



## **Výroční zpráva fondu**

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

**za účetní období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017**

Obsah

**Výroční zpráva fondu 1**

1)	Základní údaje o fondu a účetním období	4
2)	Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK)	4
3)	Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	4
4)	Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)	4
5)	Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF)	4
6)	Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF)	4
7)	Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF)	5
a)	Údaje o mzdách úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem	5
b)	Údaje o mzdách úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem	5
8)	Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)	5
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)	5
10)	Zpráva o činnosti fondu v účetním období	6
11)	Identifikační údaje deponitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)	6
12)	Identifikační údaje osoby pověřené deponitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)	7
13)	Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)	7
14)	Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	7
15)	Vývoj hodnoty investiční akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)	7
16)	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)	8
17)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcií (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)	8
18)	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti deponitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP)	8

19)	Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)	9
	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
2)	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
3)	Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)	5
4)	Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)	8
5)	Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK a způsob a prostředky ovládnání (§ 82 odst. 4 ZOK)	8
	Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	1

Použité zkratky:

VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., obližší 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:	<b>RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.</b>
IČ:	<b>04472411</b>
Sídlo:	<b>Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8</b>
Typ fondu:	<b>Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem</b>
Obhospodařovatel:	<b>AVANT investiční společnost, a.s.</b>
IČ:	<b>27590241</b>
Sídlo:	<b>Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8</b>
Poznámka:	<b>Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.</b>
Účetní období:	<b>1. 1. 2017 – 31. 12. 2017</b>

**2) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK)**

V průběhu účetního období společnost realizovala činnosti v souladu se svým statutem spočívající zejména v poskytování úvěrů a nabývání majetkových účastí.

K 31. 12. 2017 měl fond celková aktiva ve výši 271.719 tis. Kč. Vlastní kapitál fondu činil ke dni 31. 12. 2017 částku 207.183 tis. Kč. Hospodářský výsledek za účetní období byl uzavřen ziskem ve výši 15.530 tis. Kč.

**K 31. 12. 2017 hodnota jedné investiční akcie typu A fondu činí 1,5029 Kč. K 31.**

**12. 2017 hodnota jedné investiční akcie typu B fondu činí 6,6235 Kč.**

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

Po rozvahovém dni nenastaly žádné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

**4) Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)**

V průběhu roku 2018 bude fond realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu fondu formou investování do majetkových účastí a poskytování úvěrů a zápůjček.

**5) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF)**

Obhospodařovatel vykonával v průběhu účetního období ve vztahu k fondu standardní činnost dle statutu fondu.

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

V průběhu účetního období byl 2x změněn statut a to dne 26.1.2017, kdy byla upravena výše výstupního poplatku a dále dne 1.6.2017, kdy došlo ke zrušení investičních limitů pro jednotlivé investice fondu a byl rozdělen majetek fondu na části vzniklé z investiční a neinvestiční činnosti.

Dne 30.5.2017 došlo na základě rozhodnutí valné hromady ke změně stanov. Tato změna však neměla dopad na práva a povinnosti akcionářů fondu, ani nedošlo k podstatné změně investiční strategie fondu.

**7) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF)**

**a) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem**

**Pevná složka odměn:** 565 889 CZK

**Pohyblivá složka odměn:** 0 CZK

**Počet příjemců:** 45

**Odměny za zhodnocení kapitálu:** 0 CZK

**b) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.**

**Odměny vedoucích osob:** 62 877 CZK

**Počet příjemců:** 5

**Odměny ostatních zaměstnanců:** 503 012 CZK

**Počet příjemců:** 40

**8) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)**

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

**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:** Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer

**Další identifikační údaje:** Datum narození 25.6.1971, RČ: 710625/2571, bytem Chrudimská 2526/2a, Praha 3, 130 00

**Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:** období od 1.1.2017 do 30.11.2017

**Znalosti a zkušenosti portfolio manažera**

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo. Magisterský titul na Fakultě financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze – obor Finance. Od roku 2011 zkušenosti se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

**Jméno a příjmení:** Ing. Martin Krajíček

**Další identifikační údaje:** Datum narození 14.4.1970, RČ: 700414/0770, bytem Pod vodárenskou věží 2336/26, 18200 Praha 8

**Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:** období od 1.12. 2017 do 31.12. 2017

### 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.

#### 10) Zpráva o činnosti fondu v účetním období

Fond v souladu se statutem během účetního období poskytoval zejména úvěry 3. osobám. Tyto investice by se daly rozdělit do 3 oblastí.

