

Výroční zpráva fondu

**RENDIT investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.**

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

Obsah

1

Výroční zpráva fondu	1
1) Základní údaje o fondu a účetním období	4
2) Investiční cíle fondu	4
3) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, §234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR)	4
a) Přehled investičních činností	5
b) Přehled portfolia na konci účetního období	6
c) Přehled výsledků fondu	6
d) Předpokládaný vývoj fondu a popis hlavních rizik	7
4) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	8
5) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR)	8
6) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR)	8
a) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem v poměrné výši přiřaditelné fondu	9
b) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem v poměrné výši přiřaditelné fondu	9
7) Odměna za zhodnocení kapitálu fondu nebyla v účetním období vyplacena. Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)	9
8) Informace o likviditě, rizikovém profilu fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu (§241 odst. 3 a 4 ZISIF, Články 108 a 109 AIFMR)	9
9) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP)	10
10) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)	10
11) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)	10
12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)	10
13) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	10
14) Vývoj hodnoty investiční akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)	11
15) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)	11

16) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)	11
17) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP)	12
18) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)	12
Příloha č. 1 – Zpráva auditora.....	1
Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)	1
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK).....	1
1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)	1
1) Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. d) ZOK)	2
2) Přehled jednání učiněných v posledním účetním období na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky	2
3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK).....	3
4) Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK).....	4
5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)	4
Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	1

Použité zkratky:

AIFMR	NAŘÍZENÍ KOMISE V PŘENESENÉ PRÁVOMOCI (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví

1) Základní údaje o fondu a účetním období

Název fondu:	RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČO:	044 72 411
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Obhospodařovatel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČO:	275 90 241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.
Účetní období:	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018

2) Investiční cíle fondu

Investičním cílem fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to na základě přímých či nepřímých investic převážně do krátkodobých podnikatelských úvěrů zajištěných nemovitostmi, přičemž od roku 2018 i do nemovitostí, hotelů, nebytových prostor, včetně výstavby nových nemovitostí, účastí v nemovitostních a jiných společnostech, renovací sportovních a exkluzivních automobilů prémiových značek a jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci Evropské unie.

V oblasti poskytování úvěrů cílovým klientům fond své investice koncentruje převážně do oblasti krátkodobého překlenovacího financování. Úvěry ve vyšších objemech, zpravidla v řádech vyšších jednotek až desítek milionů korun, jsou ve formě přímých investic fondu.

Nepřímé investice jsou realizovány prostřednictvím kapitálových účastí v projektových společnostech a prostřednictvím poskytování půjček těmto společnostem (dále také SPV). Formou nepřímých investic probíhá nejen poskytování drobnějších úvěrů cílovým klientům, ale rovněž investování do výše uvedených neúvěrových aktiv, a to prostřednictvím financování dalších společností v ekonomicky spjaté skupině.

Převážná část zisků plynoucích z portfolia fondu je v souladu s investičním cílem uvedeným výše dále reinvestována.

3) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, §234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR)

Fond navazuje na více než 20letou historii jeho zakladatele v oblasti poskytování krátkodobých půjček a úvěrů, kterou dále rozvíjí. Zakladatel svoji aktivitu postupně rozšířil z poskytování drobných půjček proti zástavě movitých věcí přes zástavu automobilů až na poskytování překlenovacích podnikatelských úvěrů převážně proti zástavě nemovitostí. Svoji aktivitu dále rozšiřuje mj. i o oblast developmentu a renovace sportovních a exkluzivních automobilů prémiových značek.

a) Přehled investičních činností

Obhospodařovatel realizoval na účet fondu transakce převážně s projektovými společnostmi. Prostřednictvím SPV BEZ BANKY s.r.o. a BANKOMETR s.r.o. se fond, vedle poskytování úvěrů a zápůjček cílovým klientům, více zaměřil na projekty v rámci své ekonomicky spjaté skupiny a věnoval aktivitu vyhledávání vhodných příležitostí k investicím do auto-veteránů a nemovitostí. Vedl jej k tomu pokles poptávky po úvěrech ze strany cílových klientů.

Úvěrové pohledávky obou projektových společností na konci roku 2018 dosahovaly 247 mil. Kč. Z toho pohledávky za cílovými klienty představovaly 43 % (96 mil. Kč v případě SPV BEZ BANKY + 10 mil. Kč u SPV BANKOMETR) a 57 % byly úvěrové pohledávky v rámci propojené skupiny firem (94 mil. Kč pohledávek SPV BEZ BANKY za skupinou + 47 mil. Kč v případě SPV BANKOMETR). Finanční výpomoci mezi SPV v celkové výši 13,5 mil. Kč nejsou v částce zahrnuty. Pohledávky za cílovými klienty byly z 58 % zajištěny nemovitostmi a ze 33 % stroji, vozidly či jiným druhem zajištění. Příslušenství pohledávek za cílovými klienty činilo 10 % celkových úvěrových pohledávek.

Nové úvěry a zápůjčky **cílovým klientům** byly v roce 2018 poskytovány pouze prostřednictvím projektových společností. Celkem bylo takto poskytnuto 63 mil. Kč nových úvěrů. Tyto úvěry byly zajištěny převážně nemovitostmi na úrovni cca 53 %. Ze 47 % tvořilo zajištění stroji, vozidly a jiným druhem zajištění. Průměrná doba splacení úvěrů zůstává mezi 4 a 8 měsíci.

V rámci **projektového financování** poskytly obě dceřiné společnosti 40 mil. Kč nových úvěrů. Přičemž 66 % šlo na nemovitostní projekty a 34 % na renovace veteránů.

Vedle úvěrů cílovým klientům, projektového financování a krátkodobých finančních výpomocí mezi sebou, pokračovaly SPV v **provozním financování** ostatních společností v ekonomicky spjaté skupině. Nově takto poskytly objem 5,9 mil. Kč.

Obě SPV také pokračovaly v posilování spolupráce s P2B platformou BONDSTER Marketplace, kterou navázaly v roce 2017. Spolupráce s touto platformou pomáhá oběma společnostem zvyšovat ziskovost úvěrových obchodů.

V prvním čtvrtletí 2018 byl auditem završen proces zapojení SPV BEZ BANKY do úvěrového registru zájmového sdružení právnických osob SOLUS a společnost tak již pravidelně do úvěrového registru reportuje.

