DEK

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

VÝROČNÍ ZPRÁVA

2015

OBSAH

1. Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky ČNB č. 244/2013 Sb. a Nařízení EU 231/2013 str. 3
2. Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb. str. 11
3. Příloha č.1: Výrok nezávislého auditora k výroční zprávě a účetní závěrce str. 21
4. Příloha č.2: Účetní závěrka str. 24

1 ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

DLE ZÁKONA Č. 240/2013 SB., VYHLÁŠKY ČNB Č. 244/2013 SB. A NAŘÍZENÍ EU 231/2013

1.1 ÚDAJE O FONDU

Název fondu

DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond")
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze
zapsáno 18. ledna 2011, oddíl B, vložka 16856

IČ

247 95 020

Sídlo

Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00

Podfond

V průběhu účetního období nebyl žádný podfond založen.

Další údaje

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat. Předmět podnikání Fondu je v souladu s uděleným povolením k činnosti. Fond může v souladu se stanovami vytvářet podfondy.

Vedoucí osoby Fondu

Statutárním ředitelem Fondu společnost QI investiční společnost, a.s, IČ 279 11 497, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 11005.

1.2 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI POVĚŘENÉ FUNKCÍ OBHOSPODAŘOVATELE

Název společnosti

QI investiční společnost, a.s. (dále jen „Investiční společnost")
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11985

IČ

279 11 497

Sídlo

Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05

Uzavřené smlouvy

Smlouva o výkonu funkce ze dne 22. 7. 2014.

Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k Fondu v daném účetním období

Investiční společnost v daném účetním období vykonávala činnost statutárního orgánu Fondu, zajišťovala jeho řízení a obchodní vedení, zastupovala Fond při jednání se třetími osobami a plnila veškeré povinnosti, které jí ukládají obecně závazné právní předpisy, stanovy, popř. vnitřní předpisy a Smlouva o výkonu funkce. Předmětem závazku Investiční společnosti je, vedle výkonu statutárního orgánu Fondu, také vedení administrace majetku Fondu tak, jak tuto činnost popisuje Zákon o investičních společnostech a investičních fondech.

V rámci své administrativní činnosti zajišťovala výkon všech činností, které jsou součástí administrace investičního fondu, zejména vedení účetnictví a plnění daňových povinností, zajišťování právních služeb, compliance, oceňování majetku a dluhů, výpočtu aktuální hodnoty investiční akcie, přípravy dokumentů Fondu, komunikace s akcionáři a dalšími oprávněnými osobami včetně České národní banky.

1.3 ÚDAJE O PORTFOLIO MANAŽERECH FONDUV ROZHODNÉM OBDOBÍ, VČETNĚ STRUČNÉHO POPISU JEHO ZKUŠENOSTÍ A ZNALOSTÍ

Investice do finančních aktiv
Obchodní firma
Conseq Investment Management, a.s.
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7153
IČ
264 42 671
Sídlo
Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05
Další údaje
Smlouva o svěření obhospodařování finančních aktiv v majetku Fondu ze dne 15.5.2013.

1.4 ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU FONDU V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Profil fondu

Fond je akciovou společností s proměnným základním kapitálem. Fond má monistickou strukturu orgánů. Fond je fondem kvalifikovaných investorů podle § 95 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Fond může v souladu se stanovami vytvářet podfondy. Fond nevydává investiční akcie. Fond v průběhu roku 2015 investoval zejména do nemovitostí (tj. do pozemků a staveb, které jsou součástí těchto pozemků, a využitelných věcných práv k nemovitým věcem) a majetkových podílů v nemovitostních obchodních společnostech v České republice. Výnosy z investic Fond reinvestoval v souladu s investičními cíli.

Krátkodobá finanční aktiva:

stav bankovních účtů k 1. 12. 2014 byl 2 979 tis. Kč,

k 31. 12. 2015 je stav 744 tis. Kč.

Pokladní hotovost

k 1. 12. 2014 byl stav 0 tis. Kč,

k 31. 12. 2015 je stav 0 tis. Kč.

Investiční nástroje:

K 1. 12. 2014 byly ve výši 1 707 tis.,

k 31. 12. 2015 jsou ve výši 1 684 tis. Kč.

Nemovitosti:

K 1. 12. 2014 vlastnil Fond nemovitosti v hodnotě 1 822 320 tis. Kč,

k 31. 12. 2015 vlastní Fond nemovitosti v hodnotě 2 307 021 tis. Kč.

Majetkové účasti:

K 1. 12. 2014 nebyly,

k 31. 12. 2015 jsou ve výši 60 081 tis. Kč.

Pohledávky z obchodních vztahů:

K 1. 12. 2014 byly ve výši 2 395 tis. Kč,

k 31. 12. 2015 jsou ve výši 1 723 tis. Kč.

Popis trhů:

V 2015 pokračovalo na trhu průmyslových nemovitostí v České republice výrazné oživení, podpořené zejména meziročním růstem českého hospodářství o 4,3 %. Zvyšující se atraktivita tohoto nemovitostního segmentu zapříčinila nárůst cen nemovitostí a odpovídající pokles průměrné výnosnosti meziročně o 50 bazických bodů na 6,5 %. Z hlediska výše nájemného se zvyšují rozdíly mezi různými lokalitami. Nejvyhledávanější destinací s nejnižší mírou neobsazenosti nadále zůstává okolí Prahy a oblast Středních Čech.

1.5 ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Fond během účetního období změnil svou právní formu na investiční fond s proměnným základním kapitálem.

1.6 ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU V ROZHODNÉM OBDOBÍ A DOBĚ, PO KTEROU ČINNOST DEPOZITÁŘE VYKONÁVAL

Depozitářem byla po celou dobu existence Fondu Komerční banka, a.s. se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360 (dále jen „Depozitář").

1.7 ÚDAJE O OSOBĚ POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO JINÉ OPATR. MAJETKU FONDU, POKUD JE U TÉTO OSOBY ULOŽENO VÍCE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu zajišťuje pouze Depozitář Fondu.

1.8 ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI V ROZHODNÉM OBDOBÍ, A ÚDAJ O DOBĚ, PO KTEROU TUTO ČINNOST VYKONÁVAL

Majetek Fondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

1.9 IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

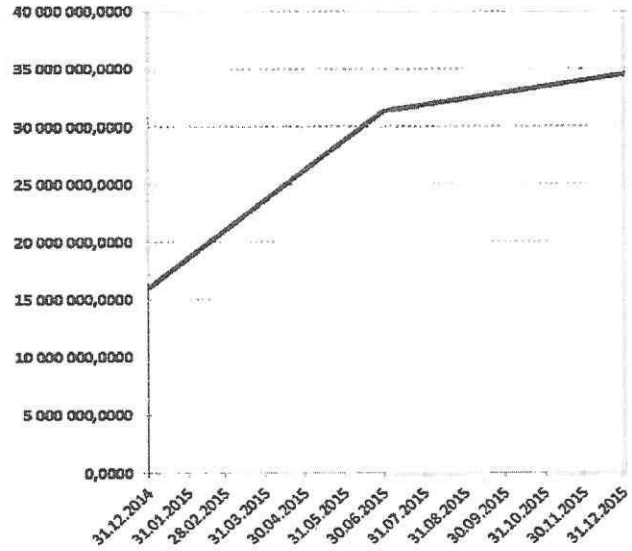
KE DNI, KDY BYLO PROVEDENO OCENĚNÍ VYUŽITÉ PRO ÚČELY TÉTO ZPRÁVY, S UVEDENÍM CELKOVÉ POŘIZOVACÍ CENY A REÁLNÉ HODNOTY NA KONCI ROZHODNÉHO OBDOBÍ