Úvěry a zápůjčky **cílovým klientům**, které byly v roce 2017 poskytovány především prostřednictvím projektových společností (SPV) BEZ BANKY a BANKOMETR. Celkem bylo takto poskytnuto 70 mil. Kč nových úvěrů. Tyto úvěry byly zajištěna převážně nemovitostmi na úrovni cca 74 % a dále potom stroji a vozidly. 10 % objemu bylo zajištěno jiným druhem zajištění. Průměrná doba splacení úvěrů zůstává mezi 4 a 8 měsíci.

V rámci **projektového financování** poskytly obě dceřiné společnosti 57 mil. Kč nových zdrojů. Přičemž 38 % šlo na nemovitostní projekty a 62 % na renovace veteránů. Část prostředků poskytnutých na veterány v 2017 a předchozích letech se vrátila díky splacení úvěrů v celkovém objemu jistiny 44 mil. Kč a přirostlých úroků.

Vedle úvěrů cílovým klientům, projektového financování a krátkodobých finančních výpomocí mezi sebou, pokračovaly SPV v provozním financování společností v ekonomicky spjaté skupině. Nově takto poskytly objem 16 mil. Kč.

#### Další události roku 2017

Soběma SPV se pracovalo na dosažení vyšší efektivity při získávání a zpracování úvěrů, vymáhání pohledávek a práci s daty a informacemi. Obě společnosti byly zapojeny do P2B platformy Bondster, která má pomáhat zvýšit ziskovost úvěrových obchodů.

V průběhu roku 2017 se připravovala dceřiná společnost BEZ BANKY na zapojení do úvěrového registru zájmového sdružení SOLUS.

Rovněž se v roce 2017 začalo s implementací nového jádrového IT systému. V současné době v novém systému běží komunikace s P2B platformou a úvěrovým registrem. Aktuálně se pracuje na zlepšení uživatelského rozhraní a datových a tiskových výstupech.

Byly položeny základy strategického řízení a rozvoje SPV, kdy se v rámci 3 letého byznys plánu zaměřují aktivity primárně na krátkodobé zajištěné úvěry a hlavní konkurenční výhodu – rychlost a efektivitu při poskytnutí úvěru. Vedle akvizice obchodů prostřednictvím třetích stran dochází k návratu k on-line akvizici a intenzivnější externí komunikaci.

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

<b>Název:</b>	Československá obchodní banka, a.s.
<b>IČO:</b>	000 01 350
<b>Sídlo:</b>	Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57
<b>Výkon činnosti depozitáře pro fond:</b>	celé účetní období

