPORT s.r.o. (IČO:25324501)	Výroba, obchod a služby	Česká republika	45%	45%

22. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Vzhledem k tomu, že k 30. 6. 2018 a 31. 7. 2018 Fond přesáhl rozhodný limit dle § 16 ZISIF, kdy majetek spravovaný Fondem přesáhl zákonem stanovenou hodnotu 100.000.000,- EUR, požádal Fond dne 19. 10. 2018 ČNB o změnu povolení k činnosti samosprávného investičního fondu podle ust. § 500 ZISIF s cílem získat povolení opravňující přesáhnout rozhodný limit. Předmětné správní řízení nebylo ve sledovaném období skončeno a bude pokračovat v roce 2019.

Dne 17.ledna 2019 byla podepsána Smlouva o převodu akcií společnosti Brno Business Park a.s., v celkové hodnotě 30mil. Kč. Cílem této investice je ovládnout pozemky a projekt na výstavbu administrativní budovy, které se nachází v bezprostředním sousedství Fondem vlastněného komplexu v k.ú. Štýřice.

23. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

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

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

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

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



Zpráva o vztazích

Fond	INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 242 07 543 se sídlem Novolíšeňská 2678/18, Líšeň, 628 00 Brno obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 6691
Účetní období	období od 1.1.2018 do 31.12.2018

1. ÚVOD

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

2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba

Název:

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

Sídlo:

Ulice: Novolíšeňská 18
Obec: Brno
PSČ: 628 00

IČO

24207543

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

Ovládající osoba

Jméno:

Ing. Pavel Košťál

Bydliště:

Ulice: Koniklecová 453/6
Obec: Brno
PSČ: 634 00

Dat. nar.:

5.5.1965

(společně dále jen „**ovládající osoby**“)

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



Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

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

Osoby ovládané osobou ovládanou

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

3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ

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

4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládání, tj. ovládání skrze majetkový podíl na ovládané osobě, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OSTATNÍCH PROPOJENÝCH OSOB

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

6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

Smlouvy uzavřené v Účetním období

V Účetním období nebyly mezi ovládající osobou a osobou ovládanou uzavřeny žádné smlouvy.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích





V předešlých účetních obdobích nebyly mezi ovládající osobou a osobou ovládanou uzavřeny žádné smlouvy.

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami

Smlouvy nově uzavřené v Účetním období

- Locero, spol. s r.o. – smlouva o úvěru ze dne 1.11.2018 (ovládaná osoba je poskytovatelem úvěru)

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

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

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

7. POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBĚ ÚJMA A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ

S ohledem na právní vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních jednání či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých ovládanou osobou v Účetním období v zájmu nebo na popud jednotlivých Propojených osob nevznikla Ovládané osobě žádná újma. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení jejího vyrovnání.

8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

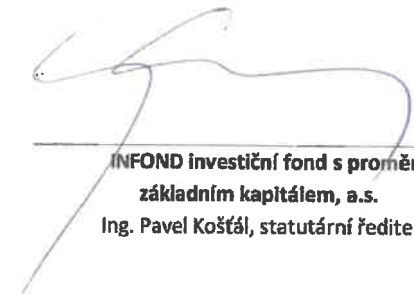




9. PROHLÁŠENÍ

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

V Brně dne 19.3.2019



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



Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2018

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



1. VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI 31. 12. 2018

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Dlouhodobá aktiva		2 443 379	1 464 155
Investiční majetek	14	1 761 376	791 865
Podíly v ovládaných osobách	15	670 090	672 290
Poskytnuté půjčky	16	11 766	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	19	147	-
Krátkodobá aktiva		373 484	307 527
Krátkodobé poskytnuté půjčky	16	-	662
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	17	129 942	185 018
Daňové pohledávky	18	501	738
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	19	190 286	89 665
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	20	52 755	31 444
Aktiva celkem		2 816 863	1 771 682



Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	21	10 000	10 000
Ostatní nedělitelné fondy		-	-
Ostatní kapitálové fondy		-	-
Výsledek hospodaření běžného období		24	58
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		58	-
Vlastní kapitál celkem		10 082	10 058
Dlouhodobé půjčky a úvěry	22	758 340	20 000
Ostatní dlouhodobé závazky	24	850 822	833 556
Odložený daňový závazek	23	16 445	7 266
Dlouhodobé závazky		1 625 608	860 822
Daňové závazky	23	3 046	872
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	24	63 633	3 020
Krátkodobé závazky		66 679	3 892
Čistá aktiva připadající k investičním akciím		1 114 494	896 910
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 816 863	1 771 682
Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii třídy A (v Kč)		1 083 132	866 460
Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii třídy B (v Kč)		1 045	1 015

2. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ 2018 A 2017

tis. Kč	Poznámka	Za rok od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018	Za rok od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017
Výnosy z investičního majetku	5	223 961	89 706
Výnosy z poskytnutých půjček	6	281	861
Výnosy z podílů	7	109 800	150 100
Správní náklady	8	-68 298	-29 907
Čistý provozní výsledek hospodaření		265 745	210 760
Ostatní provozní výnosy	9	2 979	1 702
Ostatní provozní náklady	10	-3 157	-1 608
Provozní výsledek hospodaření		265 567	210 854
Finanční výnosy	11	10 584	585
Finanční náklady	12	-33 845	-1 566
Finanční výsledek hospodaření		-23 261	-981
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		242 306	209 873
Daň z příjmu - splatná	13	-2 897	-2 190
Daň z příjmu - odložená	13	-21 801	250
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		217 608	207 933
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění		217 584	207 875
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		24	58
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		217 608	207 933

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

tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2017	10 000	-	-	10 000
Zisk/ztráta za období	-	58	-	58
Zůstatek k 31. 12. 2017	10 000	58	-	10 058

4. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2018 DO 31. 12. 2018

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

5. PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2017 DO 31. PROSINCE 2017

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2017	689 035
Zisk/ztráta za období	177 875
Emise investičních akcií	30 000
Zůstatek k 31. 12. 2017	896 910

6. PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2018 DO 31. PROSINCE 2018

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

7. VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ 2018 A 2017

tis. Kč	Poznámka	2018	2017
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		242 306	209 873
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>			
Změna reálné hodnoty	14, 15	-19 822	-67 726
Tvorba / rozpouštění znehodnocení		41	19
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku	14	-33 033	-12 911
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	16	-11 104	19 585
Změna stavu dlouhodobých ostatních aktiv	19	- 147	-
Změna stavu ostatních krátkodobých finančních instrumentů	17	55 076	-185 018
Změna stavu ostatních aktiv		-52 587	2 627
Změna stavu krátkodobých finančních závazků		-24 871	-12 816
Změna stavu ostatních závazků		6 403	-1 532
Nákup společnosti	25	-381 814	-
Zaplacená daň z příjmů		-2 660	-
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		-222 212	-47 899
<i>Finanční činnost</i>			
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	22	206 352	-96 992
Emitované splacené investiční akcie		-	30 000
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		206 352	-66 992
Peněžní tok vlivem fúze		37 171	-
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	20	21 311	-114 891
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	20	31 444	146 335
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.	20	52 755	31 444



1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

1.1 CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

Vznik a charakteristika fondu

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

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

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

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

Předmět podnikání investičního fondu je:

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

Obchodní firma a sídlo

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

Novolíšeňská 2678/18

628 00 Brno

Česká republika

Základní kapitál

Základní kapitál fondu ve výši 10 000 000 Kč je tvořen 1 000 Ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře. Základní kapitál je k 31. prosinci 2018 splacen v plné výši.

Identifikační číslo

242 07 543

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2018

Statutární ředitel

Ing. Pavel Košťál

Správní rada

Předseda správní rady

Ing. Martin Košťál

Členové správní rady

Veronika Kulhánková

Jitka Košťálová

Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři





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

V účetním období administrovala Fond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a. s.

IČO: 274 37 558

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

V rozhodném období byla depozitářem Fondu tato společnost:

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

Ostatní skutečnosti

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

2. ÚČETNÍ POSTUPY

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

2.1 VÝCHODISKA SESTAVOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka Fondu za období do 31. prosince 2018 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

Fond si zvolil účetní období od 1. ledna do 31. prosince. Výkaz o finanční situaci ke dni 31. prosince 2017 je pro účely této účetní závěrky považován za komparativní období.

Tato účetní závěrka je v souladu s příslušnými ustanoveními IFRS10 nekonsolidovaná, protože je v minulém i současném účetním období povinná oceňovat všechny své dceřiné společnosti reálnou hodnotou.

K 1. lednu 2018 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané pro období začínající po 1. lednu 2018.

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

Od roku 2018 Fond vykazuje investiční část majetku v rámci závazků Fondu jako Čistá aktiva připadající investičním akciím. Srovnatelné údaje k 31. prosinci 2017 byly upraveny stejným způsobem.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 PŘEPOČET CIZÍ MĚNY

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

2.7 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.

2.8 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".

V případě majetku, kde se předpokládá prodej do jednoho roku a existuje plán prodeje majetku, je majetek vykázán v položce „Majetek určený k prodeji“.

2.9 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.

2.10 VÝNOSOVÉ A NÁKLADOVÉ ÚROKY

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

2.11 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.

2.12 FINANČNÍ NÁSTROJE A JEJICH OCENOVÁNÍ

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

1. 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.