Majetek	Pořizovací cena tis. Kč	Reálná hodnota k 31. 12. 2015 tis. Kč
Benešov	15168	13 425
Beroun	10 615	5 483
Brno	352 681	362 011
Česká Lípa	21 319	14 984
České Budějovice - Hrdějovice	52 000	29 380
České Budějovice - Litvínovice	20 000	11 454
Dřísy	66 959	81 963
Hodonín	12 513	12 459
Hradec Králové	83 296	66 600
Chomutov	21 198	13 915
Jičín	40 533	21 479
Jindřichův Hradec	25 010	13 144
Karlovy Vary	29 003	38 520
Liberec	145 668	51 912
Mladá Boleslav	94 095	124 971
Most	21 565	23 604
Nový Jičín	18 179	18 506
Olomouc	51 270	32 888
Opava	14 100	12 155
Ostrava	45 539	60 481
Pelhřimov	4 888	5 383
Plzeň	104 920	84 446
Praha - Hostivař	297 008	181 630
Praha - Stodůlky	1 357	1 803
Praha - Vestec	184 727	130 109
Přerov	32 843	40 104
Svitavy - Olbrachtova	43 170	43 920
Šumperk	6 717	7 574

Teplice	28 249	37 518
Trutnov	39 194	39 875
Ústí nad Labem	30 568	17 953
Zlín - Příluky	31 482	21 380
Zlín - Louky	33 392	24 689
Znojmo	95 176	56 171
Trenčín	67 768	64 787
Žilina	69 267	52 160
Investiční nástroje	1 512	1 684
Krátkodobé úvěry	119 349	119 349

1.10 VÝVOJ HODNOTY PODÍLOVÉHO LISTU NEBO AKCIE V ROZHODNÉM OBDOBÍ

V NÁZORNÉ GRAFICKÉ PODOBĚ; POKUD INVESTIČNÍ STRATEGIE INVESTIČNÍHO FONDU SLEDUJE NEBO KOPÍRUJE URČITÝ INDEX NEBO JINÝ FINANČNÍ KVANTITATIVNĚ VYJÁDŘENÝ UKAZATEL (BENCHMARK), UVEDE SE I VÝVOJ TOHOTO INDEXU V ROZHODNÉM OBDOBÍ V GRAFICKÉ PODOBĚ



1.11 SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU

VLASTNÍKŮ CENNÝCH PAPÍRŮ NEBO ZAKNIHOVANÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ VYDÁVANÝCH FONDEM KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ, JESTLIŽE HODNOTA PŘEDMĚTU SPORU PŘEVUŠUJE 5% HODNOTY MAJETKU FONDU V ROZHODNÉM OBDOBÍ

V rozhodném období žádné soudní nebo rozhodčí spory nebyly.

1.12 HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST NEBO INVESTIČNÍ AKCII

V rozhodném období žádné podíly na zisku vyplaceny nebyly.

1.13 ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU,

S ROZLIŠENÍM NA ÚDAJE O ÚPLATĚ ZA VÝKON ČINNOSTI DEPOZITÁŘE, ADMININSTRÁTORA, HLAVNÍHO PODPŮRCE A AUDITORA, A ÚDAJE O DALŠÍCH NÁKLADECH

V rozhodném období byly provedeny úplaty za činnost depozitáře ve výši 314 tis. Kč, za činnost obhospodařovatele (administrátora) ve výši 744 tis. Kč a za auditorské služby a ostatní poradenství ve výši 613 tis. Kč.

1.14 ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB,

KTERÉ MOHOU BÝT POVAŽOVÁNY ZA ODMĚNY, VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM INVESTIČNÍHO FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM V ÚČETNÍM OBDOBÍ, ČLENĚNÝCH NA PEVNOU A POHYBLIVOU SLOŽKU, ÚDAJE O POČTU PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB OBHOSPODAŘOVATELE TOHOTO FONDU A ÚDAJE O PŘÍPADNÝCH ODMĚNÁCH ZA ZHODNOCENÍ KAPITÁLU, KTERÉ INVESTIČNÍ FOND NEBO JEHO OBHOSPODAŘOVATEL VYPLATIL

Mzdové a obdobné náklady Společnosti za rok 2015 činí 5 970 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobný nákladů Společnosti byla částka ve výši 2 016 tis. Kč pohyblivou složkou. Průměrný počet zaměstnanců a vedoucích osob Společnosti v roce 2015 byl devět. Společnost nevyplatila žádné odměny pracovníkům nebo vedoucím osobám za zhodnocení kapitálu Fondu.

1.15 ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB,

KTERÉ MOHOU BÝT POVAŽOVÁNY ZA ODMĚNY, VYPLACENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM INVESTIČNÍHO FONDU TĚM Z JEHO PRACOVNÍKŮ NEBO VEDOUCÍCH OSOB, JEJICHŽ ČINNOST MÁ PODSTATNÝ VLIV NA RIZIKOVÝ PROFIL TOHOTO FONDU

Mzdové náklady a náklady na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Společnosti a Fondu činily v roce 2015 celkem 3 342 tis. Kč, z toho 1 125 tis. Kč činila pohyblivá složka.

1.16 VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU

Výkaz o finanční pozici tis. Kč	Běžné období 31. 12. 2015
AKTIVA	
Pohledávky za bankami	744
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	1 684
Účasti s rozhodujícím vlivem	60 081
Dlouhodobý nehmotný majetek	1
Dlouhodobý hmotný majetek	2 648 423
Ostatní aktiva	6 979
Aktiva celkem	**2 717 912**
PASIVA	
Závazky vůči bankám	537 006
Závazky vůči nebankovním subjektům	881 391
Ostatní pasiva	599 261
Výnosy a výdaje příštích období	811
Rezervy	8 782
Základní kapitál	2 000
Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	8 132
Kapitálové fondy	125 525
Oceňovací rozdíly	99 341
Nerozdělený zisk	275 747
Zisk nebo ztráta za účetní období	179 916
Pasiva celkem	**2 717 912**

Výkaz zisků a ztrát tis. Kč	Běžné období 31. 12. 2015
Náklady na úroky a podobné náklady	18 232
Zisk nebo ztráta z finančních operací	609
Náklady na poplatky a provize	248
Ostatní provozní výnosy	261 803
Ostatní provozní náklady	9 481
Správní náklady	6 677
Odpisy	37 002
Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám	32
Tvorba a použití opravných položek a rezerv	106
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	**190 699**
Daň z příjmu	10 783
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	**179 916**

pozn.
běžné období: od 1.12. 2014 do 31.12. 2015

2 ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

PODLE § 21 ZÁKONA Č. 563/1991 SB., O ÚČETNICTVÍ

2.1 FINANČNÍ A NEFINANČNÍ INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY

Fond vytvořil Podfond „DEKINVEST podfond Alfa" (dále jen „Podfond ") a to na dobu neurčitou.

Podfond byl zapsán do seznamu podfondů vedeného ČNB dne 1. ledna 2016 a vznikl dnem jeho zápisu do tohoto seznamu a dále byl dne 13.1.2016 přijat k obchodování na Regulovaném trhu burzy.