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

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

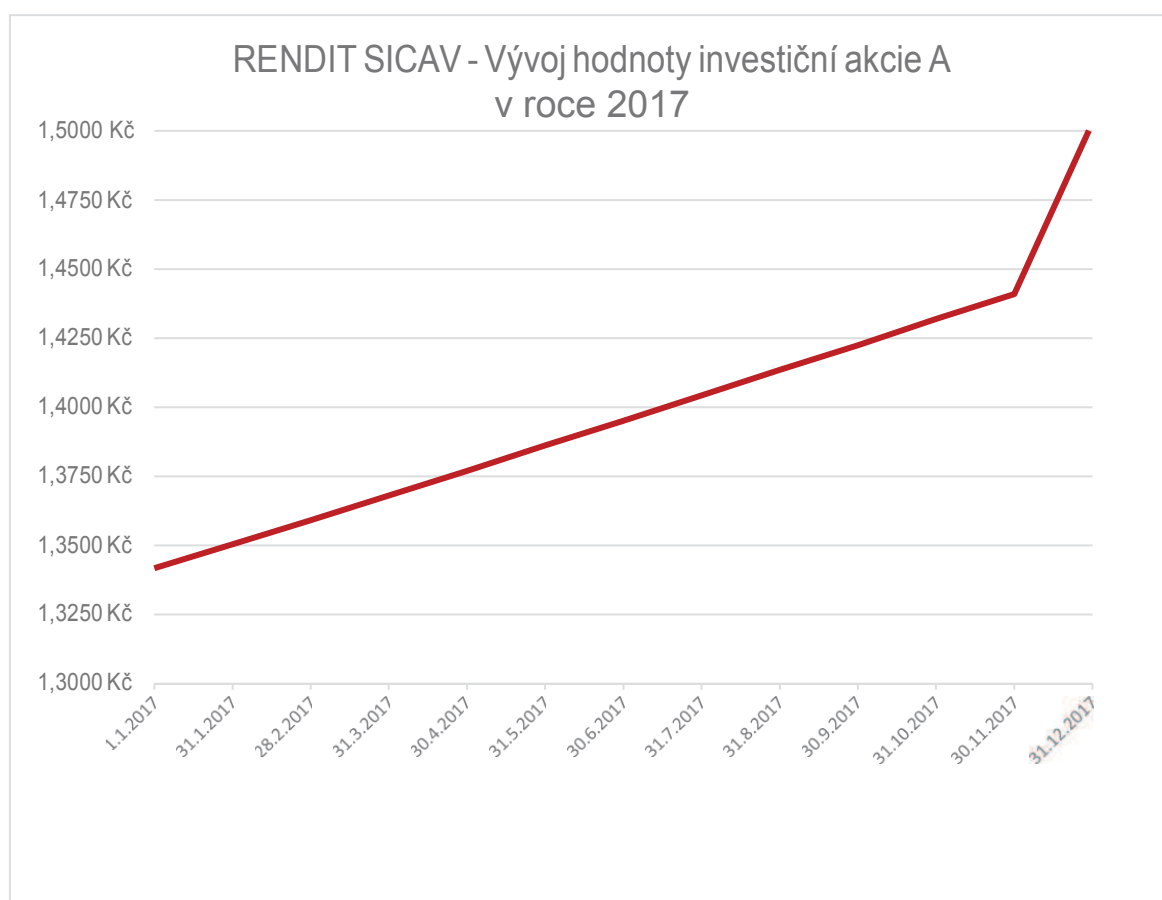
- 13) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)

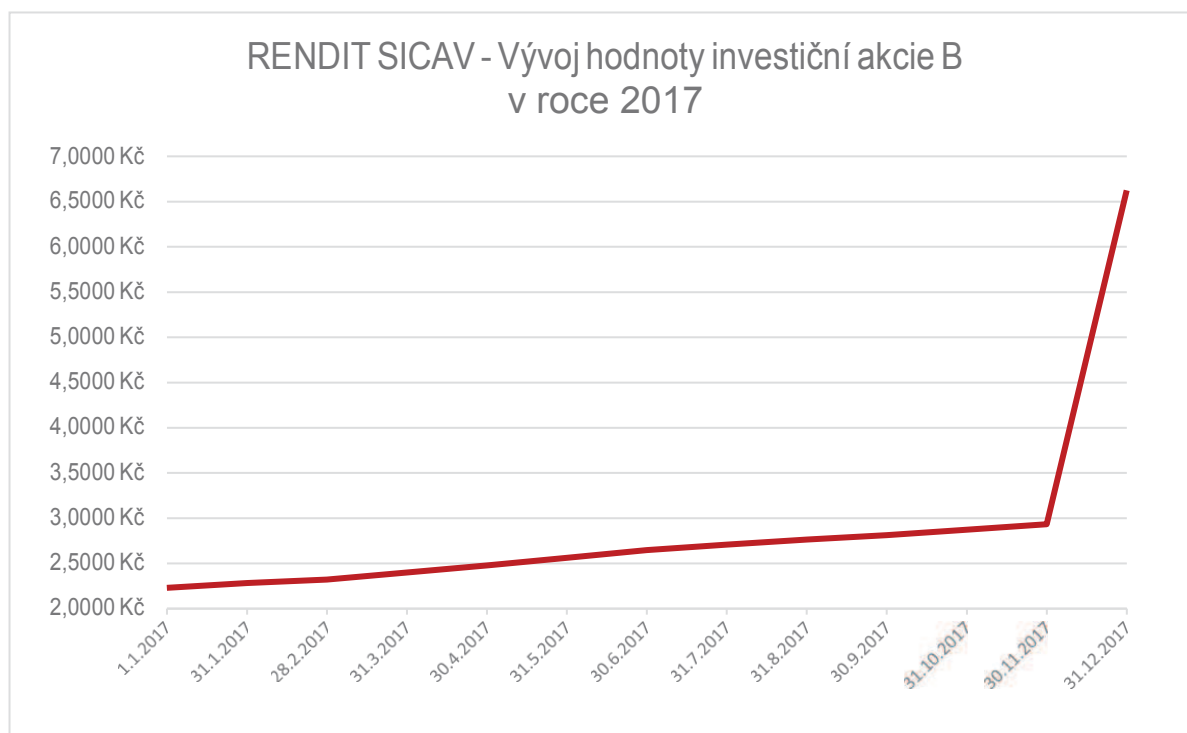
Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

- 14) 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.

- 15) 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.

16) 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 neeviduje žádné soudní nebo rozhodčí spory.

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

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

18) 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)

<b>Odměna obhospodařovateli:</b>	1 169 788 CZK	
<b>Úplata depozitáři:</b>	319 440 CZK	
<b>Úplata hlavnímu podpůrci:</b>	0 CZK	
<b>Odměna auditora:</b>	114 950 CZK	
<b>Údaje o dalších nákladech či daních:</b>	Právní a notářské služby	5699 CZK
	Poradenství a konzultace	14520 CZK
	Ostatní správní náklady	79833 CZK
	Ostatní daně a poplatky	0 CZK



19) 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:** Ing. Kateřina Sznepková

**Funkce:** Ekonomická ředitelka obhospodařovatele

**Dne:** 30.4.2018



**Podpis:** .....

**Zpracoval:** Mgr. Zdeněk Hauzer

**Funkce:** Zmocněnec statutárního orgánu

**Dne:** 30.4.2018



**Podpis:** .....

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

## Zpráva nezávislého auditora

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

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8, Karlín, identifikační číslo 044 72 411, (dále také společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2017, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 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 společnosti RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017, 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 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.

### 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 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 poznatků a povědomí o společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

#### **Odpovědnost statutárního ředitele a správní rady společnosti za účetní závěrku**

Statutární ředitel společnosti 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 společnosti povinen posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy 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.

#### **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 vzniknout 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 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 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 společnosti 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 společnosti nepřetržitě trvat 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.

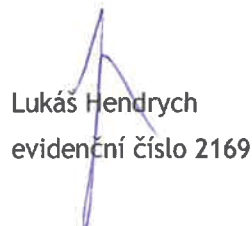
Naší povinností je informovat statutárního ředitele a správní radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 21. 5. 2018

Auditorská společnost:

  
BDO Audit s. r. o.  
evidenční číslo 018

Statutární auditor:

  
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 2017


**ROZVAHA**

ke dni: 31.12.2017

(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
<b>Aktiva celkem (Σ)</b>	33.	271 592		271 592	127	271 719	210 926
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	12.	1 773		1 773	127	1 900	643
v tom: a) splatné na požádání	12.	1 773		1 773	127	1 900	643
4 Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	13.	184 951		184 951		184 951	147 931
b) ostatní pohledávky	13.	184 951		184 951		184 951	147 931
8 Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	16.	84 868		84 868		84 868	62 352

PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
	<b>Pasiva celkem (Σ)</b>	271 592	127	271 719	210 926
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	33 593		33 593	83 052
	v tom: a) splatné na požádání				83 052
	b) ostatní závazky	33 593		33 593	
4	Ostatní pasiva	30 249		30 249	876
6	Rezervy (Σ)	694		694	
	b) na daně	694		694	
8	Základní kapitál (Σ)		100	100	100
	z toho: a) splacený základní kapitál		100	100	100
12	Kapitálové fondy	161 964		161 964	119 945
13	Oceňovací rozdíly (Σ)	24 923		24 923	2 287
	c) z přepočtu účastí	24 923		24 923	2 287
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	4 639	27	4 666	
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	15 530		15 530	4 666
16	<i>Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)</i>	-	127	207 183	126 998

Sestaveno dne:	30.04.2018	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		Ing. Zdeněk Hauzer pověřený zmocněncem
		

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

Sídlo: Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 1671/15, 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 2017

## PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

ke dni: 31.12.2017

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
1	Poskytnuté přísliby a záruky			172 180
8	Hodnoty předané k obhospodařování		271 719	210 926

Sestaveno dne:	30.04.2018	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		Zdeněk Hauzer 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 2017

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2017

(v tisících Kč)

		Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)		22 105	10 111
	b) úroky z ostatních aktiv	4.	22 105	10 111
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	4.	4 040	3 450
4	Výnosy z poplatků a provizí	5.		400
5	Náklady na poplatky a provize	5.	14	414
9	Správní náklady (Σ)	8.	1 704	1 735
	b) ostatní správní náklady	8.	1 704	1 735
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	31.	16 347	4 912
23	Daň z příjmu	31.	817	246
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	29.	15 530	4 666

Sestaveno dne:	30.4.2018	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		Ing. Zdeněk Hauzer 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 2017


## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2017

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 13.10.2015</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 000</b>
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	0	0	0	0	0	2 287	0	2 287
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	4 666	4 666
Emise akcií	0	0	0	0	119 945	0	0	119 945
Snížení základního kapitálu	-1 900	0	0	0	0	0	0	-1 900
<b>Zůstatek k 31.12.2016</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>119 945</b>	<b>2 287</b>	<b>4 666</b>	<b>126 998</b>

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2017</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>119 945</b>	<b>2 287</b>	<b>4 666</b>	<b>126 998</b>
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
<b>Zůstatek k 31.12.2017</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>161 964</b>	<b>24 923</b>	<b>20 196</b>	<b>207 183</b>

Sestaveno dne:	30.04.2018	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
Sestavil:		Ing. Zdeněk Hauzer pověřený zmocněncem	

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

IČO: 044 72 411

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(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. Investiční Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 13. 10. 2015.

Povolení k činnosti investičního fondu udělené Fondu dne 25. 9. 2015 dle § 514 ve spojení s § 513 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech (dále jako „ZISIF“), a to dnem, kdy Česká národní banka zapíše investiční fond s právní osobností podle § 597 písm. a) ZISIF a tímto dnem se Fond považuje za investiční fond, který je obhospodařován investiční společností a zapsán v seznamu podle § 597 písm. a) ZISIF.

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.

Fond svěřil obhospodařování svého majetku od 13. 10. 2015 společnosti AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241 dle Smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst.1 ZISIF.

Sídlo Investičního Fondu:

Rohanské nábřeží 671/15  
186 00 Praha 8  
Česká republika

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2017:

### Statutární orgán:

Statutární ředitel	AVANT investiční společnost, a.s., IČ 275 90 241	od 13. 10. 2015
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Zdeněk Hauzer, pověřený zmocněnec	od 13. 10. 2015
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

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

**IČO: 044 72 411**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017**

(v celých tis. Kč)

---

K 31. 12. 2017 byly vlastníky společnosti Petr Vencálek (60 % akcií), Ladislav Chodák (35% akcií) a Roman Střítežský (5% akcií).

V rozhodném období nedošlo k změnám v obchodním rejstříku:

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 příležitosti – 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 pořízovány 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 2017 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. 2017 do 31. 12. 2017 (dále též „účetní období“).

## **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:

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

**IČO: 044 72 411**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017**

(v celých tis. Kč)

---

## **(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.

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.

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

**IČO: 044 72 411**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017**

(v celých tis. Kč)

---

## **(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.

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

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

**IČO: 044 72 411**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017**

(v celých tis. Kč)

---

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. 2017**

(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) plně vymožitelné, se sníží o 0 %,
- b) zažalované, se sníží o 50 %,
- b) částečně vymožitelné, se sníží o 70 %,
- c) v insolvenční, se sníží o 80 %,
- d) nevymožitelné, se sníží o 100 %.

Pokud nelze jednotlivé pohledávky k investování rozčlenit, zpracuje se pro zjištění reálné hodnoty znalecký posudek.

## **(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 vyhledávaném 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**

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



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

IČO: 044 72 411

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

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.

## Popis významných položek v rozvaze, výkazu zisku a ztráty

## 4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	2017	2016
<b>Výnosy z úroků</b>		
z vkladů	0	0
z úvěrů a zápůjček	22 105	10 111
z dluhových cenných papírů	0	0
ostatní	0	0
<b>Náklady na úroky</b>		
z vkladů	0	0
z úvěrů a zápůjček	4 040	3 450
z dluhových cenných papírů	0	0
ostatní	0	0
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>18 065</b>	<b>6 661</b>

Fond realizoval výnosy z úroků z vkladů a poskytnutých úvěrů, půjček a zápůjček. Fond nerealizoval náklady z placených úroků bankovních ani jiných úvěrů.