2. Investice do majetkových účastí

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

3. 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.

4. Ostatní finanční závazky

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

5. Úročené závazky

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

6. Finanční deriváty

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

7. 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.

8. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů za poskytnuté služby a ostatní pohledávky 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.



2.13 TVORBA REZERV

Rezervy jsou zaznamenány, pokud má Fond současný závazek, který je výsledkem minulých událostí a pokud je pravděpodobné, že k vyrovnaní 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.

2.14 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.

2.15 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

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

2.16 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 rozdílly a nevyužitá daňová 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 daně 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 daně odložené daňové pohledávky.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vypočtou na základě daňové sazby, která bude platná v období realizace daňové pohledávky nebo vyrovnaní 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.

2.17 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.

1. 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.

Standardy přijaté EU

Novelizace IFRS 9: Předčasné splacení s negativní kompenzací

V říjnu 2017 vydala IASB „Změny standardu IFRS 9 „Finanční nástroje“ – Předčasné splacení s negativní kompenzací“. EU přijala tyto změny v březnu 2018 s účinností od 1. ledna 2019, což je konzistentní s datem účinnosti stanoveným IASB.

Změny upravující stávající požadavky IFRS 9 se týkají podmínek při předčasném ukončení smlouvy s cílem umožnit ocenění v zůstatkové hodnotě (nebo v závislosti na obchodním modelu v reálné hodnotě vykázané v ostatním úplném výsledku hospodaření) i v případě negativní kompenzace, tj. když je dlužníkovi dovoleno předčasně splatit nástroj ve výši nižší, než je nesplacená jistina a dlužný úrok. Podle těchto změn platba kompenzace může být vyplacena rovněž i ve prospěch smluvní strany, která uskutečnila předčasné splacení. Výpočet této kompenzační platby musí být stejný pro případ sankce z předčasného splacení, tak i pro případ výnosového poplatku z předčasného splacení.

Fond posoudil možný dopad těchto změn na ocenění finančních aktiv ve svém portfoliu. V rámci toho nebyly na portfoliu Fondu zjištěny žádné případy předčasného splacení s negativní kompenzací, a proto se očekává, že tyto změny nebudou mít žádný vliv na účetní závěrku Fondu.

IFRIC 23 Nejistoty ohledně daňových režimů

IFRIC 23 objasňuje účtování o daních z příjmů, které ještě nebylo akceptované daňovým úřadem, a také má za cíl zlepšit transparentnost. Podle IFRIC 23 je klíčové otestovat, zda je pravděpodobné, že daňový úřad bude akceptovat způsob výpočtu daně zvoleného účetní jednotkou. Pokud je pravděpodobné, že daňový úřad akceptuje nejistý způsob výpočtu daně, pak částky daně zachycené v účetní závěrce odpovídají daňovému přiznání bez nejistoty v ocenění splatné nebo odložené daně. V opačném případě zdanitelný příjem (nebo daňová ztráta), daňové základy a nevyužité daňové ztráty by měly být určeny způsobem, který lépe odhaduje vyřešení nejistoty použitím buď jedné nejpravděpodobnější částky, nebo očekávané hodnoty (součtu pravděpodobnostně vážených částek). Účetní jednotka musí předpokládat, že daňový úřad bude kontrolovat částky a bude mít plnou znalost všech souvisejících informací.

Fond neočekává, že interpretace, při prvotní aplikaci, bude mít významný dopad na účetní závěrku, protože Fond nepodniká ve složitém nadnárodním daňovém prostředí a nemá významné nejisté daňové částky.

Ostatní přijaté standardy a interpretace vydané ale neúčinné pro aktuální účetní období, kde Fond neočekává významný dopad

Standardy dosud nepřijaté EU

- Změny v IAS 28: Investice do přidružených a společných podniků
- Novela Koncepčního rámce finančního výkaznictví



- Změny v IFRS 17: Pojistné smlouvy
- Roční revize IFRS 2015-2017
- Změny v IAS 19: Úpravy zaměstnaneckých plánů, krácení a vypořádání
- Změny v IFRS 3: Definice podniku
- Změny v doporučeních ke Koncepčnímu rámci v IFRS standardech
- Změny v IAS 1 a IAS 8: Definice významnosti

3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

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

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

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

Významné předpoklady a odhady

1. Reálná hodnota investičního majetku

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

2. Reálná hodnota finančních nástrojů a investičního majetku

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

3. Klasifikace fondu jako investiční jednotky

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

Pro hodnocení, zda Fond lze považovat za Investiční jednotku dle 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**



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

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

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

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

4. ZMĚNA ÚČETNÍCH STANDARDŮ

K datu 1. ledna 2018 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. lednu 2018, včetně standardu vydaného v červenci 2014 IFRS 9. Standard IFRS 9 nahradil standard IAS 39 Finanční nástroje - účtování a oceňování a všechny předchozí verze standardu a přinesl změny v účtování finančních aktiv. Fond při jeho prvotní aplikaci neupravoval minulé období.