Investiční akcie Podfondu mají přiděleno identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů (ISIN), a to CZ0008041944.

Ve Fondu zůstal základní kapitál v zapisované výši 2 000 tis. Kč a související aktiva.

2.2 INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU

Rok 2015 byl pro společnost obdobím takřka přelomovým. Portfolio spravovaných projektů se zásadně rozšířilo, a to v první řadě po fúzi se společností Webster Invest, uzavřený investiční fond, a.s. Dokončili jsme také výstavbu nových skladů v Brně a ve Znojmě a pořídili jsme několik areálů, které budeme rozvíjet v příštích letech.

Pozitivně naladěni hledíme i do roku 2016. Areály v Praze Hostivaři, v Brně a Znojmě vstupují do rutinní provozní fáze, výstavbu nových skladů plánujeme mj. v Ostravě a v Mladé Boleslavi. Ve všech projektech využíváme dosud nabytých zkušeností, jak z pohledu logistiky, tak z pohledu efektivního vynaložení investičních prostředků.

2.3 INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z INVESTICE DO FONDU

Návratnost investice do fondu, její část nebo výnos z této investice nejsou zajištěny ani zaručeny. Fond není zajištěným ani zaručeným fondem. Třetími osobami nejsou za účelem ochrany investorů poskytovány žádné záruky. Investici do fondu doprovází jednotlivá podstatná rizika, kterými jsou:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty cenného papíru vydaného Fondem v důsledku složení majetku nebo způsobu obhospodařování majetku Fondu. Akcionář si musí být vědom, že i přes maximální snahu o bezpečné obhospodařování může dojít ke kolísání hodnoty investiční akcie Fondu v závislosti na vývoji na finančních trzích.
- Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Nejvýznamnějšími tržními riziky jsou měnové riziko, úrokové riziko, akciové riziko, komoditní riziko a riziko konkrétních investičních projektů. Míra tržního rizika závisí na konkrétní struktuře majetku Fondu. Velký vliv tržního rizika je zejména u derivátů, kde malá změna ceny podkladového nástroje může znamenat velkou změnu ceny derivátu (pákový efekt).

- Úvěrové riziko spočívající v tom, že emitent nebo protistrana nedodrží svůj závazek. Tato rizika obhospodařovatel minimalizuje zejména výběrem protistran a emitentů s ohledem na jejich bonitu, nastavením limitů na výši expozice vůči jednotlivým protistranám a emitentům a vhodnými smluvními ujednáními.
- Riziko nedostatečné likvidity, které spočívá v tom, že určité aktivum Fondu nebude zpeněženo včas a za přiměřenou cenu. Vzhledem k charakteru trhu jednotlivých typů cílových aktiv, které mohou tvořit zásadní část majetku Fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení takového aktiva při snaze dosáhnout nejlepší ceny je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likviditní krizi.
- Riziko související s investičním zaměřením Fondu na určité průmyslové odvětví, státy či regiony, jiné části trhu nebo určité druhy aktiv.
- Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Fondu nebo cenné papíry vydané Fondem.
- Riziko, že ze zákonem stanovených důvodů může být Fond zrušen.
- Riziko, že Fond může být zrušen i z jiných než zákonem stanovených důvodů, například z důvodů ekonomických či restrukturalizačních.
- Rizika spojená se stavebními vadami.
- Riziko operační, které spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí.
- Riziko spojené s jednotlivými typy finančních derivátů, které Fond hodlá nabývat.
- Rizika spojená s pohledávkami, resp. s bonitou dlužníka a kvalitou zajištění pohledávky.
- Rizika spojená s možností selhání osoby, ve které má Fond obchodní účast nebo za niž má Fond pohledávku.
- Rizika spojená s nabytím cílového aktiva v zahraničí.
- Riziko vypořádání spojené s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě.
- Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu.
- Rizika spojená s vadami věcí movitých.

2.4 INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

2.5 INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů.

2.6 INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ ORGANIZAČNÍ SLOŽKU PODNIKU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

V Praze, dne 14. března 2016

Mgr. Vladan Kubovec

zástupce statutárního ředitele

4 ÚDAJE A SKUTEČNOSTI – ZPRÁVA O VZTAZÍCH

(PODLE § 82 ZÁKONA Č. 90/2012 SB, ZÁKON O OBCHODNÍCH KORPORACÍCH)

4.1 OVLÁDANÁ OSOBA

Společnost:	DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
se sídlem na adrese:	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ: 108 00
IČ:	247 95 020
zastoupená:	QI investiční společnost, a.s., statutární ředitel společnosti

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16856

Ovládaná osoba je Fond, který se zabývá shromažďováním peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů

4.2 OVLÁDAJÍCÍ OSOBA

Společnost:	DEK a.s.
se sídlem na adrese:	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ: 108 00
IČ:	276 36 801
zastoupená:	Ing. Vít Kutnar, předseda představenstva

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11400

4.3 OSTATNÍ PROPOJENÉ OSOBY

Obchodní firma	Sídlo	IČ	Datum vzniku	Hlavní předmět činnosti
DEKTRADE a.s.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	485 89 837	8. 3. 1993	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
DEKWOOD s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	276 09 111	9. 10. 2006	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
DEKSTONE s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	276 43 671	5. 1. 2007	Výroba obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
DEKPROJEKT s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	276 42 411	2. 1. 2007	Projektová činnost ve výstavbě
Moje-stavebniny.cz s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	279 14 089	15. 6. 2007	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
G SERVIS CZ, s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	262 26 367	18. 10. 2000	Projektová činnost ve výstavbě
Stavebniny DEK s.r.o.*	Bratislava, Chemická 1, PSČ 831 04	438 21 103	10. 11. 2007	Koupě zboží za účelem jeho prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod) a jiným provozovatelům živnosti (velkoobchod), zprostředkovatelská činnost
DEKMETAL s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 28	276 42 381	2. 1. 2007	Kovoobráběčství, výroba stavebních hmot a stavebních výrobků
Stavebniny DEK a.s.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	037 48 600	27. 1. 2015	Výroba obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
DEKPROJEKT SR s.r.o.	Žilina, Kamenná ul. 6, PSČ 010 01	480 78 336	1.5.2015	Projektová činnost ve výstavbě

*k 1. 1. 2016 došlo ke změně původního názvu společnosti DEKTRADE SR s.r.o.

Všechny výše uvedené propojené osoby jsou dceřinými společnostmi společnosti DEK a.s.

Obchodní firma	Sídlo	IČ	Datum vzniku	Hlavní předmět činnosti
DEKMETAL GmbH	Dresden, Franz-Lehmann-Str. 27, PSČ 01139	HRB31955	6. 2. 2013	Maloobchod a velkoobchod se stavebními materiály
ACI Realty, s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	274 15 031	17. 1. 2006	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor s poskytováním pouze základních služeb zajišťujících jejich řádný provoz
Lightbody Investments, s.r.o.	Praha 2, Italská 1580/26, PSČ120 00	276 10 241	17. 10. 2006	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Jeremiášova 24A s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	042 22 032	2. 7. 2015	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Jeremiášova Hájčí s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	042 22 083	2. 7. 2015	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Gravelli s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00	294 41 200	14. 4. 2012	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
TESAŘSTVÍ BISKUP, s.r.o.	Jílové u Prahy, Studené 106, PSČ 254 01	261 49 281	24. 1. 2000	Truhlářství, podlahářství; Pokrývačství, tesařství; Projektová činnost ve výstavbě; Provádění staveb, jejich změn a odstraňování; Výroba, obchod a služby neuvedené v příloze
ENERGO HELVÍKOVICE a.s.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	285 47 551	24. 3. 2009	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Společnost DEKMETAL GmbH je dceřinou společností společnosti DEKMETAL s.r.o.