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

IČO: 044 72 411

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

**5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE**

tis. Kč	2017	2016
<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>		
z operací s cennými papíry a deriváty	0	400
za zprostředkovatelkou činnost	0	0
ostatní	0	0
<b>Náklady na poplatky a provize</b>		
z operací s cennými papíry a deriváty	0	400
za zprostředkovatelkou činnost	0	0
ostatní	14	14
<b>Celkem</b>	<b>-14</b>	<b>-14</b>

**6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ**

tis. Kč	2017	2016
Zisk/ztráta z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou	0	0
Zisk/ztráta z derivátových operací	0	0
Zisk/ztráta z devizových operací	0	0
Zisk/ztráta z ostatních finančních operací	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**7. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY**

tis. Kč	2017	2016
Ostatní provozní výnosy	0	0
Ostatní provozní náklady	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fond ve sledovaném období nerealizoval ostatní provozní náklady a výnosy.

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

IČO: 044 72 411

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

## 8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

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

### Správní náklady

tis. Kč	2017	2016
Náklady na odměny statutárního auditu	115	115
z toho:		
- náklady na povinný audit účetní závěrky	115	115
- náklady na jiné ověřovací služby	0	0
Náklady na daňové poradenství	15	15
Právní a notářské služby	6	23
Odměna za výkon funkce	1 170	936
Služby depozitáře	319	399
Ostatní správní náklady	79	247
<b>Celkem</b>	<b>1 704</b>	<b>1 735</b>

Odměna za obhospodařování majetku Fondu společností AVANT investiční společnost, a.s., činila za předmětné účetní období celkem 1 165 tis. Kč. (2016: 936 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. (2016: 399 tis. Kč).

## 9. PŮJČKY A ÚVĚRY POSKYTNUTÉ ZÁRUKY A OSTATNÍ PLNĚNÍ (V PENĚŽITÉ I NATURÁLNÍ FORMĚ) ČLENŮM ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ Z DŮVODU JEJICH FUNKCE

Fond neposkytl žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžítá plnění členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům a ani bývalým členům orgánů společnosti. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

## 10. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Mimořádné náklady a výnosy účetní jednotka neneviduje.

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

IČO: 044 72 411

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

## 11. POKLADNA

tis. Kč	2017	2016
Pokladna	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 12. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	2017	2016
Zůstatky na běžných účtech	1 900	643
Termínované vklady	0	0
Ostatní	0	0
<b>Celkem</b>	<b>1 900</b>	<b>643</b>

## 13. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	2017	2016
Poskytnuté úvěry a zápůjčky		
Splatné od 3 měsíců do 1 roku	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	184 952	147 931
Splatné nad 5 let	0	0
<b>Celkem</b>	<b>184 952</b>	<b>147 931</b>

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti, jedná se o pohledávky splatné 31.12.2018 a jsou pohledávkami z investiční činnosti.

## 14. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

tis. Kč	2017	2016
Oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů	0	0
Držené do splatnosti	0	0
Realizovatelné	0	0
Opravné položky k dluhopisům držným do splatnosti	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

IČO: 044 72 411

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

## 15. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

tis. Kč	2017	2016
Akcie oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů	0	0
Akcie realizovatelné	0	0
Poukázky na akcie	0	0
Zatímní listy	0	0
Podílové listy	0	0
Ostatní podíly	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 16. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM 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	19 114	33 114
18.10.2016	29229316	BEZ BANKY s.r.o.	100%	45 945	5 809	51 754

Přehled podstatného vlivu:

datum pořízení	IČO	název společnosti	velikost podílu [%]	Cena pořízení	oceňovací rozdíl	cena celkem
-------------------	-----	-------------------	---------------------	------------------	---------------------	----------------

## 17. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Fond eviduje ostatní dlouhodobý nehmotný majetek ve výši 0 tis. Kč. Jeho odpis v roce 2017 činil 0 tis. Kč.

## 18. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Fond eviduje dlouhodobý hmotný majetek pro provozní činnost ve výši 0 tis. Kč a dlouhodobý hmotný majetek pro investiční činnost ve výši 0 tis. Kč.