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



5. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	2018	2017
Nájemné	135 589	60 307
Přecenění investičního majetku	22 022	-4 974
Služby spojené s pronájmem	50 743	22 411
Ostatní výnosy z investičního majetku	15 607	11 962
Celkem	223 961	89 706

6. VÝNOSY Z POSKYTNUTÝCH PŮJČEK

tis. Kč	2018	2017
Úrokový výnos	281	860
Celkem	281	860

7. VÝNOSY Z PODÍLŮ

tis. Kč	2018	2017
Přecenění podílů v ovládaných osobách	-2 200	72 700
Ostatní výnosy z podílů	112 000	77 400
Celkem	109 800	150 100

8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2018	2017
Nájemné	233	30
Náklady na depozitáře	180	180
Náklady na obhospodařování	1 674	1 327
Poradenské služby	736	187
Spotřeba elektřiny, vody a plynu	24 593	11 888
Opravy a udržování	13 093	4 213
Ostraha a úklid	9 547	5 168
Správa nemovitostí	7 327	3 923
Ostatní náklady	10 914	2 991
Celkem	68 298	29 907

NÁKLADY NA AUDIT A PORADENSKÉ SLUŽBY

tis. Kč	2018	2017
Náklady na znalecké posudky	105	105
Audit	176	70
Právní a notářské služby	455	12
Celkem	736	187

9. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2018	2017
Zisk z prodeje materiálu	6	9
Výnosy z postoupených pohledávek	2 019	1 473
Ostatní provozní výnosy	954	220
Celkem	2 979	1 702

10. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2018	2017
Daně a poplatky	522	416
Snížení hodnoty pohledávek	-	19
Odpisy pohledávek	804	377
Ostatní provozní náklady	1 832	796
Celkem	3 058	1 608

11. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2018	2017
Výnosové úroky	518	386
Výnosy z krátkodobého finančního majetku	56	15
Kurzové zisky	10 010	-
Ostatní finanční výnosy	-	184
Celkem	10 584	585

12. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2018	2017
Nákladové úroky	14 737	1 529
Kurzové ztráty	17 485	-
Ostatní finanční náklady	1 623	37
Celkem	33 845	1 566

13. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Fond je základním fondem z pohledu Zákona o daních z příjmů a základní daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5%. K datu účetní závěrky 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	2018	2017
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	2 897	2 189
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	21 801	-249
Celkem	24 698	1 940

Následující tabulka zobrazuje výpočet efektivní sazby daně:

Splatná daň z příjmu:

tis. Kč	2018	2017
Zisk před zdaněním dle IFRS	242 306	209 873
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-70 817	-67 726
Zisk před zdaněním dle CAS	171 489	142 147
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady	64 222	1 033
Položky snižující základ daně	-177 819	-99 408
Daňový základ	57 892	43 772
Daň vypočtena při použití platné sazby	2 895	2 189
Upřesnění daňové povinnosti minulých let	2	-
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %		
Daň z příjmů	2 897	2 189
Odložená daň	21 801	-249
Efektivní sazba daně	10,2%	1,5%

14. INVESTIČNÍ MAJETEK

tis. Kč	2018	2017
Stav k 1. lednu	791 865	783 928
Vliv fúze k 1. lednu 2018	914 456	-
Přírůstky	33 033	26 348
Úbytky	-	-13 438
Dopad změn reálné hodnoty	22 022	-4 974
Stav k 31. prosinci	1 761 376	791 865

Investiční majetek je tvořen především nemovitostmi především v oblasti Ponava, Žabovřesky, Zlín, Líšeň a Kohoutovice. Majetek je prvotně oceněn v pořizovacích cenách a následně přeceňován znaleckým posudkem, vždy ke konci účetního období. V průběhu sledovaného období nedošlo ke změnám trhu, které by významně ovlivnily cenu majetku. Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí k 31. prosinci 2018 celkově 748 340 tis. Kč. K 31. prosinci 2017 nejsou žádné z nemovitostí zastaveny ve prospěch věřitelů.

15. PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH A OSOBÁCH POD PODSTATNÝM VLIVEM

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice			
			2018	2017	2018	Změny	Přecenění	2017
InfoTel, spol.s.r.o.	Výroba, instalace, opravy elektrických strojů	Česká republika	100%	100%	670 000	-	-2 200	672 200
LERO SPORT s.r.o.	Výroba, obchod a služby	Česká republika	45%	45%	90	-	-	90
Celkem					670 090	-	-2 200	672 290

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. 2018	31. 12. 2017
Poskytnuté půjčky		
Spřízněným stranám	5 517	-
Ostatním subjektům	6 249	662
<i>Dlouhodobé</i>	11 766	-
<i>Krátkodobé</i>	-	662
Celkem	11 766	662

Poskytnuté půjčky jsou evidovány v reálné hodnotě. Úroková míra poskytnutých půjček je fixní – 3,2%, resp. 5%.

17. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ FINANČNÍ INSTRUMENTY

Část finančních aktiv Fondu tvoří krátkodobé depozitní směnky vydané Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 129 942 tis. Kč (31. prosinec 2017: 185 018 tis. Kč).

18. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

Daňové pohledávky k 31. prosinci 2018 zahrnují zálohy na daň z příjmů ve výši 3 491 tis. Kč ponížené o rezervu na daň z příjmů ve výši 2 990 tis. Kč, k 31. prosinci 2017 byla záloha na daň z příjmů ve výši 2 926 tis. Kč, ponížená o rezervu na daň z příjmů ve výši 2 188 tis. Kč.

19. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Pohledávky z obchodních vztahů	15 165	1 369
Jiné pohledávky	26 120	12 953
Pohledávky – podíly na zisku	112 000	74 837
Dohadné účty aktivní	27 497	86
Příjmy příštích období	6 850	-
Náklady příštích období	2 400	198
Zaplacené zálohy	400	223
Celkem	190 432	89 666
<i>Krátkodobé</i>	190 286	89 666
<i>Dlouhodobé</i>	146	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	190 432	89 666



20. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Běžné účty u bank	48 626	22 653
Spořicí účty u bank	4 129	8 791
Celkem	52 755	31 444

21. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

K 31. prosinci 2018 tvoří upsaný základní kapitál 1 000 ks (31. prosinci 2017: 1 000 ks) zakladatelských akcií s hlasovacím právem. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele. Společnost dále vydává investiční akcie, a to ke společnosti jako takové, a k jednotlivým podfondům společnosti. Akcie Fondu jsou přijaty na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s. K 31. prosinci 2018 Společnost emitovala 31 000 ks investičních akcií (k 31. prosinci 2017: 31 000 ks).

Počet akcií, základní kapitál a emisní ážio

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

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

Fondový kapitál

V Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks)	1 000	1 000
Fondový kapitál zakladatelské části (Kč)	10 081 558	10 058 012
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč):	10 081,56	10 058,0
Počet vydaných investičních akcií (ks) třída A	1 000	1 000
Fondový kapitál investiční části (Kč) třída A	1 083 131 881	866 460 329
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč) třída A:	1 083 131,9	866 460,3
Počet vydaných investičních akcií (ks) třída B	30 000	30 000
Fondový kapitál investiční části (Kč) třída B	31 363 500	30 450 000
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč) třída B:	1 045,5	1 015,0

22. PŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Zajištěné bankovní úvěry	748 340	-
Vlastnické půjčky a půjčky od jiných spřízněných stran	10 000	20 000
Celkem	758 340	20 000
<i>Dlouhodobé</i>	<i>758 340</i>	<i>20 000</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Celkem	758 340	20 000

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

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

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

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

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



23. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
DPH	3 046	872
Odložený daňový závazek – přecenění nemovitostí	8 400	-1 014
Odložený daňový závazek – přecenění majetkových účastí	8 295	8 405
Odložená daňová pohledávka - ostatní	-249	-125
Celkem	19 941	8 138

24. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Závazky z obchodních vztahů	10 511	897
Závazky z upsaných nesplacených vkladů	765 000	770 000
Závazky z titulu vrácení příplatku	60 000	60 000
Ostatní závazky	7 836	2 048
Přijaté zálohy	47 990	1 772
Dohadné účty pasivní	86	173
Výdaje příštích období	4 463	1 586
Výnosy příštích období	18 569	101
Celkem	914 455	836 577
<i>Dlouhodobé</i>	<i>850 822</i>	<i>833 556</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>63 633</i>	<i>3 021</i>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	914 455	836 577

25. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

	31. 12. 2018		2018	
tis. Kč	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
InfoTel, spol. s r.o.	27	-	6 192	27
Eltris, spol. s r.o.	-	880	-	7 103
InfoNet a.s.	-	1	-	21
Locero, spol. s r.o.	5 517	-	17	-
LERO SPORT s.r.o.	-	-	-	-
Celkem	5 544	881	6 209	7 151



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

Informace ohledně fúzí

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

tis. Kč	Brno Estates a.s.
Investiční majetek	914 456
Odložená daňová pohledávka	12 899
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	26 864
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	37 171
Časové rozlišení aktiv	8 312
Aktiva celkem	999 702
Vlastní kapitál celkem	-
Dlouhodobé půjčky a úvěry	536 634
Ostatní dlouhodobé závazky	13 591
Rezervy	3 525
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	49 422
Časové rozlišení pasiv	14 716
Pasiva celkem	617 898
Pořizovací cena	381 814

26. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

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

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účasti na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. 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 republiky.