Společnost ACI Realty, s.r.o., Lightbody Investments, s.r.o., Jeremiášova 24A s.r.o. a Jeremiášova Hájčí s.r.o. jsou dceřinými společnostmi společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Společnost ENERGO HELVÍKOVICE a.s. je dceřinou společností společnosti DEKWOOD s.r.o.

Ve společnosti Gravelli s.r.o. má podstatný podíl společnost DEK a.s.

Ve společnosti TESAŘSTVÍ BISKUP, s.r.o. má podstatný podíl společnost DEK a.s.

4.4 VZTAHY MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Společnost	Typ smlouvy	Předmět plnění
Společnosti skupiny DEK	Rámcová smlouva o vzájemném prodeji výrobků a zboží	Prodej výrobků a zboží
Společnosti skupiny DEK	Rámcová smlouva o vzájemném poskytování služeb	Poskytování finančních a konzultačních služeb
Společnosti skupiny DEK	Rámcová smlouva o poskytování půjček	Vzájemné poskytování peněžních prostředků

Vzájemné výnosy se spřízněnými subjekty:

Společnost tis. Kč	Prodej výrobků a zboží	Poskytnuté služby	Finanční výnosy	Ostatní transakce	Celkem
DEKTRADE a.s.	0	232 839	0	765	**233 604**
DEK a.s.	0	22	0	0	**22**
DEKMETAL s.r.o.	0	6 479	0	0	**6 479**
DEKTRADE SR, s.r.o.	0	7 758	0	0	**7 758**
Celkem	**0**	**247 098**	**0**	**765**	**247 863**

Vzájemné nákupy se spřízněnými subjekty:

Společnost tis. Kč	Nákup výrobků, zboží	Nákup dlouhodobého majetku	Přijaté služby	Vyplacené dividendy	Finanční náklady	Ostatní transakce	Celkem
DEKTRADE a.s.	0	262 524	189	0	9 907	0	**272 620**
DEK a.s.	0	0	0	0	0	1	**1**
DEKMETAL s.r.o.	0	426	0	0	0	0	**426**
DEKTRADE SR, s.r.o.	0	25	0	0	0	0	**25**
ACI Realty, s.r.o.	0	0	0	0	1 115	0	**1 115**
Lightbody Investments, s.r.o.	0	8 378	0	0	0	0	**8 378**
Celkem	**0**	**271 353**	**189**	**0**	**11 022**	**1**	**282 565**

4.5 ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Úlohou ovládané osoby je především činnost spočívající v soustředění finančních prostředků a jejich investice do vhodných nemovitostí tj. zejména do skladových a logistických areálů, které jsou užívány ostatními společnostmi skupiny.

4.6 ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládání ovládané osoby je vykonáváno prostřednictvím rozhodování valné hromady a prostřednictvím statutárního a dozorčího orgánu.

Ovládající osoba může navrhnout své zástupce do orgánů ovládané osoby.

Zástupci ovládající osoby v orgánech společnosti se jako členové orgánů podílí na plnění povinností stanovených právními předpisy pro obchodní korporace včetně obchodního vedení resp. kontrolní činnosti.

4.7 POSOUZENÍ ÚJMY A JEJÍHO VYROVNÁNÍ

Na základě smluv uzavřených v rozhodném období mezi Společností a ostatními osobami ze skupiny, jiných jednání ani opatření, která byla v zájmu nebo na popud těchto osob uskutečněna Společností v rozhodném období, Společnosti nevznikla žádná újma.

4.8 HODNOCENÍ VZTAHU A RIZIK V RÁMCI SKUPINY

Společnosti vyplývají z účasti ve skupině výhody.
Skupina disponuje silnou obchodní značkou, silným finančním zázemím, přístupem k financování, z čehož těží i Společnost při jednání se svými obchodními partnery a při vyjednávání s bankami a jinými poskytovateli úvěrů.
Společnosti nevyplývají z účasti ve skupině nevýhody.
Ze vztahů v rámci skupiny neplynou pro Společnost žádná rizika.

4.9 ROZHODNÉ OBDOBÍ

Tato zpráva je zpracována za poslední účetní období, tj. za období od 1. prosince 2014 do 31. prosince 2015.

4.10 ZÁVĚR

Tato zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2015 byla zpracována statutárním orgánem ovládané osoby, fondem DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. na základě údajů, které byly ovládané osobě o propojených osobách v době zpracování zprávy dostupné či známé.

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami bude předložena k ověření auditorovi, který bude provádět kontrolu účetní závěrky ve smyslu zvláštního zákona.

Vzhledem k tomu, že ovládaná osoba je povinna ze zákona zpracovávat Výroční zprávu, bude tato zpráva k výroční zprávě připojena jako její nedílná součást.

V Praze, dne 14. března 2016

Mgr. Vladan Kubovec
zástupce statutární ředitele

5 PŘÍLOHY

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ATLAS AUDIT s.r.o.
K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA ZA ROK 2015

Název společnosti:	**DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**
Sídlo společnosti:	**Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00**
IČO:	**247 95 020**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2015, výkazu zisku a ztráty za rok končící k 31. 12. 2015 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 Všeobecné informace přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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 (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2015 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření k datu 31. 12. 2015 v souladu s českými účetními předpisy.

Ostatní informace

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá vedení společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích nic takového nezjistili.

Obchodní jméno a číslo oprávnění auditora

ATLAS AUDIT s.r.o.

K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice

Číslo auditorského oprávnění 300

Ing. Tomáš Bartoš

Číslo auditorského oprávnění 1122

ATLAS AUDIT s.r.o. * AUDITOR * č. osvědčení 300

.....

Ing. Tomáš Bartoš

V Čelákovicích, dne 15. 03. 2016

Rozdělovník: DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Výtisk č. 1 – elektronická verze + výtisk č. 2, 3, 4

ATLAS AUDIT s.r.o. Výtisk č. 1 – elektronická verze

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

K 31. 12. 2015

1 ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2015

AKTIVA tis. Kč	Běžné období	Min. období
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	744	2 979
v tom a) splatné na požádání	*744*	*2 979*
6. Akcie, podílové listy a ostatní podíly	1 684	1 725
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	60 081	0
9. Dlouhodobý nehmotný majetek	1	18
z toho a) zřizovací výdaje	*1*	*18*
10. Dlouhodobý hmotný majetek	2 648 423	2 200 707
z toho pozemky a budovy neprovozní	*2 307 021*	*1 822 320*
z toho oceňovací rozdíl k nabytému majetku	*341 402*	*378 387*
11. Ostatní aktiva	6 979	18 899
13. Náklady a příjmy příštích období	0	1 676
AKTIVA CELKEM	**2 717 912**	**2 226 004**

pozn.