V roce 2018 rovněž pokračovala implementace nového jádrového IT systému obou SPV. Došlo k nastavení všech jeho klíčových částí, převodu dat z původního systému do nového a proběhlo nezbytné odladění systému. V roce 2019 již obě SPV pracují v novém systému, což zvyšuje jejich efektivitu práce a dostupnost dat pro obchodní rozhodování a řízení obou společností. Aktuálně se pracuje na zlepšení uživatelského rozhraní a tiskových výstupů.

b) Přehled portfolia na konci účetního období

Přehled portfolia

Ukazatel	Předchozí účetní období	Účetní období	% podíl	Změna o [%]
Celková aktiva fondu [tis. Kč]	271 719	258 003	100 %	-5 %
Peněžní prostředky [tis. Kč]	1 900	492	0 %	-74,1 %
Ostatní podíly [tis. Kč]	84 868	58 622	23 %	-30,9 %
Poskytnuté úvěry a zápůjčky [tis. Kč]	184 951	198 357	77 %	7,2 %
Ostatní majetek [tis. Kč]	0	532	0 %	x

Komentář k přehledu portfolia

Fond zaznamenal v hodnoceném účetním období 5% pokles objemu aktiv, který byl způsoben dvěma protisměrnými vlivy. Pozitivním byl nárůst objemu úvěrů poskytovaných projektovým společností fondu (SPV). Úvěrové pohledávky za SPV BEZ BANKY a BANKOMETR dosahovaly ke konci roku 129 mil. Kč a meziročně rostly o 13,4 mil. Kč. Proti vlivu objemu úvěrů působil celkový meziroční pokles hodnoty majetkových účastí fondu o 26,2 mil. Kč. Snížení hodnoty SPV BEZ BANKY o 52 % (-26,9 mil. Kč) bylo částečně kompenzováno 2% meziročním růstem hodnoty SPV BANKOMETR (+688 tis. Kč).

c) Přehled výsledků fondu

Hlavní finanční ukazatele

Ukazatel	Předchozí účetní období	Účetní období	Změna o [%]
Celkové NAV fondu z investiční činnosti [tis. Kč]	207 056	228 048	10,1 %
Pákový efekt fondu metodu hrubé hodnoty aktiv	130 %	113 %	-13,1 %
Pákový efekt fondu dle standardní závazkové metody	131 %	113 %	-13,7 %
Nové úpisy investorů [tis. Kč]	42 400	53 500	26,2 %
Ukončené investice investorů (odkupy) [tis. Kč]	-381	-27 658	7162,0 %
Čistý zisk (EAT) [tis. Kč]	15 530	21 396	37,8 %
Hodnota investiční akcie A [Kč] („Prioritní“, „IAA“)	1,5029	1,6309	8,5 %
Hodnota investiční akcie B [Kč] („Výkonnostní“, „IAB“)	6,6235	5,6532	-14,6 %
Fondový kapitál (FK) IAA [tis. Kč]	177 153	142 561	-19,5 %
Fondový kapitál (FK) IAB [tis. Kč]	29 903	85 479	185,9 %
Podíl FK IAA na FK	86 %	63 %	-19,5 %
Podíl FK IAB na FK	14 %	37 %	185,9 %

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

Celkové NAV fondu z investiční činnosti je z 37 % přiřazeno investorům do investičních akcií B („IAB“, nebo též „výkonnostních“) a z 63 % investorům do investičních akcií A („IAA“, nebo též „prioritních“). K meziročnímu navýšení podílu FK IAB na celkovém fondovém kapitálu došlo v důsledku dvou událostí, a to květnovému úpisu IAB ze strany majoritního vlastníka fondu v objemu 12,5 mil. Kč a listopadovému posílení FK IAB prostřednictvím konverze části IAA do IAB.

Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu fondu stanovena na 500 % fondového kapitálu.

d) Předpokládaný vývoj fondu a popis hlavních rizik

Fond bude i v roce 2019 realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu fondu formou investování do majetkových účastí a poskytování úvěrů a zápůjček.

Fond rovněž upravuje parametry poskytovaných úvěrů. SPV BEZ BANKY snižuje úrokové sazby cílovým klientům na 2 % měsíčně z původních 3 % a podíl financování zvyšuje na 60 % LTV. Reaguje tak na snížení poptávky a očekává, že nižší úrokové sazby pomohou zvýšit poptávku po úvěrech, která vykompenzuje dopady snížených jednotkových výnosů. Úrokové sazby i LTV u dlouhodobých úvěrů poskytovaných SPV BANKOMETR zůstávají na 12 až 18 % p. a. a 60% LTV.

Do budoucna se fond hodlá více soustředit na vlastní projekty v rámci ekonomicky spjaté skupiny a využívat tak investičních příležitostí zejména v oblasti developmentu nebo výkupu nemovitostí a jejich následného pronájmu. Cílem je jak snížení rizikovitosti obchodů z titulu delikvence klientů, exekucí, insolvencí atd., tak i stabilizace výnosů a zvýšení poměru počtu pohledávek zajištěných nemovitostmi vůči pohledávkám nezajištěným, nebo zajištěným movitým majetkem. Ekonomicky spjatá společnost ARISTOCAR s.r.o. se bude více soustředit na prodej veteránů, které již prošly renovací a nákupem nových investičních vozidel. Tato oblast představuje dosud skrytý potenciál zajímavých výnosů.

Hlavní rizika

V průběhu roku 2019 bude fond čelit předně riziku poklesu cen na trhu nemovitostí, který by mohl nastat v případě výraznějšího oslabení ekonomického růstu v ČR. Aktuálně je predikováno pouze mírné zpomalení výkonnosti ekonomiky ČR a regionu západní Evropy.

Fond je rovněž vystaven kreditnímu riziku dlužníků, a to převážně nepřímo prostřednictvím svých projektových společností (SPV). V případě úvěrů cílovým klientům, představuje zaměření SPV na zajištěné úvěry do 60 % LTV dostatečný polštář pro krytí případného selhání jednotlivých úvěrů.

Prostřednictvím svých SPV je fond rovněž vystaven operačnímu riziku spojenému s procesem poskytování úvěrů. Toto riziko je částečně kryto úrokovými maržemi, které poskytují vysoké úrokové sazby poskytovaných krátkodobých úvěrů, na které fond převážně cílí.

Významné je rovněž riziko spojené s legislativními změnami, kterým již projektové společnosti v minulosti čelily. Fond proto bude při své činnosti bedlivě sledovat dopady regulace v oblasti poskytování spotřebitelského úvěru a hypotečního financování na majitele nemovitostí, novely insolvenčního zákona a snahy některých poslanců prosadit záměr pohlížet na OSVČ a malé obchodní společnosti jako na spotřebitele. Prosazení tohoto záměru by mělo negativní vliv na celý trh nebankovního podnikatelského financování. Proto je záměrem fondu diverzifikace aktiv a postupně prostřednictvím SPV investovat do rezidenčních nemovitostí a projektů generujících zisky z tržních nájmů a tuto strategii dále prohlubovat a rozvíjet.

4) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

Nedošlo k takovým skutečnostem.

5) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR)

V průběhu účetního období došlo v souvislosti s upřesňováním investiční strategie k následujícím podstatným změnám stanov a statutu fondu:

- Dne 29.11.2018 proběhla změna statutu, která, vedle podrobnějšího vymezení relevantních rizik spojených s investiční strategií fondu, umožňuje konverzi investičních akcií A na investiční akcie B.

6) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR)

Obhospodařovatel fondu vytvořil systém pro odměňování svých zaměstnanců, včetně vedoucích osob, kterým se stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření obhospodařovatele a hodnocení výkonu příslušného zaměstnance.

Obhospodařovatel fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k zaměstnancům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel fondu nebo obhospodařovaný fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezování střetu zájmů.