26.1 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. 2018	31. 12. 2017
Investiční majetek	62,5%	44,7%
Podíly v ovládaných osobách	23,8%	37,9%
Poskytnuté půjčky	0,4%	0%
Celkem	86,7%	82,7%

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 2018					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	52 755	-	-	-	52 755
Poskytnuté půjčky	-	-	11 766	-	11 766
Celkem	52 755	-	11 766	-	64 521
Přijaté úvěry a půjčky	-	-	51 675	706 665	758 340
Celkem	-	-	51 675	706 665	758 340
Gap	-52 755	-	-39 909	-706 665	-693 819

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. prosinci 2017					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	31 444	-	-	-	31 444
Poskytnuté půjčky	-	662	-	-	662
Celkem	31 444	662	-	-	32 106
Přijaté úvěry a půjčky	-	-	-	-	-
Celkem	-	-	-	-	-
Gap	31 444	662	-	-	32 106

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven významnému měnovému riziku. K 31. prosinci 2018 a 31. prosinci 2017 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč.

26.2 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. 2018	Bez ratingu	Celkem
Investiční majetek	1 761 376	1 761 376
Podíly v ovládaných osobách	670 090	670 090
Poskytnuté půjčky	11 766	11 766
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	181 182	181 182
Peníze a peněžní ekvivalenty	52 755	52 755
Celkem	2 677 169	2 677 169

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

K 31. prosinci 2018 je část investičního majetku zastavena ve prospěch banky (ČSOB, a.s.), viz bod 14. K 31. prosinci 2017 investiční majetek není zastaven.



tis. Kč	31.12.2018	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek		
Nemovitosti v katastrálních územích Šumavská a Veveř a Štýřice	748 340	26,57 %
Celkem	748 340	26,57 %

26.3 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 2018						
Investiční majetek	-	-	-	-	1 761 376	1 761 376
Podíly v ovládaných osobách	-	-	-	-	670 090	670 090
Poskytnuté půjčky	6 249	-	5 517	-	-	11 766
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	129 942	-	-	-	-	129 942
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	78 287	112 000	146	-	-	190 433
Daňové pohledávky	501	-	-	-	-	501
Peníze a peněžní ekvivalenty	52 755	-	-	-	-	52 755
Celkem	267 734	112 000	5 663	-	2 431 466	2 816 863
Úvěry a půjčky	-	-	51 675	249 525	457 140	758 340
Obchodní a ostatní závazky	63 633	3 046	-	-	-	66 679
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	790 822	-	60 000	850 822
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	16 445	16 445
Vlastní kapitál a Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	-	-	-	1 124 576	1 124 576
Celkem	63 633	3 046	842 498	249 525	1 658 161	2 816 863
Gap	204 101	108 954	-836 835	-249 525	773 305	-
Kumulativní gap	204 101	313 055	-523 780	-773 305	-	-

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2017						
Investiční majetek	-	-	-	-	791 865	791 865
Podíly v ovládaných osobách	-	-	-	-	672 290	672 290
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	185 018	-	-	-	-	185 018
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	89 666	662	-	-	-	90 328
Daňové pohledávky	738	-	-	-	-	738
Peníze a peněžní ekvivalenty	31 444	-	-	-	-	31 444
Celkem	306 866	662	-	-	1 464 155	1 771 682
Úvěry a půjčky	-	-	20 000	-	-	20 000
Obchodní a ostatní závazky	3 020	872	-	-	-	3 892
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	775 556	-	60 000	833 556
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	7 266	7 266
Vlastní kapitál a Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	-	-	-	906 968	906 968
Celkem	3 020	872	793 556	-	974 234	1 771 682
Gap	303 846	-210	-793 556	-	489 920	-
Kumulativní gap	303 846	303 636	-489 920	-489 920	-	-

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.

27. KLASIFIKACE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

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

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



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

28. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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

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

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

28.1 OSTATNÍ AKTIVA A PASIVA OCEŇOVANÁ REÁLNOU HODNOTOU V RÁMCI ÚROVNĚ 3

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

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

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 směnny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

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

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

28.2 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.