běžné období k 31.12. 2015

minulé období zahajovací rozvaha k 1.12. 2014

ATLAS AUDIT s.r.o. * AUDITOR * č. osvědčení 300

PASIVA tis. Kč	Běžné období	Min. období
1. Závazky vůči bankám a záložnám	537 006	392 583
v tom: b) ostatní závazky	537 006	*392 583*
2. Závazky vůči nebankovním subjektům	881 391	564 882
v tom: b) ostatní závazky	881 391	*564 882*
4. Ostatní pasiva	599 261	648 375
5. Výnosy a výdaje příštích období	811	78 555
6. Rezervy	8 782	5 025
v tom: b) na daně	8 782	*5 025*
8. Základní kapitál	2 000	2 000
z toho: a) splacený základní kapitál	*2 000*	*2 000*
10. Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	8 132	6 726
z toho: a) povinné rezervní fondy	*8 132*	*6 726*
12. Kapitálové fondy	125 525	123 959
13. Oceňovací rozdíly	99 341	130 173
z toho: a) z majetku a závazků	*100 296*	*131 624*
b) ze zajišťovacích derivátů	*-955*	*- 1 451*
14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	275 747	253 908
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	179 916	19 818
PASIVA CELKEM	**2 717 912**	**2 226 004**

pozn.

běžné období k 31.12. 2015

minulé období zahajovací rozvaha k 1.12. 2014

ATLAS AUDIT s.r.o. * AUDITOR * č. osvědčení 300

2 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2015

			Běžné období	Min. období
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy		0	0
2.	Náklady na úroky a podobné náklady		18 232	1 885
5.	Náklady na poplatky a provize		248	38
6.	Zisk nebo ztráta z finančních operací		609	- 8
7.	Ostatní provozní výnosy		261 803	32 117
8.	Ostatní provozní náklady		9 481	242
9.	Správní náklady		6 677	2 075
	v tom: b) ostatní správní náklady	*6 677*		*2 075*
11.	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku		37 002	5 693
12.	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám		32	0
13.	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám		86	0
17.	Tvorba a použití ostatních rezerv		19	0
19.	**Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním**		**190 699**	**22 176**
23.	Daň z příjmů		10 783	2 358
24.	**Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění**		**179 916**	**19 818**

pozn.

běžné období: od 1.12. 2014 do 31.12. 2015

minulé období od 1.10. 2014 do 30.11. 2014

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

tis. Kč	Základní kapitál	Zákonný rezervní fond	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíl	Nerozdělený zisk / Neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta za účetní období	Celkem
Zůstatek k 1.10. 2014	**2 000**	**6 726**	**123 959**	**130 257**	**156 197**	**97 712**	**516 851**
Rozdělení zisku	0	0	0	0	97 712	-97 712	**0**
Odložená daň z oceňovacích rozdílů	0	0	0	0	0	0	**0**
Oceňovací rozdíl	0	0	0	-84	0	0	**-84**
Výsledek hospodaření za běžné období	0	0	0	0	0	19 818	**0**
Zůstatek k 30.11. 2014	**2 000**	**6 726**	**123 959**	**130 173**	**253 908**	**19 818**	**536 584**
Fúze k 1. 12. 2014	0	0	0	0	0	0	**0**
Zůstatek k 1.12. 2014	**2 000**	**6 726**	**123 959**	**130 173**	**253 908**	**19 818**	**536 584**
Rozdělení zisku	0	1 405	0	0	21 839	-19 818	**3 426**
Odložená daň z oceňovacích rozdílů	0	0	1 566	0	0	0	**1 566**
Oceňovací rozdíl	0	0	0	-30 832	0	0	**-30 832**
Výsledek hospodaření za běžné období	0	0	0	0	0	179 916	**179 916**
Zůstatek k 31.12. 2015	**2 000**	**8 132**	**125 525**	**99 341**	**275 747**	**179 916**	**690 660**

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Fond DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále „Fond") byl zapsán do obchodního rejstříku dne 18. ledna 2011 pod identifikačním číslem 247 95 020 a jeho sídlo je v Praze 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00. Předmětem podnikání Fondu je shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími akcionáři, a provádění společného investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch kvalifikovaných investorů a dále správa tohoto majetku. Fond je fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu §95 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen "ZISIF").

Cílem Fondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu nadprůměrného zhodnocení svěřených prostředků měřeného v českých korunách, zejména investováním do nemovitostí, nemovitostních společností, projektů v oblasti obnovitelných zdrojů energie, movitých věcí a jejich souborů generujících pravidelný výnos v České republice a dalších zemích střední a východní Evropy.

Fond je obhospodařován společností QI investiční společnost, a.s. se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČ 27911497 (dále jen „Společnost").

Depozitářem Fondu byla v období do 31. 8. 2012 UniCredit Bank Czech Republic, a.s., se sídlem Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608.

Od 1. 9. 2012 je Depozitářem Fondu Komerční banka, a.s., IČ 453 17 054, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07(dále jen „Depozitář").

2 ÚČETNÍ POSTUPY

2.1 ZÁKLADNÍ ZÁSADY VEDENÍ ÚČETNICTVÍ

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví 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 připravena v souladu s vyhláškou Ministerstva financí ČR č. 501 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.

Z důvodu přeměny rozdělení odštěpením sloučením Fondu s rozdělovanou společností ACI Realty, s.r.o. s rozhodným datem 1. 12. 2014 jsou srovnatelné údaje v rozvaze uvedeny k rozhodnému dni přeměny. Minulým obdobím pro Výkaz zisku a ztráty je minulé účetní období od 1. 10. 2014 do 30. 11. 2014, srovnatelné údaje s přepočtením na stejnou délku období jsou pak uvedeny v bodu 25.

Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

2.2 OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU

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

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace.

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

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

2.3 CENNÉ PAPÍRY OCEŇOVANÉ REÁLNOU HODNOTOU PROTI ÚČTŮM NÁKLADŮ A VÝNOSŮ

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou cenné papíry, které byly pořízeny s cílem realizovat zisk z krátkodobých cenových fluktuací. Fond investuje pouze do cenných papírů, které splňují tuto definici.

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou nejprve oceňovány pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady vynaložené na jejich pořízení. Následně jsou oceňovány reálnou hodnotou na základě tržních cen. Veškeré související nerealizované zisky a ztráty z přecenění cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů a realizované zisky a ztráty při prodeji jsou zahrnuty v „Zisku nebo ztrátě z finančních operací".

Reálná hodnota cenného papíru je stanovena jako tržní cena kótovaná příslušnou burzou cenných papírů nebo jiným aktivním veřejným trhem, pokud Fond prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat. V ostatních případech je reálná hodnota odhadována jako čistá současná hodnota peněžních toků zohledňující úvěrová a likvidní rizika.

Fond používá ve svých modelech určených ke zjištění reálné hodnoty cenných papírů Fondu pouze dostupné tržní údaje. Oceňovací modely zohledňují běžné tržní podmínky existující k datu ocenění, které nemusí odrážet situaci na trhu před nebo po tomto dni. K rozvahovému dni vedení Fondu tyto modely přezkoumalo a ujistilo se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

2.4 ZAJIŠŤOVACÍ DERIVÁTY OCEŇOVANÉ REÁLNOU HODNOTOU PROTI VLASTNÍMU KAPITÁLU

Změny reálné hodnoty úrokových derivátů zajišťujících peněžní toky související s přijatými úvěry jsou za předpokladu prokázání efektivity zajištění účtovány proti Vlastnímu kapitálu Fondu.

