

DEK

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

**VÝROČNÍ ZPRÁVA
2016**

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. 9
3. Zpráva o vztazích	str. 11
4. Příloha č. 1: Zpráva nezávislého auditora	str. 16
5. Příloha č. 2: Účetní závěrka	str. 22

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

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. Dne 13. ledna 2016 přijat k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha.

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

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 FONDU

V ROZHODNÉM OBDOBÍ A DOBĚ, PO KTEROU TUTO ČINNOST VYKONÁVAL, 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. Portfolio Manažer je obchodníkem s cennými papíry poskytující mimo jiné od roku 2001 i investiční službu obhospodařování majetku zákazníka, je-li jeho součástí investiční nástroj, na základě volné úvahy v rámci smluvního ujednání.

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

K 11.12.2015 došlo ke změně právní formy Fondu na fond s proměnným základním kapitálem. V důsledku toho došlo k 1.1.2016 ke změně statutu Fondu. Fond může nově vytvářet podfondy. Aktuálně vytvořeným podfondem je DEKINVEST podfond Alfa.

1.5 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“).

1.6 ÚDAJE O OSOBĚ POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO JINÝM OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU,

POKUD JE U TĚTO OSOBY ULOŽENO VÍCE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu zajišťuje pouze Depozitář Fondu.

1.7 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.

1.8 IDENTIFIKACE MAJETKU

POKUD JEHO HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU KE DNI, KDY BYLO PROVEDENO OCENĚNÍ VYUŽITÉ PRO ÚČELY TĚTO ZPRÁVY, S UVEDENÍM CELKOVÉ POŘIZOVACÍ CENY A REÁLNÉ HODNOTY NA KONCI ROZHODNÉHO OBDOBÍ

Investiční činnost Fondu byla vyčleněna do Podfondu. Fond nevlastní majetek, jehož hodnota by přesahovala 1% hodnoty majetku Fondu.

1.9 VÝVOJ HODNOTY AKCIE V ROZHODNÉM OBDOBÍ

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

Vzhledem k tomu, že investiční činnost Fondu byla vyčleněna do Podfondu, vývoj hodnoty zakladatelské akcie není sledován.

1.10 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 PŘEVYŠUJE 5% HODNOTY MAJETKU FONDU V ROZHODNÉM OBDOBÍ

V rozhodném období nebyly takové soudní nebo rozhodčí spory vedeny.

1.11 HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

V rozhodném období žádné podíly na zisku vyplaceny nebyly.

1.12 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

V rozhodném období nebyly provedeny úplaty za činnost depozitáře ani za činnost obhospodařovatele (administrátora) ani za auditorské služby a ostatní poradenství.

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

KTERÉ MOHOU BÝT POVAŽOVÁNY ZA ODMĚNY, VYPLACENÝCH 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 2016 činí 7 199 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů Společnosti byla částka ve výši 2 653 tis. Kč pohyblivou složkou. Průměrný počet zaměstnanců a vedoucích osob Společnosti v roce 2016 byl deset.

Společnost nevyplatila žádné odměny pracovníkům nebo vedoucím osobám za zhodnocení kapitálu Fondu.

1.14 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 2016 celkem 3 707 tis. Kč, z toho 1 543 tis. Kč činila pohyblivá složka.

1.15 VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU

Výkaz o finanční pozici tis. Kč	Běžné období 31. 12. 2016	Minulé období 31. 12. 2015
AKTIVA		
Pohledávky za bankami	0	744
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	1 684
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	60 081
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	1
Dlouhodobý hmotný majetek	0	2 648 423
Ostatní aktiva	7 872	6 979
Aktiva celkem	7 872	2 717 912
PASIVA		
Závazky vůči bankám	0	537 006
Závazky vůči nebankovním subjektům	5 844	881 391
Ostatní pasiva	0	599 261
Výnosy a výdaje příštích období	0	811

Rezervy	1	8 782
Základní kapitál	2 000	2 000
Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	0	8 132
Kapitálové fondy	0	125 525
Oceňovací rozdíly	0	99 341
Nerozdělený zisk	0	275 747
Zisk nebo ztráta za účetní období	27	179 916
Pasiva celkem	7 872	2 717 912