28.3 POKLADNÍ HOTOVOST

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. 12. 2018				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	-	-	1 761 376	1 761 376
Podíly v ovládaných osobách	-	-	670 090	670 090
Poskytnuté půjčky	-	-	11 766	11 766
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	-	-	129 942	129 942
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	-	-	190 432	190 432
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	-	52 755	52 755
Půjčky a úvěry	-	-	758 340	758 340
Obchodní a ostatní závazky	-	-	914 455	914 455
Celkem	-	-	3 574 702	3 574 702

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. 12. 2017				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	-	-	791 865	791 865
Podíly v ovládaných osobách	-	-	672 290	672 290
Poskytnuté půjčky	-	-	662	662
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	-	-	185 018	185 018
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	-	-	89 666	89 666
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	-	31 444	31 444
Půjčky a úvěry	-	-	20 000	20 000
Obchodní a ostatní závazky	-	-	836 577	836 577
Celkem	-	-	2 627 522	2 627 522

29. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Do data sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem. Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Fondu.

V Brně dne 11. dubna 2019

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



Příloha – finanční výkazy neinvestiční a investiční části fondu

Finanční výkazy neinvestiční části fondu

1. VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. 12. 2018

Aktiva

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Krátkodobá aktiva	10 082	10 058
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10 082	10 058
Aktiva celkem	10 082	10 058

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Vlastní kapitál	10 082	10 058
Základní kapitál	10 000	10 000
Výsledek hospodaření běžného období	24	58
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	58	0
Vlastní kapitál a závazky celkem	10 082	10 058

2. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2018 DO 31. 12. 2018

tis. Kč	Od 1. 1. do 31. 12. 2018	Od 1. 1. do 31. 12. 2017
Správní náklady	-	-188
Čistý provozní výsledek hospodaření	-	-188
Ostatní provozní náklady	-	220
Provozní výsledek hospodaření	-	32
Finanční výnosy	24	26
Finanční výsledek hospodaření	24	26
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	24	58
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	24	58
Celkový úplný výsledek hospodaření	24	58



Finanční výkazy investiční části fondu

3. VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. 12. 2018

Aktiva

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Dlouhodobá aktiva	2 443 379	1 464 155
Investiční majetek	1 761 376	791 865
Podíly v ovládaných osobách	670 090	672 290
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	11 766	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	147	-
Krátkodobá aktiva	363 403	297 469
Krátkodobé poskytnuté půjčky	-	662
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	129 942	185 018
Daňové pohledávky	501	738
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	190 286	89 665
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	42 674	21 386
Aktiva celkem	2 806 781	1 761 624

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Vlastní kapitál celkem	-	-
Dlouhodobé půjčky a úvěry	758 340	20 000
Ostatní dlouhodobé závazky	850 822	833 556
Odložený daňový závazek	16 445	7 266
Dlouhodobé závazky	1 625 608	860 822
Daňové závazky	3 046	872
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	63 633	3 020
Krátkodobé závazky	66 679	3 892
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	1 114 494	896 910
Vlastní kapitál a závazky celkem	2 806 781	1 761 624

4. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2018 DO 31. 12. 2018

tis. Kč	Od 1. 1. do 31. 12. 2018	Od 1. 1. do 31. 12. 2017
Výnosy z investičního majetku	223 961	89 706
Výnosy z poskytnutých půjček	281	861
Výnosy z podílů	109 800	150 100
Správní náklady	-68 298	-29 719
Čistý provozní výsledek hospodaření	265 745	210 948
Ostatní provozní výnosy	2 979	1 702
Ostatní provozní náklady	-3 157	-1 828
Provozní výsledek hospodaření	265 567	210 822
Finanční výnosy	10 560	559
Finanční náklady	-33 845	-1 566
Finanční výsledek hospodaření	-23 285	-1 007
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	242 282	209 815
Daň z příjmu – splatná	-2 897	-1 940
Daň z příjmu - odložená	-21 801	-
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	217 584	207 875
Ostatní úplný výsledek hospodaření	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření	217 584	207 875

5. EXIT STRATEGIE

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

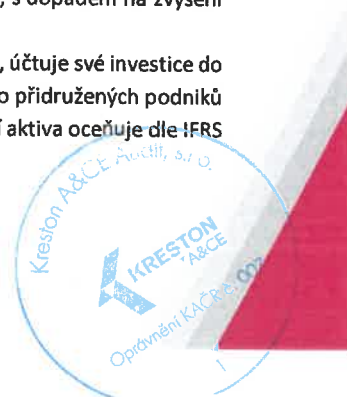
- získává finanční prostředky od investorů za účelem poskytování služeb správy investic,
- je svým investorům zavázán ve svém statutu, že jeho obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- oceňuje a vyhodnocuje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

KRITÉRIA DLE B85A AŽ B85M

Fond představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích Fondu nerozhodují.

Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje. Výnos a zisk z prodeje není výhradním účelem investic. Fond v rámci své investiční činnosti posuzuje přínosy činností společností, jejichž podíly vlastní, s dopadem na zvýšení jejich vlastního kapitálu pro případný prodej v budoucnu.

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





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

NEMOVITOSTNÍ AKTIVA

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

Obchodní podíly

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

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

V Brně dne 11. dubna 2019



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



Zpráva nezávislého auditora



Zpráva nezávislého auditora

o auditu účetní závěrky k 31. 12. 2018
společnosti INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také jen Společnost), sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií ke dni 31.12.2018, za období od 01.01.2018 do 31. 12. 2018, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2018, výkazu o úplném výsledku hospodaření, přehledu o změnách vlastního kapitálu, přehledu o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím a výkazu o peněžních tocích za období od 01.01.2018 do 31. 12. 2018 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 31.12.2018 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2018 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Hlavní záležitosti auditu

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

Společnost investuje zejména do aktiv nemovité povahy a účastí na obchodních společnostech, které přinášejí stabilní výnosy. V účetní závěrce je vykázána také držba významných peněžních prostředků formou vkladů u bank na požádání a ostatních krátkodobých finančních instrumentů, u nichž je předpoklad, že budou v krátkodobém horizontu investovány především do aktiv nemovité povahy za účelem dosahování dlouhodobých stabilních výnosů z nájmu. Aktiva nemovité povahy činí 62,5 % hodnoty celkových aktiv, aktiva představující držbu účastí na obchodních společnostech činí 23,8 % hodnoty celkových aktiv, vklady u bank a ostatní krátkodobé finanční instrumenty činí 6,5 % hodnoty celkových aktiv a krátkodobé pohledávky činí 6,8 % hodnoty celkových aktiv. Výnosy z držby nemovitých věcí tvoří cca 64,4 % veškerých výnosů, výnosy z držby účastí na obchodních společnostech činí cca 31,6 % veškerých výnosů.

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

Při ověření jsme se zaměřili na pořízení, prodej a nájem nemovitého majetku, držbu účastí na obchodních společnostech a výnosy z této držby a analýzu dokumentů souvisejících s těmito transakcemi, vykázání dlouhodobého hmotného nemovitého majetku a vykázání podílů v účetních knihách a v účetní závěrce a jejich ocenění k rozvahovému dni. Rovněž jsme ověřovali návaznost zaúčtovaných výnosů zejména z pronájmu dlouhodobého hmotného nemovitého majetku na uzavřené nájemní smlouvy a návaznost pořízení, případně vyřazení dlouhodobého majetku. Taktéž jsme se zaměřili na ověření vazeb souvisejících s držbou podílů, včetně ověření všech skutečností majících vliv na vykazané výnosy. Společnost se v rámci svých podnikatelských aktivit účastnila podnikové kombinace (fúze), ve které byla nástupnickou účetní jednotkou s rozhodným dnem 01.01.2018.

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

Informace o dlouhodobém hmotném majetku a výnosů z pronájmu a nabytí nemovitého majetku jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, výkazu o úplném výsledku hospodaření a v článku 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 obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

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

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání Společnosti při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v jejím nepřetržitém trvání. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v jejím nepřetržitém trvání vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 25.6.2018 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 7 let.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 29.4.2018 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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

V Brně dne 29. 4. 2019

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

Moravské náměstí 1007/14, 602 00 Brno

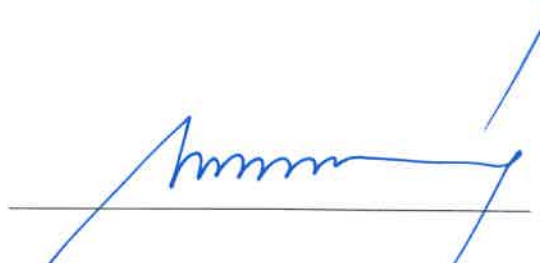
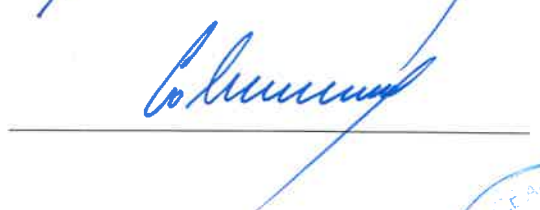
oprávnění KAČR č. 007

Ing. Leoš Kozohorský, jednatel společnosti

Odpovědný statutární auditor:

Ing. Libor Cabicar

oprávnění KAČR č. 1277


**Přílohy:**

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

- Výkazu o finanční situaci
- Výkazu o úplném výsledku hospodaření
- Přílohy
- Výkazu o peněžních tocích
- Přehledu o změnách vlastního kapitálu
- Přehledu o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím