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

IČO: 044 72 411

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

**19. OSTATNÍ AKTIVA**

tis. Kč	2017	2016
Pohledávky za odběrateli	0	0
Poskytnuté zálohy	0	0
Pohledávky vůči státnímu rozpočtu	0	0
Odložená daňová pohledávka	0	0
Dohadné položky aktivní	0	0
Kladná reálná hodnota derivátů	0	0
Ostatní	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**20. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ**

tis. Kč	2017	2016
Náklady příštích období	0	0
Příjmy příštích období	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**21. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM**

tis. Kč	2017	2016
Přijaté úvěry a zápůjčky		
z toho:		
Splatné na požádání	0	0
Splatné do 1 roku	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	0	0
Splatné nad 5 let	0	0
Ostatní závazky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**22. ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY**

tis. Kč	2017	2016
Přijaté úvěry a zápůjčky		
Splatné do 1 roku	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	33 593	83 052
Splatné nad 5 let	0	0
Ostatní závazky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>33 593</b>	<b>83 052</b>

Jedná se o přijaté úvěry od třetích stran.

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

IČO: 044 72 411

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

**23. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ**

tis. Kč	2017	2016
Emitované dluhové cenné papíry	0	0
Ostatní závazky z dluhových cenných papírů	0	0
Hypoteční zástavní listy	0	0
Směnky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**24. OSTATNÍ PASIVA**

tis. Kč	2017	2016
Závazky za dodavatele	0	368
Přijaté zálohy	0	0
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	0	0
Závazky vůči státnímu rozpočtu – daň z příjmů	0	246
Odložený daňový závazek	0	120
Dohadné položky pasivní	249	142
Závazky z upsání inv. Akcií	30 000	0
Záporná reálná hodnota derivátů	0	0
Ostatní	0	0
<b>Celkem</b>	<b>30 249</b>	<b>876</b>

**25. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ**

tis. Kč	2017	2016
Výnosy příštích období	0	0
Výdaje příštích období	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**26. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY**

tis. Kč	2017	2016
Rezerva na opravy majetku	0	0
Rezerva na daně	0	0
Rezervy na rizika a ztráty	0	0
Rezervy ostatní	0	0
Opravné položky k pohledávkám ke třetím osobám	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fond ve sledovaném účetním období neevidoval odpis pohledávek.

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

**IČO: 044 72 411**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017**

(v celých tis. Kč)

---

## **27. PODŘÍZENÉ ZÁVAZKY**

Fond ve sledovaném účetním období neevidoval žádné podřízené závazky.

## **28. ZÁKLADNÍ KAPITÁL**

Fond ke konci sledování sledovaném účetním období evidoval:

Investiční akcie

Počet vydaných akcií typu A	117 870 157 ks
-----------------------------	----------------

Počet vydaných akcií typu B	4 514 560 ks
-----------------------------	--------------

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

Zisk běžného období je ve výši 15 530 tis. Kč.



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

IČO: 044 72 411

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

**30. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**

V tis. Kč	Základní kapitál	Kapitál. fondy	Oceň. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k</b>					
<b>1. 1. 2017</b>	<b>100</b>	<b>119 945</b>	<b>2 287</b>	<b>4 666</b>	<b>126 998</b>
Změny účetních metod	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	15 530	15 530
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	42 019	0	0	42 019
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	22 636	0	22 636
<b>Zůstatek k</b>					
<b>31. 12. 2017</b>	<b>100</b>	<b>161 964</b>	<b>24 923</b>	<b>20 196</b>	<b>207 183</b>

**31. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY**

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek				
	Realizovatelné cenné papíry	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí	Ostatní	
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2016</b>	0	0	2 407	0	
Snížení	-	-	0	-	
Zvýšení	-	-	22 516	-	
Vliv odložené daně	-	-	0	-	
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24 923</b>	<b>0</b>	

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 cenou stanovenou dle znaleckého posudku k 31. 12. 2017 je vykázán jako oceňovací rozdíl.

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

IČO: 044 72 411

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

### 32. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Splatná daň z příjmů

tis. Kč	31/12/2017	31/12/2016
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	16 347	4 912
Výnosy nepodléhající zdanění	-	-
Daňově neodčitatelné náklady	-	-
Použité slevy na dani a zápočty	-	-
<b>Základ daně</b>	<b>16 347</b>	<b>4 912</b>
Zohlednění daňové ztráty minulých let		
<b>Základ daně po odečtení daňové ztráty</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>817</b>	<b>246</b>

### 33. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %. K 31.12.2017 evidoval fond odložený daňový závazek ve výši 0 tis. Kč. K 31.12.2016 činil odložený daňový závazek 120 tis. Kč, o kterém účetní jednotka účtovala.