Výkaz zisku a ztrát tis. Kč	Běžné období 31. 12. 2016	Minulé období 31. 12. 2015
Náklady na úroky a podobné náklady	0	18 232
Výnosy z úroků a podobné výnosy	28	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	0	609
Náklady na poplatky a provize	0	248
Ostatní provozní výnosy	0	261 803
Ostatní provozní náklady	0	9 481
Správní náklady	0	6 677
Odpisy	0	37 002
Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám	0	32
Tvorba a použití opravných položek a rezerv	0	106
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	28	190 699
Daň z příjmu	1	10 783
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	27	179 916

pozn.

běžné období: od 1.1. 2016 do 31.12.2016

2 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. V roce 2016 Fond založil a spravoval podfond DEKINVEST podfond Alfa.

Krátkodobá finanční aktiva:

stav bankovních účtů k 1.12.2014 byl 2 979 tis. Kč,

k 31.12.2015 je stav 744 tis. Kč.

K 31.12.2016 je stav 0 tis. Kč.

Pokladní hotovost

k 1.12.2014 byl stav 0 tis. Kč,

k 31.12.2015 je stav 0 tis. Kč.

K 31.12.2016 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.

K 31.12.2016 je stav 0 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.

K 31.12.2016 nevlastní fond žádné nemovitosti.

Majetkové účasti:

K 1.12.2014 nebyly žádné majetkové účasti,

k 31.12.2015 jsou ve výši 60 081 tis. Kč.

K 31.12.2016 nejsou žádné majetkové účasti.

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.

K 31.12.2016 nejsou žádné pohledávky z obchodních vztahů.

3 ÚDAJE A SKUTEČNOSTI PODLE § 21 ZÁKONA Č. 563/1991 SB., O ÚČETNICTVÍ

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

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2016.

3.2 INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU

V roce 2017 bude Fond pokračovat ve správě podfondu DEKINVEST podfond Alfa. Fond podal prostřednictvím Investiční společnosti dne 27.10.2016 žádost na Českou národní banku o povolení k činnosti samosprávného investičního fondu.

3.3 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 níž má Fond pohledávku.
- Rizika spojená s nabytím cívového 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.

3.4 INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ FONDU

Fond v daném období nenabyl své vlastní akcie.

3.5 INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

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

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

3.7 INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ POBOČKU NEBO JINOU ČÁST OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

V Praze, dne 25. dubna 2017



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 STRUKTURA VZTAHŮ

MEZI OSOBAMI OVLÁDAJÍCÍMI A OVLÁDANOU OSOBOU A MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBAMI OVLÁDANÝMI STEJNOU OSOBOU

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

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 dceřnými 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
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	281 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 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.

4.2 ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

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

Veškerá investiční činnost nyní probíhá na podfondu Dekinvest podfond Alfa. Existence SICAVu je nezbytnou podmínkou vzniku podfondu.

4.3 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.

4.4 PŘEHLED JEDNÁNÍ

UČINĚNÝCH V POSLEDNÍM ÚČETNÍM OBDOBÍ, KTERÁ BYLA UČINĚNA NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB, POKUD SE TAKOVÉTO JEDNÁNÍ TÝKALO MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU FONDU ZJIŠTĚNÉHO PODLE POSLEDNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

V účetním období končícím dne 31. prosince 2016 nebyla učiněna na popud či ve prospěch DEK a.s. nebo dalších jí ovládaných osob žádná právní a faktická jednání týkající se majetku přesahujícího 10% vlastního kapitálu Společnosti:

4.5 PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV

MEZI FONDEM A OSOBOU OVLÁDAJÍCÍ NEBO MEZI FONDEM A OSOBAMI OVLÁDANÝMI STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU

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 Ils. Kč	Prodej výrobků a zboží	Poskytnuté služby	Finanční výnosy	Ostatní transakce	Celkem	
DEK a.s.		0	0	28	0	28
Celkem		0	0	28	0	28

Vzájemné nákupy se spřízněnými subjekty:

Společnost v roce 2016 neeviduje žádné nákupy se spřízněnými subjekty.