2.5 VÝNOSOVÉ A NÁKLADOVÉ ÚROKY

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na akruálním principu za použití metody efektivní úrokové míry odvozené ze skutečné pořizovací ceny.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu naběhlé hodnoty finančního aktiva nebo závazku a rozdělení úrokových výnosů nebo nákladů během stanoveného období. Efektivní úroková míra je míra, kterou se diskontují očekávané peněžní toky do splatnosti nebo nejbližšího data změny úrokové sazby na současnou hodnotu finančního aktiva nebo závazku.

Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky z krátkodobých úložek na peněžním trhu a dále z poskytnutých krátkodobých úvěrů.

2.6 VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

Poplatky a provize jsou vykazovány na akruálním principu k datu poskytnutí služby. Poplatky a provize za sjednání transakce pro třetí stranu nebo z podílu na tomto jednání jsou vykázány v okamžiku dokončení transakce, ke které se vztahují.

2.7 POHLEDÁVKY

Pohledávky vytvořené Fondem se vykazují v nominální hodnotě snížené o opravnou položku.

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Tvorba opravné položky se vykazuje jako náklad, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami spojenými s úbytkem aktiva ve výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění opravné položky pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech.

Opravná položka k pohledávkám je vytvořena na základě věkové struktury pohledávek a individuálního posouzení bonity dlužníků.

2.8 REZERVY

Rezervy jsou tvořeny, má-li Fond existující závazek v důsledku událostí, k nimž došlo v minulosti, je pravděpodobné, že bude třeba vynaložit prostředky na jeho vypořádání a lze přiměřeně odhadnout výši tohoto závazku. Všechny rezervy jsou zahrnuty v pasivech.

Tvorba rezervy se vykazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami, na jejichž krytí byly rezervy vytvořeny, v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Rezerva je tvořena v měně, ve které účetní jednotka předpokládá plnění.

2.9 PŘEPOČET CIZÍ MĚNY

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem, který je stanoven měsíčně podle kurzu platného k prvému dni v měsíci podle kursového lístku České národní banky. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlašovaném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

2.10 OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky korigují pořizovací cenu jednotlivých rizikových aktiv. Tvorba opravné položky se vykazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami spojenými s úbytkem jednotlivých aktiv ve výkazu zisku a ztráty.

2.11 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou a je odepisován dle odpisových plánů Fondu po dobu jeho předpokládané životnosti.

2.12 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

V souladu s českými účetními předpisy Fond klasifikuje investice do dlouhodobého hmotného majetku jako dlouhodobý hmotný neprovozní majetek. Dlouhodobý hmotný neprovozní majetek je nejprve oceňován pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady, a následně je oceňován reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty dlouhodobého hmotného majetku se (po zohlednění daňových vlivů) vykazují přímo ve vlastním kapitálu do okamžiku, kdy dojde k prodeji nebo snížení hodnoty. Kumulované zisky nebo ztráty původně vykázané ve vlastním kapitálu se v těchto případech zaúčtují do výnosů nebo nákladů.

Dlouhodobý hmotný majetek provozní a dlouhodobý nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou a je odepisován rovnoměrně po dobu jeho předpokládané životnosti.

Pokud zůstatková hodnota dlouhodobého hmotného majetku provozního a dlouhodobého nehmotného majetku přesahuje jeho odhadovanou zpětně získatelnou částku, je zůstatková hodnota aktiva snížena o opravnou položku na tuto zpětně získatelnou částku.

2.13 DAŇ Z PŘÍJMU

Daňový náklad zahrnuje splatnou a odloženou daň. Srážková daň ve výši, kterou nelze odečíst od splatné daně, tvoří součást daňového nákladu.

2.13 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

Fond je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty od 24. 10. 2011 (dále jen „DPH").

2.14 ODLOŽENÁ DAŇ

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

Odložená daň, vyplývající z přecenění dlouhodobého hmotného neprovozního majetku na reálnou hodnotu vykazovaného přímo ve vlastním kapitálu, je rovněž zachycena ve vlastním kapitálu.

Pro výpočet odložené daně se používá schválená daňová sazba pro období, v němž Fond očekává její realizaci.

2.15 NÁKLADY NA ZAMĚSTNANCE, PENZIJNÍ PŘIPOJIŠTĚNÍ

Fond nemá žádné zaměstnance.

2.16 SPŘÍZNĚNÉ STRANY

Spřízněné strany jsou v souladu s platnými zákony definovány takto:

- členové statutárního orgánu,
- vedoucí zaměstnanci Fondu, kteří jsou na základě pracovní nebo jiné smlouvy zodpovědní za výkonné řídící funkce vymezené stanovami Fondu („vedoucí zaměstnanci Fondu"),
- společnosti ovládající Fond a jejich akcionáři s podílem přesahujícím 10% jejich základního kapitálu a vedoucí zaměstnanci těchto společností,
- osoby blízké (přímí rodinní příslušníci) členům představenstva, dozorčí rady, vedoucím zaměstnancům a společnostem ovládajícím Fond,
- společnosti, v nichž členové orgánů Fondu, vedoucí zaměstnanci nebo společnosti ovládající Fond drží větší než 10% majetkovou účast,
- akcionáři s větší než 10% majetkovou účastí ve Fondu, akcionáři s více než 10% hlasovacích práv a jimi ovládané společnosti,
- dceřiné společnosti.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v poznámce 22.

2.17 ÚČASTI VE SPOLEČNOSTECH S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost") je společnost ovládaná Fondem, v němž Fond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny v souladu s platnými právními předpisy reálnou hodnotou.

Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty se (po zohlednění daňových vlivů) vykazují přímo ve vlastním kapitálu do okamžiku, kdy dojde k prodeji. Kumulované zisky nebo ztráty původně vykázané ve vlastním kapitálu se v těchto případech zaúčtují do výnosů nebo nákladů.

2.18 POLOŽKY Z JINÉHO ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Položky z jiného účetního období, než kam daňově a účetně patří, jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období s výjimkou oprav zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změn účetních metod, které jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období" v rozvaze Fondu.

2.19 ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Společnost v roce 2012 poprvé účtovala odloženou daň z oceňovacích rozdílů účtovanou přes Vlastní kapitál. Tato Odložená daň z oceňovacích rozdílů je vykázána v položce Kapitálové fondy.

2.20 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

3 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2015	1. prosince 2014
Běžné účty u bank	744	2 979

Bankovní účty nejsou vedeny u spřízněných stran a spřízněné strany nemají žádné vklady na bankovních účtech.

4 AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

tis. Kč	31. prosince 2015	1. prosince 2014
Akcie, podílové listy	1 684	1 725

Fond vlastní podílové listy v otevřených podílových fondech. Tyto podílové listy jsou oceněny reálnou hodnotou (aktuální hodnota podílového listu).