Zaměstnanci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci jejich pracovní pozice nebo funkce mají podstatný vliv na rizikový profil fondu:

- a) členové představenstva a dozorčí rady,
- b) ředitelé správy majetku

Na tuto skupinu osob se rovněž uplatňují výše uvedená pravidla o stanovení pevné nárokové a pohyblivé nenárokové složce odměny s tím, že mzda a výkonnostní odměna musí být vhodně vyvážené. Vhodný poměr mezi mzdou a výkonnostní odměnou se stanovuje individuálně.

Obhospodařovatel fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých zaměstnanců. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje vysoký počet investičních fondů, jsou níže uvedená čísla pouze poměrnou částí celkové částky vyplacené obhospodařovatelem fondu jeho zaměstnancům, neboť zaměstnanci obhospodařovatele zajišťují služby obhospodařování a administrace zpravidla ve vztahu k více fondům. Obhospodařovatel zavedl metodu výpočtu poměrné částky připadající na jednotlivé fondy založenou na objektivních kritériích.

- a) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem v poměrné výši přiřaditelné fondu

Pevná složka odměn: 799 521 Kč

Pohyblivá složka odměn: 0 Kč

Počet příjemců: 55

Odměny za zhodnocení kapitálu: 0 Kč

- b) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem v poměrné výši přiřaditelné fondu.

Odměny vedoucích osob: 58 147 Kč

Počet příjemců: 4

Odměny ostatních zaměstnanců: 741 374 Kč

Počet příjemců: 51

- 7) Odměna za zhodnocení kapitálu fondu nebyla v účetním období vyplacena. Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)

Ve vztahu k fondu nebo obhospodařovateli nesplňuje definici § 34 odst. 1 ZISIF žádná právnická osoba.

- 8) Informace o likviditě, rizikovém profilu fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu (§241 odst. 3 a 4 ZISIF, Články 108 a 109 AIFMR)

Aktiva fondu ani z části nepodléhají zvláštním opatřením v důsledku jejich nelikvidnosti ve smyslu Článku 108 odst. 2 AIFMR. Obhospodařovatel v průběhu účetního období nezavedl zvláštní opatření k řízení likvidity fondu. Pravidla a případná omezení při odkupování investičních akcií jsou uvedena ve statutu fondu nebo v příslušných právních předpisech.

Rizikový profil fondu je detailně popsán ve statutu fondu. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v rizikovém profilu fondu ani k překročení limitů pro diverzifikaci rizika stanovených statutem fondu.

Obhospodařovatel při obhospodařování majetku fondu využívá systém řízení rizik založený zejména na limitech pro diverzifikaci rizika stanovených ve statutu fondu. Osoba provádějící správu majetku fondu není oprávněna uskutečnit transakci, pokud by to bylo v rozporu s limity pro diverzifikaci rizika. Obhospodařovatel fondu ustanovil v rámci systému řízení rizik zvláštní nezávislé oddělení zodpovědné za řízení rizik. Toto oddělení řízení rizik vyhodnocuje rizika, kterým obhospodařovatel při své činnosti čelí, zejména posuzuje rizika investičních transakcí, vyhodnocuje soulad investičních transakcí s limity pro diverzifikaci rizik a provádí další úkony nezbytné pro efektivní řízení investičních a operačních rizik. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v systému řízení rizik uplatňovaným obhospodařovatelem.

Obhospodařovatel fondu využívá při obhospodařování fondu pákového efektu. Maximální možná míra využití pákového efektu je uvedena ve statutu fondu a činí 500 % fondového kapitálu. Na základě údajů k 31.12.2018 činila míra využití pákového efektu hodnotu 113 % (dle metody hrubé hodnoty aktiv) / 113 % (dle závazkové metody).

- 9) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP)

Jméno a příjmení: Ing. Martin Krajíček

Další identifikační údaje: nar. 14. 4. 1970, bytem Pod vodárenskou věží 2336/26, 18200 Praha 8

Výkon činnosti portfolio manažera pro fond: období od 1. 1. 2018 do 15. 9. 2018

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Inženýrský titul na Vysoké škole ekonomické v Praze – obor Podniková ekonomika a Bankovníctví. 20 let zkušeností v korporátním bankovníctví se zaměřením na financování středně velkých společností výrobního a obchodního charakteru, nemovitostní a speciální projekty, financování provozního kapitálu a investičních záměrů. Od roku 2017 zkušenosti se správou fondů kvalifikovaných investorů.

Jméno a příjmení: Ing. Miroslav Šváb

Další identifikační údaje: nar. 30. 6. 1973, bytem Luční 224/14, 594 01 Velké Meziříčí

Výkon činnosti portfolio manažera pro fond: 1. 9. 2018 až 31. 12. 2018

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Inženýrský titul na Provozně ekonomické fakultě Mendelovy Univerzity v Brně, Manažersko-ekonomický obor. Zkušenosti ve finančním sektoru od roku 1997, z toho přes 10 let v bankovníctví s poradenstvím, obchodem, financováním SME, vedením poboček i podpůrných oddělení a realizací rozvojových projektů. Od roku 2015 zkušenosti se správou fondů kvalifikovaných investorů zaměřených na úvěry, pohledávky, majetkové účasti a od roku 2018 i fondů zaměřených na developerské a nemovitostní projekty.

- 10) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)

Název: Československá obchodní banka, a.s.

IČO: 000 01 350

Sídlo: Praha 5, Radlická 333/150, 150 57

Výkon činnosti depozitáře pro fond: celé účetní období

- 11) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)

V účetním obdobím nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

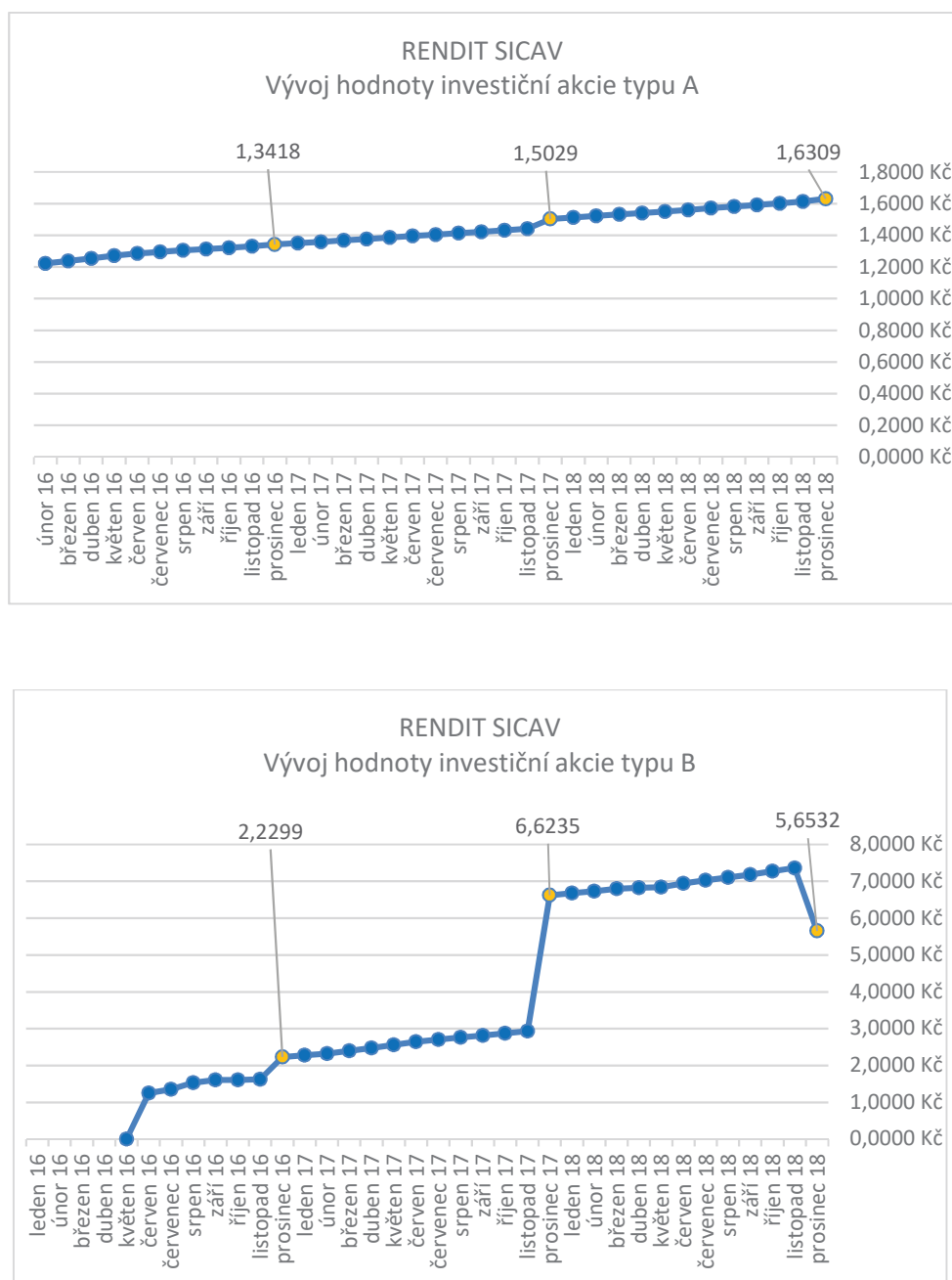
- 12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)

Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

- 13) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 této výroční zprávy.

14) Vývoj hodnoty investiční akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)



Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index nebo jiný benchmark. Pokles hodnoty investiční akcie typu B byl způsoben snížením hodnoty majetkových účastí.

15) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)

Fond neevduje žádné soudní nebo rozhodčí spory.

16) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)

Fond v účetním období nevyplatil podíl na zisku ani zálohu na podíl na zisku.

17) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP)

Odměna obhospodařovateli: 1 297 867 Kč

Úplata depozitáři: 319 440 Kč

Odměna auditora: 114 000 Kč

Údaje o dalších nákladech či daních:

Právní a notářské služby 3 500 Kč

Ostatní správní náklady 10 445 Kč

Ostatní daně a poplatky 0 Kč

18) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Zpracoval: Mgr. Ing. Ondřej Pieran

Funkce: pověřený zmocněnec

Dne: 21. června 2019



Podpis:

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům fondu RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8, identifikační číslo 04472411, (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2018, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv fondu RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018, v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

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 Fondu.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost statutárního ředitele a správní rady Fondu za účetní závěrku

Statutární ředitel Fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární ředitel Fondu povinen posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel Fondu plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Fondu odpovídá správní rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel Fondu uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond 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.

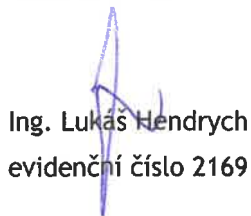
Naší povinností je informovat statutárního ředitele a správní radu Fondu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 27. 6. 2019

Auditorská společnost:


BDO Audit s. r. o.
evidenční číslo 018

Statutární auditor:


Ing. Lukáš Hendrych
evidenční číslo 2169

Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Subjekt: RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo: Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 18600
Identifikační číslo: 04472411
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech
vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2018

ROZVAHA

ke dni: 31.12.2018

(v tisících Kč)

AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období (brutto)	Korekce	Poslední den rozhodného období (netto)	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
		INVESTIČNÍ	INVESTIČNÍ	INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
Aktiva celkem (Σ)	18.	257 876		257 876	127	258 003	271 719
3 Pohledávky za bankami a družstevními zálohami (Σ)	7.	365		365	127	492	1 900
v tom: a) splatné na požádání	7.	365		365	127	492	1 900
4 Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	8.	198 357		198 357		198 357	184 951
b) ostatní pohledávky	8.	198 357		198 357		198 357	184 951
8 Účast s rozhodujícím vlivem (Σ)	9.	58 622		58 622		58 622	84 868
11 Ostatní aktiva		532		532		532	

PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
Pasiva celkem (Σ)		257 876	127	258 003	271 719
2 Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	10.	12 818		12 818	33 593
v tom: a) splatné na požádání					
b) ostatní závazky	10.	12 818		12 818	33 593
4 Ostatní pasiva	11.	15 873		15 873	30 249
6 Rezervy (Σ)		1 137		1 137	694
b) na daně		1 137		1 137	694
8 Základní kapitál (Σ)			100	100	100
z toho: a) splacený základní kapitál			100	100	100
12 Kapitálové fondy	13.	187 806		187 806	161 964
13 Oceňovací rozdíly (Σ)	16.	-1 323		-1 323	24 923
c) z přepočtu účastí	16.	-1 323		-1 323	24 923
14 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		20 169	27	20 196	4 666
15 Zisk nebo ztráta za účetní období	14.	21 396		21 396	15 530
16 Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)	-	228 048	127	228 175	207 183

Sestaveno dne:	21.06.2019	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Jana Šimová		Mgr. Ing. Ondřej Pieran pověřený zmocněncem

Subjekt: RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo: Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 18600
Identifikační číslo: 04472411
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a
fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2018

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2018

(v tisících Kč)

		Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)		26 055	22 105
	b) úroky z ostatních aktiv	4.	26 055	22 105
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	4.	1 422	4 040
4	Výnosy z poplatků a provizí	5.		
5	Náklady na poplatky a provize	5.	14	14
9	Správní náklady (Σ)	6.	2 086	1 704
	b) ostatní správní náklady	6.	2 086	1 704
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	17.	22 533	16 347
23	Daň z příjmu	17.	1 137	817
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	14.	21 396	15 530

Sestaveno dne:	21.06.2019	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Jana Šimová		Mgr. Ing. Ondřej Pieran pověřený zmocněnec 

Subjekt: RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo: Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 18600
Identifikační číslo: 04472411
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a
fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2018

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

ke dni: 31.12.2018

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8	Hodnoty předané k obhospodařování	18.	258 003	271 719

Sestaveno dne:	21.06.2019	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Jana Šimová		Mgr. Ing. Ondřej Pieran pověřený zmocněnec 

Subjekt: RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
 Sídlo: Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 18600
 Identifikační číslo: 04472411
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a
 fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2018

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2018

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2017	100	0	0	0	119 945	2 287	4 666	126 998
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	15 530	15 530
Emise akcií	0	0	0	0	42 019	0	0	42 019
Ostatní změny	0	0	0	0	0	22 636	0	22 636
Zůstatek k 31.12.2017	100	0	0	0	161 964	24 923	20 196	207 183

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2018	100	0	0	0	161 964	24 923	20 196	207 183
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	21 396	21 396
Emise akcií	0	0	0	0	25 842	0	0	25 842
Ostatní změny	0	0	0	0	0	-26 246	0	-26 246
Zůstatek k 31.12.2018	100	0	0	0	187 806	-1 323	41 592	228 175

Sestaveno dne:	21.06.2018	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Jana Šimová		Mgr. Ing. Ondřej Pieran pověřený zmocněnec 

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

IČO: 044 72 411

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („Investiční Fond“ nebo „Fond“ nebo „Společnost“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). Investiční fond byl dne 25.09.2015 na základě § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky podle § 597 písm. a) ZISIF. Investiční Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 13. 10. 2015.