4.6 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, Společností nevznikla žádná újma.

4.7 ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD

ZE VZTAHŮ MEZI OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU A FONDEM A MEZI FONDEM A OSOBAMI OVLÁDANÝMI STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU

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.

4.8 ROZHODNÉ OBDOBÍ

Tato zpráva je zpracována za poslední účetní období, tj. za období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016.

4.9 ZÁVĚR

Tato zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2016 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.

Představenstvo Společnosti prohlašuje, že v této zprávě o vztazích uvedlo všechny skutečnosti vyžadované § 82 Zákona o obchodních korporacích, které mu byly při dodržení péče řádného hospodáře známy. Pokud mu k některé záležitosti chyběly potřebné informace, uvedlo představenstvo Společnosti ve zprávě tuto skutečnost spolu s vysvětlením.

V Praze, dne 31. března 2017



Mgr. Vladan Kubovec
zástupce statutárního 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 OBDOBÍ OD 01. 01. 2016 DO 31. 12. 2016

akcionářům společnosti

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

Sídlo: Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 10800

IČO: 247 95 020

ZPRÁVA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2016, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 Všeobecné informace přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti **DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** k 31. 12. 2016 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2016 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 2.1 přílohy účetní závěrky, který popisuje, že účetní závěrka společnosti **DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** nezohledňuje finanční pozici a výkonnost podfondu **DEKINVEST** podfond Alfa.

Tato skutečnost nepředstavuje modifikaci našeho výroku.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky (dále jen „KA ČR“) 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 KA ČR jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

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

Auditor upozorňuje příjemce zprávy, že povinnost auditora informovat o hlavních záležitostech auditu, vzniká až pro účetní období začínající od 17. 6. 2016, tudíž tato zpráva nebyla pro období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 sestavena.

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, kterého zastupují zástupci.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace nebyly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost statutárního ředitele, kterého zastupují zástupci a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

Při provádění auditu v souladu se standardy KA ČR je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním ředitelem, kterého zastupují zástupci.
- 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, kterého zastupují zástupci, Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem, kterého zastupují zástupci, a zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v trvání budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a rozsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka představuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit, správní radě, statutárnímu řediteli, kterého zastupují zástupci, prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali statutárního ředitele, kterého zastupují zástupci, správní radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

ZPRÁVA O JINÝCH POŽADAVCÍCH STANOVENÝCH PRÁVNÍMI PŘEDPISY

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 25. 03. 2016 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 6 let.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

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

Auditor upozorňuje příjemce zprávy, že povinnost auditora sestavit dodatečnou zprávu pro výbor pro audit Společnosti, vzniká až pro účetním období začínající od 17. 6. 2016, tudíž tato zpráva nebyla pro období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 sestavena.

Poskytování neauditorských služeb

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

Prohlášení o nezávislosti

Prohlašujeme tímto, že jsme na Společnosti nezávislí a nikdo z auditorského týmu v minulosti ani za kontrované období nebyl v pracovněprávním, obchodním ani žádném jiném vztahu, který by zakládal jakoukoliv závislost nebo vliv na účetní závěrku.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Bartoš".

V Čelákovících, dne 27. 04. 2017

Rozdělovník: DEKINVEST, investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.
ATLAS AUDIT s.r.o.

Výtisk č. 1 – elektronická verze, Výtisk č. 2, 3, 4 – tištěná verze
Výtisk č. 1 – elektronická verze, Výtisk č. 1 – tištěná verze

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

K 31. 12. 2016

1 ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2016

AKTIVA tis. Kč	Běžné období	Min. období
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	744
<i>v tom a) splatné na požádání</i>	<i>0</i>	<i>744</i>
6. Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	1 684
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	0	60 081
9. Dlouhodobý nehmotný majetek	0	1
<i>z toho a) zřizovací výdaje</i>	<i>0</i>	<i>1</i>
10. Dlouhodobý hmotný majetek	0	2 648 423
<i>z toho pozemky a budovy neprovozní</i>	<i>0</i>	<i>2 307 021</i>
<i>z toho oceňovací rozdíl k nabytému majetku</i>	<i>0</i>	<i>341 402</i>
11. Ostatní aktiva	7 872	6 979
AKTIVA CELKEM	7 872	2 717 912

pozn.