5 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Pořizovací cena tis. Kč	Zřizovací výdaje	Celkem
k 1. říjnu 2014	**76**	**76**
Přírůstky	0	0
k 1. prosinci 2014	**76**	**76**
Přírůstky	0	0
k 31. prosinci 2015	**76**	**76**

Oprávky tis. Kč	Zřizovací výdaje	Celkem
k 1. říjnu 2014	**56**	**56**
Odpisy	2	2
k 1. prosinci 2014	**58**	**58**
Odpisy	17	17
k 31. prosinci 2015	**75**	**75**

Zůstatková cena		
k 1. prosinci 2014	**18**	**18**
k 31. prosinci 2015	**1**	**1**

6 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Změny zůstatkových cen dlouhodobého hmotného majetku neprovozního:

Reálná hodnota (tis. Kč)	Budovy a pozemky	Pořízení	Zálohy	Celkem
k 1. říjnu 2014	**1 382 121**	**198 736**	**0**	**1 580 857**
Přírůstky	15 971	67 941	0	78 222
Úbytky	0	0	0	0
Změna reálné hodnoty	0	0	0	0
Změny plynoucí z fúze	157 551	0	0	157 551
k 1. prosinci 2014	**1 555 643**	**266 677**	**0**	**1 822 320**
Přírůstky	446 114	59 916	9 999	516 029
Úbytky	0	0	0	0
Změna reálné hodnoty	-31 328	0	0	-31 328
k 31. prosinci 2015	**1 970 429**	**326 593**	**9 999**	**2 307 021**

Změny oceňovacích rozdílů k nabytému majetku:

Pořizovací cena (tis. Kč)	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	Celkem
k 1. říjnu 2014	**512 103**	**512 103**
k 1. listopadu 2014	**512 103**	**512 103**
k 31. prosinci 2015	**512 103**	**512 103**

Oprávky (tis. Kč)	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	Celkem
k 1. říjnu 2014	**128 026**	**128 026**
Odpisy	5 690	5 690
k 1. listopadu 2014	**133 716**	**133 716**
Odpisy	36 985	36 985
k 31. prosinci 2015	**170 701**	**170 701**

Zůstatková cena (tis. Kč)	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	Celkem
k 1. říjnu 2014	**384 077**	**384 077**
k 30. listopadu 2014	**378 387**	**378 387**
k 31. prosinci 2015	**341 402**	**341 402**

7 MAJETKOVÉ ÚČASTI VE SPOLEČNOSTECH S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem představují investice do kmenových akcií nebo podílů v případě společností s ručením omezeným.

K 31. prosinci 2015:

Majetkové účasti tis. Kč	IČ	Nominální hodnota	Reálná hodnota	Podíl na základním kapitálu	Předmět podnikání
ACI Realty, s.r.o.	27415031	200	51 494	100 %	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Lightbody Investments, s.r.o.	27610241	200	8 587	100 %	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Zůstatková hodnota			**60 081**		

8 OSTATNÍ AKTIVA

tis Kč	31. prosince 2015	1. prosince 2014
Pohledávky z obchodních vztahů	1 723	2 395
Poskytnuté provozní zálohy	234	16 817
Stát – daňové pohledávky	5 190	240
Kladná reálná hodnota zajišťovacích derivátů	0	0
Ostatní pohledávky	-168	-553
Ostatní aktiva celkem	**6 979**	**18 899**

Ostatní aktiva zahrnují k 31. prosinci 2015 pohledávky po splatnosti ve výši 810 tis. Kč (k 1. prosinci 2014 261 tis. Kč).

9 REZERVY

Fond tvoří rezervu na daň z příjmů, která je stanovena jako nejlepší možný odhad předpokládané daňové povinnosti Fondu.

Změnu stavu rezervy lze analyzovat takto:

Rezerva na daň z příjmu tis. Kč	31. prosinec 2015	1. prosinci 2014
Počáteční zůstatek k 1. lednu	**6 202**	**4 595**
Tvorba rezerv	7 102	1 563
Zrušení rezerv	3 576	0
Použití rezerv	0	0
Fúze k 1. 12. 2014	-	44
Konečný zůstatek	**9 728***	**6 202****

* Rezerva na daň z příjmů je v rozvaze vykázána k 31. prosinci 2015 ve výši 8 782 tis. Kč po kompenzaci s již uhrazenými zálohami na daň z příjmů.

** Rezerva na daň z příjmů je v rozvaze vykázána k 1. prosinci 2014 ve výši 5 025 tis. Kč po kompenzaci s již uhrazenými zálohami na daň z příjmů.

10 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	31. prosince 2015	1. prosince 2014
Bankovní úvěry dlouhodobé	417 657	295 898
Bankovní úvěry krátkodobé	119 349	96 685
Celkem	**537 006**	**392 583**

Bankovní úvěry lze rozčlenit takto:

tis. Kč	31. prosince 2015	1. prosince 2014
Bankovní úvěr KB – investiční úvěr	151 159	76 686
Bankovní úvěr GE Money Bank – investiční úvěr	10 203	14 667
Bankovní úvěr ČS – investiční úvěr	158 326	76 393
Bankovní úvěr UCB	81 931	128 099
Bankovní úvěr ČSOB – investiční úvěr	135 387	96 738
Celkem	**537 006**	**392 583**

11 ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

tis. Kč	31. prosince 2015	1. prosince 2014
Závazky – spřízněné osoby	881 391	564 882
Celkem	**881 391**	**564 882**

12 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2015	1. prosince 2014
Závazky z obchodních styků	8 834	34 269
Stát – daňové závazky	267	0
Dohadné účty pasivní	591	650
Odložený daňový závazek	15 273	12 602
Ostatní pasiva	573 342	599 403
Záporná reálná hodnota zajišťovacích derivátů	954	1 451
Celkem	**599 261**	**648 375**

Dohadné účty pasivní k 31. 12. 2015 zahrnují především dohad na odměnu za obhospodařování Fondu ve výši 333 tis. Kč (123 tis. Kč k 1. 12. 2014).

Ostatní pasiva k 31. prosinci 2015 ani k 1. prosinci 2014 ani k 31. prosinci 2015 neobsahují žádné závazky po splatnosti.

13 VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál tis. Kč	31. prosince 2015	1. prosince 2014
Upsaný a plně splacený	2 000	2 000

AKCIONÁŘI K 31. PROSINCI 2015:

DEK a.s.	IČ: 276 36 801, sídlo: Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00
	12 ks prioritních akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč
Ing. Vít Kutnar	dat. nar.: 2. 12. 1969, bydliště: Praha 2 – Vinohrady, Vinohradská 403/17, PSČ: 120 00
	4 ks prioritních akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč
Ing. Petra Kutnarová, MBA	dat. nar.: 9. 12. 1973, bydliště: Praha 4 – Kunratice, Mašatova 1707/10a, PSČ: 120 00
	4 ks prioritních akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč

ZÁKONNÝ REZERVNÍ FOND

Fond tvoří rezervní fond z čistého zisku vykázaného v účetní závěrce za rok, v němž poprvé čistý zisk vytvoří, a to ve výši nejméně 20 % čistého zisku, avšak ne více než 10 % z hodnoty základního kapitálu. Rezervní fond se ročně doplňuje o částku 5 % z čistého zisku až do dosažení výše rezervního fondu v částce 20 % základního kapitálu.