### 34. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	Rozhodné období	Minulé rozhodné období
Aktiva	271 719	210 926
<b>Celkem</b>	<b>271 719</b>	<b>210 926</b>

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.

### 35. IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

#### Úvěrové riziko, tj. riziko spojené s případným nedodržením 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.

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

**IČO: 044 72 411**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017**

(v celých tis. Kč)

---

## **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 spojené s investicemi do úvěrů a půjček**

Fond může poskytovat úvěry nebo zápůjčky, a to do souhrnné výše 100% hodnoty majetku Fondu.

Úvěry a zápůjčky jsou Fondem poskytovány se splatností nepřesahující 10 let

Ve sledovaném období poskytl Fond úvěry ve výši 156 949 tis. Kč se splatností do 31. 12. 2018.

## **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.

V důsledku omezení kontrolní činnosti depozitáře bylo toto riziko ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

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

IČO: 044 72 411

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

## 35. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

### *Poskytnuté úvěry k 31.12.2017*

Název	CZK
Úvěr BEZ BANKY, s.r.o. - jistina	53 912 055,00
Úvěr ARISTOCAR s.r.o. - jistina	31 000 000,00
Úver BANKOMETR s.r.o. - jistina	44 036 986,00

Název	CZK
Úroky BEZ BANKY, s. r. o. - výnos	6 901 705,00
Úroky ARISTOCAR s. r. o. - výnos	3 621 973,00
Úroky BAKOMETR s. r. o. - výnos	5 202 644,00

### *Přijaté úvěry k 31.12.2017*

Název	CZK
Úvěr od Chodák Ladislav - jistina	13 500 000,00

Název	CZK
Úroky Chodák Ladislav - náklad	1 458 848,00

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

## 36. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

## 37. 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.

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

IČO: 044 72 411

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017**

(v celých tis. Kč)

---

**38. NÁVRH NA ROZDĚLENÍ ZISKU**

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

Sestaveno dne: 30. 4. 2018



.....  
Ing. Zdeněk Hauzer – 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. 2017 do 31. 12. 2017**

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.**  
 IČ: **04472411**  
 Sídlo: **Rohanskénábřeží671/15, Karlín, 18600 Praha8 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

- 2) 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
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
------------------	----------------------------	------------	------	------

- 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

## 4) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 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 a způsob a prostředky ovládaní (§ 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.

Ovládající osoba však figuruje jako jednatel v obchodních společnostech přímo ovládaných investičním fondem (dále jenom „SPV společnosti“). Ovládající osoba má jako člen statutárního orgánu povinnost jednat s péčí řádného hospodáře a zároveň je v zájmu ovládající osoby, aby jednala v rámci možností i v zájmu investičního fondu jako ovládané osoby. Ovládaná osoba proto vnímá obsazení statutárních orgánů SPV společností pozitivně, protože může těžit se znalostí a zkušeností ovládající osoby, která se v oblasti investic pohybuje dlouhá léta s velmi dobrými výsledky.

### 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. Zdeněk Hauzer**

**Funkce: Zmocněnec statutárního orgánu**

**Dne: 31. 3. 2018**



**Podpis: .....**

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

<b>Identifikace majetku</b>	<b>Požizovací hodnota (CZK)</b>	<b>Reálná hodnota k rozvahovému dni (CZK)</b>
Pohledávky za firmou BEZ BANKY s.r.o. z poskytnutých úvěrů	53.912.055,- Kč	66.990.158,- Kč
Pohledávky za firmou BANKOMETR s.r.o. z poskytnutých úvěrů	44.036.986,- Kč	50.385.559,- Kč
Pohledávky za firmou ARISTOCAR s.r.o. z poskytnutých úvěrů	31.000.000,- Kč	37.258.000,- Kč
100% obchodní podíl ve firmě BEZ BANKY s.r.o.	45.945.000,- Kč	51.754.000,- Kč
100 % obchodní podíl ve firmě BANKOMETR s.r.o.	14.000.001,- Kč	33.114.000,- Kč
Pohledávky za firmou KABB Winkel s.r.o. z poskytnutých úvěrů	28.000.000,- Kč	30.317.810,- Kč