běžné období k 31.12.2016

minulé období k 31.12.2015

PASIVA tis. Kč	Běžné období	Min. období
1. Závazky vůči bankám a záložnám	0	537 006
<i>v tom: b) ostatní závazky</i>	0	537 006
2. Závazky vůči nebankovním subjektům	5 844	881 391
<i>v tom: b) ostatní závazky</i>	5 844	881 391
4. Ostatní pasiva	0	599 261
5. Výnosy a výdaje příštích období	0	811
6. Rezervy	1	8 782
<i>v tom: b) na daně</i>	1	8 782
8. Základní kapitál	2 000	2 000
<i>z toho: a) splacený základní kapitál</i>	2 000	2 000
10. Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	0	8 132
<i>z toho: a) povinné rezervní fondy</i>	0	8 132
12. Kapitálové fondy	0	125 525
13. Oceňovací rozdíly	0	99 341
<i>z toho: a) z majetku a závazků</i>	0	100 296
<i>b) ze zajišťovacích derivátů</i>	0	-955
14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	0	275 747
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	27	179 916
PASIVA CELKEM	7 872	2 717 912

pozn.

běžné období k 31.12.2016

minulé období rozvaha k 31.12.2015

2 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2016

	Běžné období	Min. období
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	28	0
2. Náklady na úroky a podobné náklady	0	18 232
5. Náklady na poplatky a provize	0	248
6. Zisk nebo ztráta z finančních operací	0	609
7. Ostatní provozní výnosy	0	261 803
8. Ostatní provozní náklady	0	9 481
9. Správní náklady	0	6 677
v tom: b) ostatní správní náklady	0	6 677
11. Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	0	37 002
12. Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám	0	32
13. Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám	0	86
17. Tvorba a použití ostatních rezerv	0	19
19. Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	28	190 699
23. Daň z příjmů	1	10 783
24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	27	179 916

pozn.

běžné období: od 1.1.2016 do 31.12.2016

minulé období od 1.12.2014 do 31.12.2015

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 1.12. 2014	2 000	6 726	123 959	130 173	263 908	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
Rozdělení zisku	0	0	0	0	0	0	0
Odložená daň z oceňovacích rozdílů	0	0	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl	0	0	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření za běžné období	0	0	0	0	0	27	27
Převod majetku do Podfondu Alfa	0	-8 132	-125 525	-99 341	-275 747	-179 916	-688 661
Zůstatek k 31.12. 2016	2 000	0	0	0	0	27	2 027

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 jejich 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.

V souladu se Statutem a stanovami vytváří Fond podfondy. Podfond Fondu je fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu §95 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“), který shromažďuje peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů. Jediným podfondem Fondu k datu účetní závěrky je DEKINVEST podfond Alfa (dále jen „Podfond“). Podfond zahájil vydávání investičních akcií dne 1. ledna 2016 s přiděleným kódem ISIN CZ0008041944. K datu 13.1.2016 byly investiční akcie Podfondeu přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

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“).

K 1.1.2016 došlo vytvořením Podfondeu k vyčlenění investičního majetku a souvisejících závazků z Fondu do Podfondeu. Do Podfondeu byl vyčleněn veškerý majetek s výjimkou Základního kapitálu Fondu a souvisejících položek. Investiční akcie Podfondeu byly emitovány stávajícím akcionářům Fondu v poměrné výši k jejich podílům na Základním kapitálu Fondu k 31.12.2015.

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.

Tato účetní závěrka Fondu nezohledňuje finanční pozici a výkonnost podfondu DEKINVEST podfond Alfa podfondu Fondu.

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

Srovnatelnost údajů v účetní závěrce je ovlivněna výše popsáním vyčleněním investičního majetku a souvisejících závazků do Podfondu k 1.1.2016.