KAPITÁLOVÉ FONDY

tis. Kč	31. prosince 2015	1. prosince 2014
Kapitálové fondy	130 540	130 540
Odložená daň z oceňovacích rozdílů účtovaných přes Vlastní kapitál	-5 015	-6 581
Celkem	**125 525**	**123 959**

OCEŇOVACÍ ROZDÍLY Z MAJETKU

tis. Kč	31. prosince 2015	1. prosince 2014
Oceňovací rozdíly z dlouhodobého hmotného majetku	100 296	131 624

OCEŇOVACÍ ROZDÍLY ZE ZAJIŠŤOVACÍCH DERIVÁTŮ

tis. Kč	31. prosince 2015	1. prosince 2014
Oceňovací rozdíly ze zajišťovacích derivátů	-955	-1 451

K 31. prosinci 2015 měl Fond uzavřené úrokové swapy zajišťující peněžní toky z úvěrových smluv. Vzhledem k prokazatelné efektivitě zajišťovacích instrumentů vykázal Fond změnu reálné hodnoty ve Vlastním kapitálu.

ROZDĚLENÍ ZISKU

Čistý zisk za období 1. 1. – 30. 9. 2014 ve výši 97 712 tis. Kč byl převeden do nerozděleného zisku a do rezervního fondu. Zisk za období od 1.10.2014 do 30.11.2014 a za období od 1.12.2014 do 31.12.2015 je navržen k převedení do nerozdělených zisků, resp. k vyčlenění do kapitálových fondů podfondu.

14 EVENTUALITY A PŘÍSLIBY

Vedení Fondu si není vědomo žádných dalších potenciálních závazků Fondu k 31. prosinci 2015.

15 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	Období od 1.12.2014 do 31.12.2015	Období od 1.10. do 30.11.2014
Úroky z běžných účtů	0	0

16 NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	Období od 1.12.2014 do 31.12.2015	Období od 1.10. do 30.11.2014
Úroky z bankovních úvěrů	7 737	857
Úroky z nebankovních úvěrů	9 999	951
Ztráta ze zajišťovacích úrokových derivátů	496	77
Celkem	**18 232**	**1 885**

17 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	Období od 1.12.2014 do 31.12.2015	Období od 1.10. do 30.11.2014
Bankovní poplatky	248	38

18 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	Období od 1.12.2014 do 31.12.2015	Období od 1.10. do 30.11.2014
Změna reálné hodnoty cenných papírů	-38	3
Kurzový zisk/ztráta	644	-12
Ostatní finanční výnosy	3	1
Celkem	**609**	**-8**

19 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis Kč	Období od 1.12.2014 do 31.12.2015	Období od 1.10. do 30.11.2014
Výnosy přímo související s nemovitostmi	261 803	32 117

20 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis Kč	Období od 1.12.2014 do 31.12.2015	Období od 1.10. do 30.11.2014
Náklady spojené s pronájmem	9 065	158
Jiné provozní náklady	416	84
Celkem	**9 481**	**242**

21 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	Období od 1.12.2014 do 31.12.2015	Období od 1.10. do 30.11.2014
Poplatky za obhospodařování Fondu	744	107
Náklady na služby Depozitáře	314	64
Náklady na odměnu auditorské společnosti a ostatní poradenství	613	10
Ostatní náklady	5 006	1 894
Celkem	**6 677**	**2 075**

Ostatní náklady obsahují zejména daň z nemovitých věcí.

22 ODPISY, TVORBA A POUŽITÍ REZERV A OPRAVNÝCH POLOŽEK K DLOUHODOBÉMU HMOTNÉMU A NEHMOTNÉMU MAJETKU

tis. Kč	31. prosince 2015	Období od 1.10. do 30.11.2014
Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku	17	2
Odpisy k oceňovacímu rozdílu nabytého majetku	36 985	5 691
Celkem	**37 002**	**5 693**

23 DAŇ Z PŘÍJMU

Daňový náklad zahrnuje:

tis. Kč	31. prosince 2015	Období od 1.10. do 30.11.2014
Splatný daňový náklad	6 545	1 563
Odložený daňový výnos / náklad	4 238	795
Celkem	**10 783**	**2 358**

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, proto se vypočítává odložená daň jednak z odepisovaného majetku, jednak z rozdílu vyplývajícího z přecenění aktiv. Tento rozdíl z oceňovacího rozdílu k přeceňovanému majetku se promítá pouze do rozvahy, do vlastního kapitálu.

Odloženou daň lze analyzovat následovně:

Odložený daňový závazek/pohledávka z titulu: tis. Kč	31. prosince 2015	1. prosince 2014
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou (daňově) odepisovaného majetku	-205 185	-120 416
Rozdíl vyplývající z přecenění majetku na reálnou hodnotu	-100 296	-131 624
Čistý odložený daňový závazek (-) /pohledávka (+) – 5%	**-15 274**	**-12 602**

24 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Fond k 31. 12. 2015 vykazoval tyto zůstatky ve vztahu ke spřízněným stranám:

Závazky vůči spřízněným stranám tis. Kč	31. prosince 2015	30. listopadu 2014
Půjčky	881 390	490 155
Závazky z obchodních styků	0	0
Celkem	**881 390**	**490 155**

Fond se podílel na těchto transakcích se spřízněnými stranami:

Poskytnutá plnění tis. Kč	31. prosince 2015	30. listopadu 2014
Výnosy z úroků	0	0
Půjčky	0	33 283
Poskytované služby	247 098	139 087
Prodej dlouhodobého majetku	0	81 900
Ostatní transakce	765	0
Celkem	**247 863**	**254 270**

Přijatá plnění tis. Kč	31. prosince 2015	30. listopadu 2014
Náklady z úroků	11 022	950
Nákup výrobků, zboží a služeb	0	13
Nákup dlouhodobého majetku	271 353	43 617
Přijaté služby	189	0
Ostatní transakce	1	0
Celkem	**282 565**	**44 580**

Transakce byly realizovány na základě běžných tržních podmínek.

Fond neposkytl žádné záruky za členy představenstva ani dozorčí rady.

25 SROVNÁVACÍ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2015

		Běžné období	Min. období
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	18 232	12 253
5.	Náklady na poplatky a provize	248	247
6.	Zisk nebo ztráta z finančních operací	609	-52
7.	Ostatní provozní výnosy	261 803	208 761
8.	Ostatní provozní náklady	9 481	1 573
9.	Správní náklady	6 677	13 488
	v tom: b) ostatní správní náklady	*6 677*	*13 488*
11.	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	37 002	37 004
19.	**Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním**	**190 699**	**144 144**
23.	Daň z příjmů	10 783	15 327
24.	**Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění**	**179 916**	**128 817**

Ve srovnávacím výkazu zisku a ztráty se běžným obdobím rozumí období od 1. 12. 2014 do 31. 12. 2015.

Pro minulé období srovnávacího výkazu zisku a ztráty jsou použity 13/2 hodnot z období od 1. 10. 2014 do 30. 11. 2014.

26 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

K 1. lednu 2016 došlo k vyčlenění veškerých aktiv a pasiv z investiční činnosti včetně souvisejících složek vlastního kapitálu Fondu do nově vzniklého podfondu DEKINVEST podfond Alfa (dále jen „Podfond"). Ve Fondu zůstal základní kapitál v zapisované výši 2 000 tis. Kč a související aktiva. Podfond byl dne 13.1.2016 přijat k obchodování na Regulovaném trhu burzy.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2015.

Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla statutárním ředitelem schválena k předložení valné hromadě a z pověření statutárního ředitele podepsána.

V Praze, dne 14. března 2016

Mgr. Vladan Kubovec

zástupce statutárního ředitele