Předmět podnikání Společnosti

- Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Obhospodařovatelem Investičního fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Investičního fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je od 13.10.2015 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241.

AVANT investiční společnost, a.s. byla na základě rozhodnutí zakladatelů Investičního fondu ze dne 14.10.2015 jmenována individuálním statutárním orgánem Investičního fondu, tj. Investiční fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Sídlo Investičního Fondu:

Rohanské nábřeží 671/15
186 00 Praha 8
Česká republika

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2018:

Statutární orgán:

Statutární ředitel	AVANT investiční společnost, a.s., IČ 275 90 241	od 13. 10. 2015
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Ing. Ondřej Pieran, pověřený zmocněnec	od 13. 10. 2018
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Miroslav Šváb pověřený zmocněnec	od 23. 02. 2016

Správní rada:

Člen správní rady	Petr Vencálek	od 13. 10. 2015
Člen správní rady	Roman Střítežský	od 13. 10. 2015
Člen správní rady	Roman Bedřich	od 13. 10. 2015

K 31. 12. 2018 byly vlastníky společnosti Petr Vencálek (60 % akcií), Ladislav Chodák (35% akcií) a Roman Střítežský (5% akcií).

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

IČO: 044 72 411

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

13. 10. 2018 – zanikla funkce Ing. Zdeňka Hauzera, jakožto pověřeného zástupce a nově byl zapsán údaj o Mgr. Ing. Ondřeji Pieranovi.

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především pak zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním všech majetkových účastí – obecně majetku jako investiční příležitost – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 Zákona shromažďuje peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků, nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem bez sektorového a geografického omezení jako jsou: účasti v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů jakožto aktiva dlouhodobě překonávající výnosy z bankovních vkladů, s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány příjmem z úroků z poskytnutých úvěrů. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investičním cílem strategií uvedenou v předchozí větě dále re-investována.

Československá obchodní banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 19. 10. 2015. (dále jen „depozitář“).

V průběhu roku 2018 Fond podnikal v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu fondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za účetní období 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 (dále též „účetní období“).

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

IČO: 044 72 411

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka Fondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

(a) Den 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, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

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

(b) Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

Dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie včetně podílových listů a ostatních podílů jsou klasifikovány podle záměru Fondu do portfolia:

- a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- b) realizovatelných cenných papírů,
- c) cenných papírů držených do splatnosti,
- d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích neurčených k obchodování.

Do portfolia do splatnosti mohou být zařazeny pouze dluhové cenné papíry.

Při pořízení jsou dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně.

Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držené v portfoliu Fondu oceňovány reálnou hodnotou.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud společnost prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

V případě veřejně obchodovaných dluhových cenných papírů a majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD, pokud jsou zároveň splněny požadavky na likviditu cenných papírů.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. společnost neprokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

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

IČO: 044 72 411

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

Upravená hodnota cenného papíru se rovná míře účasti na vlastním kapitálu společnosti, pokud se jedná o akcie, míře účasti na vlastním kapitálu podílového Fondu, pokud se jedná o podílové listy a současně hodnotě cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

K dluhovým cenným papírům drženým do splatnosti se tvoří opravné položky. Opravné položky k těmto cenným papírům jsou tvořeny v částce, která odráží pouze změnu rizikovitosti emitenta, nikoliv změny bezrizikových úrokových sazeb, a to podle jednotlivých cenných papírů.

(c) Majetek jako Investiční příležitost

ca) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 60 tis. Kč. Oceňuje se v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku nad 40 tis. Kč zvyšují jeho pořizovací cenu.

Nehmotný majetek v ocenění do 60 tis. Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok je evidován jako drobný (jiný) dlouhodobý nehmotný majetek.

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

cb) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 40 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související. Majetek vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku nad 40 tis. Kč zvyšují jeho pořizovací cenu. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

Samostatné movité věci s dobou použitelnosti delší než jeden rok se zahrnují do dlouhodobého hmotného majetku, pokud jejich ocenění přesáhne částku 40 tis. Kč.

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

Úroky z úvěrů a půjček přijatých na pořízení dlouhodobého hmotného majetku jsou součástí finančních nákladů a nezvyšují pořizovací cenu majetku.

Způsob sestavení odpisového plánu:

V případě, že majetek není oceňován reálnou hodnotou, je jeho netto hodnota postupně snižována odpisy. Odpisy jsou vypočteny z ceny, ve které je majetek oceněn v účetnictví, a to na základě předpokládané doby životnosti.

Dlouhodobý nehmotný majetek je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku, nejdéle do 60 měsíců.

Nehmotný majetek v ocenění do 60 tis. Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok je evidován jako drobný (jiný) dlouhodobý nehmotný majetek a je odepisován rovnoměrně do nákladů po dobu 24 měsíců od data pořízení.

Dlouhodobý hmotný majetek je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku.

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

IČO: 044 72 411

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

Konkrétně pak dlouhodobý hmotný majetek v ocenění převyšujícím 40 tis. Kč je odepisován rovnoměrnými měsíčními odpisy do nákladů po dobu 36 měsíců.

cc) Majetek jako investiční příležitost

Majetek jako Investiční příležitosti jsou především účasti v obchodních společnostech poskytujících podnikatelské úvěry.

Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, tj. investice je v rozvaze vykázána v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty v době mezi jednotlivými rozvahami jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu

Počáteční ocenění

Investice se prvotně ocení na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s pořízením.

Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty

Oceňování je řešeno § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví Oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku a dále dle Vyhlášky 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

(1) Investiční společnosti za jimi obhospodařované podílové Fondy, Investiční Fondy a penzijní Fondy oceňují neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu.

Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

(2) V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Fond pro určení reálné hodnoty majetku využívá znalecké posudky, v nichž je ocenění stanoveno na základě výše popsaných principů.

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty majetku podle výše uvedeného odstavce se reálná hodnota stanoví jako pořizovací cena majetku.

(d) Ostatní aktiva

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek, které jsou po splatnosti

- a) ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
- b) ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
- c) ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
- d) déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

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

IČO: 044 72 411

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, které dosud neskončilo, nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku, anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva.

(e) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ v analytické evidenci pro potřebu výpočtu daňové povinnosti.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek určených k investování na základě předpokladu vymožení

- a) ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
- b) déle než 90 dní, ale ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
- c) déle než 180 dní, ale ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
- d) déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávky za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, které dosud neskončilo nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku, anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva.

Pokud lze důvodně předpokládat, že hodnota pohledávky stanovená postupem výše neodpovídá ceně, za kterou lze předmětný majetek s vynaložením odborné péče zpeněžit, stanoví administrátor hodnotu takového majetku způsobem, který ve smyslu mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie podává věrný a poctivý obraz o jeho reálné hodnotě.

(f) Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí. Pokud by při použití této zásady fond nemohl podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví fondu, postupuje odchylně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového není dotčen účel časového rozlišení a fond tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje popřípadě příjmy.

(g) Zachycení operací v cizích měnách

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 platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako “Zisk nebo ztráta z finančních operací”.

(h) Zdanění

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

IČO: 044 72 411

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách Fondu vzniká odložená daň z titulu změny ocenění účastí.

(i) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž pravděpodobně znamená pravděpodobnost vyšší, než 50%
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

(j) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

V průběhu účetního období nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.

Společnost patří do kategorie subjektů kolektivního investování a zabývá se trvalým zhodnocováním prostředků vložených akcionáři do společnosti, konkrétně pak zejména přímými investicemi do nemovitostí, a to jak na území České republiky, tak i v rámci Evropské unie, případně v jejím sousedství.

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané společností se během účetního období nezměnily.

RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**IČO: 044 72 411****Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018**

(v celých tis. Kč)

Popis významných položek v rozvaze, výkazu zisku a ztráty**4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS**

tis. Kč	2018	2017
Výnosy z úroků		
z vkladů	0	0
z úvěrů a zápůjček	26 055	22 105
z dluhových cenných papírů	0	0
ostatní	0	0
Náklady na úroky		
z vkladů	0	0
z úvěrů a zápůjček	-1 422	-4 040
z dluhových cenných papírů	0	0
ostatní	0	0
Čistý úrokový výnos	24 633	18 065

Fond realizoval výnosy z úroků z vkladů a poskytnutých úvěrů, půjček a zápůjček. Fond nerealizoval náklady z placených úroků bankovních ani jiných úvěru. Jedná se o položky vztahující se k investiční části fondu.

5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2018	2017
Výnosy z poplatků a provizí		
z operací s cennými papíry a deriváty	0	0
za zprostředkovatelkou činnost	0	0
ostatní	0	0
Náklady na poplatky a provize		
z operací s cennými papíry a deriváty	0	0
za zprostředkovatelkou činnost	0	0
ostatní	-14	-14
Celkem	-14	-14

Ostatní náklady na poplatky představují náklady na bankovní poplatky z vedení běžných účtů. Jedná se o položky vztahující se k investiční části fondu.

RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**IČO: 044 72 411****Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018**

(v celých tis. Kč)

6. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Fond evidoval ve svém účetnictví za sledované účetní období tyto správní náklady:

Správní náklady

tis. Kč	2018	2017
Náklady na odměny statutárního auditu	114	115
z toho:		
- náklady na povinný audit účetní závěrky	114	115
- náklady na jiné ověřovací služby	0	0
Náklady na daňové poradenství	15	15
Právní a notářské služby	4	6
Odměna za výkon funkce	1 297	1 170
Služby depozitáře	319	319
Ostatní správní náklady	337	79
Celkem	2 086	1 704

Odměna za obhospodařování majetku Fondu společností AVANT investiční společnost, a.s., činila za předmětné účetní období celkem 1 297 tis. Kč. (2017: 1 170 tis. Kč).

Fond neměl v účetním období zaměstnance. Ředitel správy majetku je zaměstnancem AVANT investiční společnost, a.s. individuálního statutárního orgánu akciové společnosti, který současně vykonává funkci obhospodařovatele fondu.

V souladu s depozitářskou smlouvou, kterou za účetní období vykonávala Československá obchodní banka, a.s. platil Fond poplatek, který činil 27 tis. Kč za každý započatý měsíc. Celkové náklady Fondu na činnost depozitáře činily za účetní období částku 319 tis. Kč. (2017: 319 tis. Kč).

Ostatní správní náklady tvoří zejména náklady na znalecké posudky.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části činnosti fondu.

7. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	2018	2017
Zůstatky na běžných účtech - investiční	365	1 900
Zůstatky na běžných účtech - neinvestiční	127	
Termínované vklady	0	0
Ostatní	0	0
Celkem	492	1 900

RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**IČO: 044 72 411****Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018**

(v celých tis. Kč)

8. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	2018	2017
Poskytnuté úvěry a zápůjčky		
z toho:		
Splatné do 3 měsíců	0	0
Splatné od 3 měsíců do 1 roku	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	198 357	184 951
Splatné nad 5 let	0	0
Celkem	198 357	184 951

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti. Jedná se o položky vztahující se k investiční části činnosti fondu.

9. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Přehled rozhodujícího vlivu:

datum pořízení	IČO	název společnosti	velikost podílu [%]	Cena pořízení	oceňovací rozdíl	cena celkem
18.10.2016	02249979	BANKOMETR s.r.o.	100%	14 000	19 802	33 802
18.10.2016	29229316	BEZ BANKY s.r.o.	100%	45 945	- 21 125	24 820

BANKOMETR s.r.o. – sídlo: Kopečná 248/31, Staré Brno, 602 00 Brno, předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, základní kapitál: 200 000,- Kč. Výsledná hodnota Předmětu ocenění, tj. společnosti BANKOMETR s.r.o., stanovená na základě metody tržního porovnání k datu ocenění, tj. k 31. 12. 2018, přičemž bylo kalkulováno s ukazatelem P/E ve výši 10,19 k 31.12.2018

BEZ BANKY s.r.o. – sídlo: Kopečná 248/31, Staré Brno, 602 00 Brno, předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, základní kapitál: 400 000,- Kč. Přecenění vychází z předloženého posudku a ztotožňuje se s použitou metodou ocenění, a to ocenění na základě kapitalizace čistých výnosů s použitou kapitalizační mírou 9,8 %.

Obě účasti jsou přeceněny do kapitálu a z přecenění nevzniká odložená daň.

RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**IČO: 044 72 411****Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018**

(v celých tis. Kč)

10. ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	2018	2017
Přijaté úvěry a zápůjčky		
z toho:		
Splatné do 1 roku	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	12 818	33 593
Splatné nad 5 let	0	0
Ostatní závazky	0	0
Celkem	12 818	33 593

Jedná se o přijaté úvěry od třetích stran.

11. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2018	2017
Závazky za dodavateli	50	0
Přijaté zálohy	0	0
Závazky vůči akcionářům	15 627	0
Závazky vůči státnímu rozpočtu – daň z příjmů	0	0
Odložený daňový závazek	0	0
Dohadné položky pasivní	196	249
Závazky z upsání inv. akcií	0	30 000
Záporná reálná hodnota derivátů	0	0
Ostatní	0	0
Celkem	15 873	30 249

Fond eviduje závazky vůči akcionářům plynoucí z žádosti o odkup investičních akcií, dále závazky za dodavateli za správu majetku, eviduje dohadné položky pasivní na náklady za služby auditora, depozitáře a obhospodařování majetku fondu.

12. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

tis. Kč	2018	2017
Rezerva na opravy majetku	0	0
Rezerva na daně	1 137	0
Rezervy na rizika a ztráty	0	0
Rezervy ostatní	0	0
Opravné položky k pohledávkám ke třetím osobám	0	0
Celkem	1 137	0

Fond ve sledovaném účetním období neevidoval odpis pohledávek.

13. KAPITÁLOVÉ FONDY

RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**IČO: 044 72 411****Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018**

(v celých tis. Kč)

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Fond k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 187 806 tis. Kč.

Fond ke konci sledování sledovaném účetním obdobím evidoval:

Investiční akcie

Počet vydaných akcií typu A 87 412 222 ks

Počet vydaných akcií typu B 15 120 534 ks

14. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

Zisk běžného období je ve výši 21 396 tis. Kč. O rozdělení zisku za sledované období rozhodne Valná hromada v průběhu roku 2019.

15. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

V tis. Kč	Základní kapitál	Kapitál. fondy	Oceň. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k					
1. 1. 2018	100	161 964	24 923	20 196	207 183
Změny účetních metod	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	21 396	21 396
Podíly na zisku	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	25 842	0	0	25 842
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	-26 246	0	-26 246
Zůstatek k					
31. 12. 2018	100	187 806	-1 323	41 592	228 175

16. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**IČO: 044 72 411****Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018**

(v celých tis. Kč)

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Realizovatelné cenné papíry	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí	Ostatní
Zůstatek k 31. prosinci 2017		0	0	24 923	0
Snížení		-	-	-26 246	-
Zvýšení		-	-	0	-
Vliv odložené daně		-	-	0	-
Zůstatek k 31. prosinci 2018		0	0	-1 323	0

Majetek jako investiční příležitost jsou především investice do podílů. Tento neprovozní majetek je oceněn reálnou hodnotou platnou k rozvahovému dni, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi oceněním majetku v portfoliu Fondu kupní cenou pořízeného majetku a obvyklou cenu stanovenou dle znaleckého posudku k 31. 12. 2018 je vykázán jako oceňovací rozdíl.

17. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Splatná daň z příjmů

tis. Kč	31/12/2018	31/12/2017
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	22 533	16 347
Výnosy nepodléhající zdanění	-	-
Odčitatelné položky	-	-
Daňově neodčitatelné náklady	218	-
Použité slevy na dani a zápočty	-	-
Základ daně	22 751	16 347
Zohlednění daňové ztráty minulých let		
Základ daně po odečtení daňové ztráty	0	0
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	1 137	817

18. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	Rozhodné období	Minulé rozhodné období
Aktiva	258 003	271 719
Celkem	258 003	271 719

Fond k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené hodnoty předané k obhospodařování společnosti AVANT investiční společnost, a.s., a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech.

19. IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

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

IČO: 044 72 411

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

Úvěrové riziko, tj. riziko spojené s případným nedodržáním závazků protistrany Fondu

Emitent investičního nástroje v majetku Fondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

Riziko nedostatečné likvidity

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum Fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými.

Riziko vypořádání

Riziko vypořádání spojené s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo, z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá majetkové hodnoty ve stanovené lhůtě.

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování) může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo v jiném opatrování majetek Fondu.

Ve sledovaném období neměl Fond žádný majetek svěřen do úschovy (nebo jiného opatrování) jiné osobě, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko zrušení Fondu

Fond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejm. z důvodu:

- i. rozhodnutí o přeměně Fondu;
- ii. odnětí povolení k činnosti Fondu, např. v případě, jestliže do jednoho roku ode dne udělení povolení k činnosti Fondu vlastní kapitál Fondu nedosáhl výše 1.250.000 EUR; resp. v případě, že Fond má po dobu delší než 6 měsíců jen jednoho akcionáře;
- iii. žádosti o odnětí povolení, zrušení Investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu.

Česká národní banka odejme povolení k činnosti Fondu, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Fondu nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení, resp. v případě, kdy Fond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

Rozsah kontroly Fondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Kontrolou, zda výpočet aktuální hodnoty akcie Fondu, zda použití výnosu z majetku Fondu, zda nabývání a zcizování majetku Fondu a zda postup při oceňování majetku Fondu jsou v souladu se Zákonem a tímto Statutem, jakož i kontrolou, zda pokyny oprávněné osoby nejsou v rozporu se Zákonem nebo tímto Statutem, není pověřen depozitář. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo Investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

20. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

IČO: 044 72 411

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

Zpráva o vztazích se spřízněnými osobami je součástí výroční zprávy Fondu za sledované období.

Poskytnuté úvěry k 31.12.2018

Název	CZK
Úvěr BEZ BANKY, s.r.o. - jistina	74 626 334,00
Úvěr ARISTOCAR s.r.o. - jistina	31 000 000,00
Úver BANKOMETR s.r.o. - jistina	46 236 986,00

Název	CZK
Úroky BEZ BANKY, s. r. o. - výnos	8 633 468,56
Úroky ARISTOCAR s. r. o. - výnos	4 340 001,00
Úroky BAKOMETR s. r. o. - výnos	6 362 022,87

Ve sledovaném období nebyly poskytnuty úvěry ani záruky členům statutárních orgánů ani vedoucím pracovníkům Fondu.

21. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K žádným významným událostem po datu účetní závěrky, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu, nedošlo.

22. OPRAVY CHYB MINULÝCH LET A VLIV TĚCHTO OPRAV NA VLASTNÍ KAPITÁL

Ve sledovaném období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na vlastní kapitál.

23. NÁVRH NA ROZDĚLENÍ ZISKU

Zisk za sledované období bude pravděpodobně převeden na účet Nerozdělený zisk minulých let.

Sestaveno dne: 21. 6. 2019

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

IČO: 044 72 411

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)



.....
Mgr. Ing. Ondřej Pieran – pověřený zmocněnec
člen představenstva
AVANT investiční společnost, a.s.

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)

Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)

Osoba ovládaná

Název fondu: **RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**
 IČO: **044 72 411**
 Sídlo: **Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8**

1.1. Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Společnost je obhospodařovaná společností AVANT investiční společnost, a.s. ve smyslu § 9 odst. 1 ZISIF.