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 PAPIRY 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 aktuálním 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 aktuálním 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 události, 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 vyhlášeném 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 HDMOTNÝ 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 řídicí 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 ovládající Fond,
- společnost, 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

úč. kó.	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Běžné účty u bank	0	744

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

4 AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

úč. kó.	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Akcie, podílové listy	0	1 684

Fond k 31.12.2015 vlastnil podílové listy v otevřených podílových fondech. Tyto podílové listy jsou oceněny reálnou hodnotou (aktuální hodnota podílového listu).

5 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Porizovací cena tis. Kč	Zřizovací výdaje	Celkem
k 1. prosinci 2014	76	76
Přírůstky	0	0
k 31. prosinci 2015	76	76
Vyčlenění majetku do Podfondu 1.1.2016	-76	-76
k 31. prosinci 2016	0	0

Oprávký tis. Kč	Zřizovací výdaje	Celkem
k 1. prosinci 2014	58	58
Odpisy	17	17
k 31. prosinci 2015	75	75
Vyčlenění majetku do Podfondu 1.1.2016	-75	-75
Zůstatková cena		
k 31. prosinci 2015	1	1
k 31. prosinci 2016	0	0

6 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Změny zůstatkových cen dlouhodobého hmotného majetku neprovozního:

Reálná hodnota (tis. Kč)	Budovy a pozemky	Pořízení	Zálohy	Celkem
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
Vyčlenění majetku do Podfondu 1.1.2016	- 1 970 429	- 326 593	- 9 999	-2 307 021
k 31. prosinci 2016	0	0	0	0

Změny oceňovacích rozdílů k nabytému majetku:

Pořizovací cena (tis. Kč)	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	Celkem
k 1. listopadu 2014	512 103	512 103
k 31. prosinci 2015	512 103	512 103
k 31. prosinci 2016	0	0

Oprávký (tis. Kč)	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	Celkem
k 1. listopadu 2014	133 716	133 716
Odpisy	36 985	36 985
k 31. prosinci 2015	170 701	170 701
Vyčlenění majetku do Podfondu 1.1.2016	-170 701	- 170 701
k 31. prosinci 2016	0	0

Zůstatková cena (tis. Kč)	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	Celkem
k 30. listopadu 2014	378 387	378 387
k 31. prosinci 2015	341 402	341 402
k 31. prosinci 2016	0	0

7 MAJETKOVÉ ÚČASTI VE SPOLEČNOSTECH S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond neměl k 31.12.2016 majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem. Veškeré majetkové účasti byly k 1.1.2016 vyčleněny do Podfondu.

K 31. prosinci 2015:

Majetkové účasti tis. Kč	IC	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

ús. Kč	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Pohledávky z obchodních vztahů	0	1 723
Poskytnuté provozní zálohy	0	234
Stát – daňové pohledávky	7 872	5 190
Ostatní pohledávky	0	-168
Ostatní aktiva celkem	7 872	6 979

Ostatní aktiva nezahrnují k 31. prosinci 2016 pohledávky po splatnosti (k 31. prosinci 2015 810 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 příjmů tis. Kč	31. prosinec 2016	31. prosinec 2015
Počáteční zůstatek k 1. lednu	0	6 202
Tvorba rezerv	1	7 102
Zrušení rezerv	0	3 576
Použití rezerv	0	0
Konečný zůstatek	1*	9 728*

* rezerva na daň z příjmů je v rozvaze vykázána k 31. prosinci ve výši 1 tis. Kč

* 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.

10 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Bankovní úvěry dlouhodobé	0	417 657
Bankovní úvěry krátkodobé	0	119 349
Celkem	0	537 006

Bankovní úvěry lze rozčlenit takto:

tis. Kč	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Bankovní úvěr KB – investiční úvěr	0	151 159
Bankovní úvěr GE Money Bank – investiční úvěr	0	10 203
Bankovní úvěr ČS – investiční úvěr	0	158 326
Bankovní úvěr UCB	0	81 931
Bankovní úvěr ČSOB – investiční úvěr	0	135 387
Celkem	0	537 006

11 ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

tis. Kč	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Závazky – spřízněné osoby	5 844	881 391
Celkem	5 844	881 391

12 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Závazky z obchodních styků	0	8 834
Stát – daňové závazky	0	267
Dohadné účty pasivní	0	591
Odložený daňový závazek	0	15 273
Ostatní pasiva	0	573 342
Záporná reálná hodnota zajišťovacích derivátů	0	954
Celkem	0	599 261

Dohadné účty pasivní k 31.12.2015 zahrnují především dohad na odměnu za obhospodařování Fondu ve výši 333 tis. Kč.

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

13 VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál tis. Kč	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Upsaný a plně splacený	2 000	2 000

AKCIONÁŘI K 31. PROSINCI 2016:

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

REZERVNÍ FOND

Fond tvořil rezervní fond z čistého zisku vykázaného v účetní závěrce za rok, v němž poprvé čistý zisk vytvořil, 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 2016	31. prosince 2015
Kapitálové fondy	0	130 540
Odložená daň z oceňovacích rozdílů účtovaných přes Vlastní kapitál	0	-5 015
Celkem	0	125 525

OCEŇOVACÍ ROZDÍLY Z MAJETKU

tis. Kč	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Oceňovací rozdíly z dlouhodobého hmotného majetku	0	100 296

OCEŇOVACÍ ROZDÍLY ZE ZAJIŠŤOVACÍCH DERIVÁTŮ

tis. Kč	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Oceňovací rozdíly ze zajišťovacích derivátů	0	-955

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 od 1.12.2014 do 31.12.2015 byl vyčleněn do kapitálových fondů Podfondu.

Čistý zisk za období od 1.1.2016 do 31.12.2016 byl navržen k převedení do nerozdělených zisků.

EVENTUALITY A PŘÍSLIBY

Vedení Fondu si není vědomo žádných dalších potenciálních závazků Fondu k 31. prosinci 2016.

14 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2016	Období od 1.12.2014 do 31.12.2015
Úroky z poskytnutých zápůjček	28	0

15 NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	2016	Období od 1.12.2014 do 31.12.2015
Úroky z bankovních úvěrů	0	7 737
Úroky z nebankovních úvěrů	0	9 999
Ztráta ze zajišťovacích úrokových derivátů	0	496
Celkem	0	18 232

16 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2016	Období od 1.12.2014 do 31.12.2015
Bankovní poplatky	0	248

17 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2016	Období od 1.12.2014 do 31.12.2015
Změna reálné hodnoty cenných papírů	0	-38
Kurzový zisk/ztráta	0	644
Ostatní finanční výnosy	0	3
Celkem	0	609

18 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2016	Období od 1.12.2014 do 31.12.2015
Výnosy přímo související s nemovitostmi	0	261 803

19 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2016	Období od 1.12.2014 do 31.12.2015
Náklady spojené s pronájmem	0	9 065
Jiné provozní náklady	0	416
Celkem	0	9 481

20 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2016	Období od 1.12.2014 do 31.12.2015
Poplatky za obhospodařování Fondu	0	744
Náklady na služby Depozitáře	0	314
Náklady na odměnu auditorské společnosti a ostatní poradenství	0	613
Ostatní náklady	0	5 006
Celkem	0	6 677

Ostatní náklady obsahují zejména daň z nemovitých věcí.

21 ODPISY, TVORBA A POUŽITÍ REZERV A OPRAVNÝCH POLOŽEK K DLOUHODOBÉMU HMTNÉMU A NEHMTNÉMU MAJETKU

tis. Kč	2016	Období od 1.12.2014 do 31.12.2015
Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku	0	17
Odpisy k oceňovacímu rozdílu nabytého majetku	0	36 985
Celkem	0	37 002

22 DAŇ Z PŘÍJMU

Daňový náklad zahrnuje:

tis. Kč	2016	Období od 1.12.2014 do 31.12.2015
Splatný daňový náklad	1	6 545
Odložený daňový výnos / náklad	0	4 238
Celkem	1	10 783

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 přečíslovanému majetku se promítá pouze do rozvahy, do vlastního kapitálu.