Osoby ovládající

Osoba ovládající: **Bc. Petr Vencálek**
 Bydliště: **Sedláková 518/39 Stránice, 602 00, Brno**
 Datum narození: **4.12.1969**
 Způsob ovládaní: **60 % podíl na základním kapitálu společnosti**

Osoba ovládající: **Ing. Ladislav Chodák**
 Bydliště: **Jundrovská 1035/33, 624 00 Brno – Komín**
 Datum narození: **27.5.1958**
 Způsob ovládaní: **35 % podíl na základním kapitálu společnosti**

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou, se vztahem k ovládané osobě

Osoba: **ARISTOCAR s.r.o.**
 IČ: **04695143**
 Sídlo: **Kopečná 248/31, Staré Brno, 602 00 Brno**
 Způsob propojení: **50 % přímý podíl ovládající osoby Bc. Petra Vencálka**

Osoba: **LOANS s.r.o.**
 IČ: **28307305**
 Sídlo: **Kopečná 248/31, Staré Brno, 602 00 Brno**
 Způsob propojení: **90 % přímý podíl ovládající osoby Bc. Petra Vencálka**

Osoby ovládané ovládanou osobou

Osoba: **BEZ BANKY, s.r.o.**
 IČ: 29229316
 Sídlo: Kopečná 248/31, Staré Brno, 602 00 Brno
 Způsob propojení 100 % přímý podíl ovládané osoby

Osoba: **BANKOMETR s.r.o.**
 IČ: 02249979
 Sídlo: Kopečná 248/31, Staré Brno, 602 00 Brno
 Způsob propojení 100 % přímý podíl ovládané osoby

1) Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. d) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Bc. Petr Vencálek	Postoupení pohledávky	30.4.2018	Kupní cena	Pohledávka
Bc. Petr Vencálek	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30.6.2018	Zápočet pohledávky protistrany ze smlouvy o postoupení pohledávky proti pohledávce fondu ze smlouvy o úpisu investičních akcií.	
BEZ BANKY s.r.o.	Dohoda o novaci závazků	30.4.2018	Úvěr	Úrok
BEZ BANKY s.r.o.	Dodatek ke Smlouvě o úvěru	28.12.2018	Úvěr	Úrok
BEZ BANKY s.r.o.	Dodatek k Dohodě o novaci závazků	28.12.2018	Úvěr	Úrok
BANKOMETR s.r.o.	Dodatek ke Smlouvě o úvěru	28.12.2018	Úvěr	Úrok
ARISTOCAR s.r.o.	Dodatek ke Smlouvě o úvěru	28.12.2018	Úvěr	Úrok

2) Přehled jednání učiněných v posledním účetním období na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
BEZ BANKY s.r.o.	Dodatek ke Smlouvě o úvěru	28.12.2018	Úvěr	Úrok
BEZ BANKY s.r.o.	Dodatek k Dohodě o novaci závazků	28.12.2018	Úvěr	Úrok

BANKOMETR s.r.o.	Dodatek ke Smlouvě o úvěru	28.12.2018	Úvěr	Úrok
ARISTOCAR s.r.o.	Dodatek ke Smlouvě o úvěru	28.12.2018	Úvěr	Úrok

3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Bc. Petr Vencálek	Smlouva o převodu 95 % obch. podílu na BEZ BANKY s.r.o.	18.10.2016	Kupní cena	Podíl
Bc. Petr Vencálek	Smlouva o převodu 100 % obch. podílu na BANKOMETR s.r.o.	18.10.2016	Kupní cena	Podíl
Ing. Ladislav Chodák	Smlouva o úvěru	11.10.2015	Úvěr	Úrok
Ing. Ladislav Chodák	Smlouva o úvěru	12.10.2016	Úvěr	Úrok
BEZ BANKY s.r.o.	Smlouva o úvěru	22.10.2015	Úvěr	Úrok
BEZ BANKY s.r.o.	Smlouva o úvěru	12.11.2015	Úvěr	Úrok
BEZ BANKY s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo základní kapitál	31.12.2016	Příplatek mimo ZK	Podíl
BANKOMETR s.r.o.	Smlouva o úvěru	19.10.2016	Úvěr	Úrok
BANKOMETR s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo základní kapitál	19.10.2016	Příplatek mimo ZK	Podíl
BANKOMETR s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo základní kapitál	31.12.2016	Příplatek mimo ZK	Podíl
ARISTOCAR s.r.o.	Smlouva o úvěru	9.2.2016	Úvěr	Úrok
LOANS s.r.o.	Smlouva o úvěru	31.10.2016	Úvěr	Úrok
Ing. Ladislav Chodák	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru	17.2.2017	Úrok	Úvěr
Ing. Ladislav Chodák	Dodatek č. 3 ke Smlouvě o úvěru	13.3.2017	Úrok	Úvěr
Ing. Ladislav Chodák	Dodatek č. 4 ke Smlouvě o úvěru	9.10.2017	Úrok	Úvěr
Ing. Ladislav Chodák	Dodatek č. 3 ke Smlouvě o úvěru	13.11.2017	Úrok	Úvěr
Ing. Ladislav Chodák	Smlouva o úvěru	26.5.2017	Úrok	Úvěr
Ing. Ladislav Chodák	Smlouva o úvěru	26.5.2017	Úrok	Úvěr

Ing. Ladislav Chodák	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	31.1.2017	Kupní cena	Pohledávka
BEZ BANKY s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávky	15.2.2017	Kupní cena	Pohledávka
BEZ BANKY s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	15.2.2017	Kupní cena	Pohledávka
BANKOMETR s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	27.9.2017	Kupní cena	Pohledávka
BANKOMETR s.r.o.	Dodatek ke Smlouvě o úvěru	20.12.2017	Úvěr	Úrok
ARISTOCAR s.r.o.	Dodatek ke Smlouvě o úvěru	20.12.2017	Úvěr	Úrok
Bc. Petr Vencálek	Postoupení pohledávky	30.4.2018	Pohledávka	Kupní cena
Bc. Petr Vencálek	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30.6.2018	Zápočet pohledávky protistrany ze smlouvy o postoupení pohledávky proti pohledávce fondu ze smlouvy o úpisu investičních akcií.	
BEZ BANKY s.r.o.	Dohoda o novaci závazků	30.4.2018	Úvěr	Úrok
BEZ BANKY s.r.o.	Dodatek ke Smlouvě o úvěru	28.12.2018	Úvěr	Úrok
BEZ BANKY s.r.o.	Dodatek k Dohodě o novaci závazků	28.12.2018	Úvěr	Úrok
BANKOMETR s.r.o.	Dodatek ke Smlouvě o úvěru	28.12.2018	Úvěr	Úrok
ARISTOCAR s.r.o.	Dodatek ke Smlouvě o úvěru	28.12.2018	Úvěr	Úrok

4) Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnaní podle § 71 a § 72 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu s osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK žádná újma.

5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 9 odst. 1 ZISIF, kdy investiční společnost jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF.

Vzhledem k této skutečnosti, kdy možnost ovládající osoby zasahovat do řízení ovládané osoby je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv, nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán společnosti tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního ředitele ovládané osoby anebo které si statutární ředitel ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- statutárnímu řediteli ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval: **Mgr. Ing. Ondřej Pieran**

Funkce: **Zmocněnec statutárního orgánu**

Dne: **28. března 2019**



Podpis:

Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota / jistina [v tis. CZK]	Reálná hodnota k 31. 12. 2018 [v tis. CZK]
100% obchodní podíl ve firmě BEZ BANKY s.r.o.	45 945	24 820
100% obchodní podíl ve firmě BANKOMETR s.r.o.	14 000	33 802
Pohledávka z titulu poskytnutého úvěru společnosti BEZ BANKY s.r.o.	74 626	78 374
Pohledávka z titulu poskytnutého úvěru společnosti BANKOMETR s.r.o.	46 237	50 748
Pohledávka z titulu poskytnutého úvěru společnosti ARISTOCAR s.r.o.	31 000	32 198
Pohledávka z titulu poskytnutého úvěru společnosti KaBB winkel s.r.o.	28 000	37 038