Odloženou daň lze analyzovat následovně:

Odložený daňový závazek/pohledávka z titulu: tis. Kč	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou (daňově) odepisovaného majetku	0	-205 185
Rozdíl vyplývající z přecenění majetku na reálnou hodnotu	0	-100 296
Čistý odložený daňový závazek (-) /pohledávka (+) – 5%	0	-15 274

23 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Fond k 31. 12. 2016 vykazoval tyto zůstatky ve vztahu ke spřízněným stranám:

Závazky vůči spřízněným stranám tis. Kč	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Půjčky	5 844	881 390
Závazky z obchodních styků	0	0
Celkem	5 844	881 390

Fond se podílel na těchto transakcích se spřízněnými stranami:

Poskytnutá plnění tis. Kč	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Výnosy z úroků	28	0
Půjčky	0	0
Poskytované služby	0	247 098
Prodej dlouhodobého majetku	0	0
Ostatní transakce	0	765
Celkem	0	247 863

Přijata plnění (tis. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Náklady z úroků	0	11 022
Nákup výrobků, zboží a služeb	0	0
Nákup dlouhodobého majetku	0	271 353
Přijaté služby	0	189
Ostatní transakce	0	1
Celkem	0	282 565

Transakce byly realizovány na základě běžných tržních podmínek.

Fond neposkytl žádné záruky za členy představenstva ani dozorčí rady.

24 NÁSLESNÉ UDÁLOSTI

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2016.

Schválení účetní závěrky

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

V Praze, dne 25. dubna 2017



Mgr. Vladan Kubovec
zástupce statutárního ředitele

DEK

DEKINVEST

podfond Alfa,

podfond společnosti

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

VÝROČNÍ ZPRÁVA

2016

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. 14
3. Údaje a skutečnosti podle zákona č. 256/2004 Sb.	str. 17
4. Příloha č. 1: Zpráva nezávislého auditora	str. 28
5. Příloha č. 2: Konsolidovaná účetní závěrka	str. 33
6. Příloha č. 4: Individuální účetní závěrka	str. 70

1 ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

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

1.1 ÚDAJE O PODFONDU

Název

DEKINVEST podfond Alfa (dále jen „Podfond“)

zapsaný v seznamu podfondů vedeném ČNB od 1. ledna 2016

ISIN

CZ0008041944

1.2 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍM INVESTIČNÍM FONDU

Název

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

1.3 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI

Název

QI investiční společnost, a.s. (dále jen „Investiční společnost“) zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1985

IČ

279 11 497

Sídlo

Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05

Uzavřené smlouvy

Smlouva o výkonu funkce byla uzavřena 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 činnosti Investiční společnost zajišťovala výkon všech činností, které jsou součástí administrace a obhospodařování investičního fondu, zejména komunikace s depozitářem, obhospodařování finančního majetku, vedení účetnictví, corporate governance, reporting vůči orgánu dohledu, stanovení NAV, compliance, AML kontrol a interního auditu.

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

Představenstvo Fondu níže překládá zprávu o podnikatelské činnosti Podfondu a stavu jeho majetku za rok 2016. Údaje předkládané v této zprávě vychází z účetních výkazů Podfondu za období od vzniku dne 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016.

Představenstvo Fondu na svých zasedáních v průběhu roku 2016 pravidelně hodnotilo podnikatelskou činnost Podfondu vč. jednotlivých klíčových aktivit a ukazatelů. Níže představenstvo uvádí své komentáře k jednotlivým klíčovým oblastem.

Profil Podfondu

Podfond investuje zejména do nemovitostí (tj. do pozemků a staveb, které jsou součástí těchto pozemků, a využitelných věcných práv k nemovitým věcem), nemovitostních společností a majetkových podílů v nemovitostních obchodních společnostech v České republice. Výnosy z investic Podfond reinvestuje v souladu s investičními cíli.

Ekonomické výsledky

Po rozhodnutí valné hromady Fondu z prosince 2015 o vylčení části jmění do Podfondu byl rok 2016 prvním obdobím fungování společnosti pod hlavičkou podfondu Alfa. Zásadním zdrojem příjmů zůstává pronájem nemovitostí, a to z podstatné části společností patřícím do skupiny DEK. Největší podíl na těchto výnosech tvoří pronájem poboček sítě Stavební DEK. Výše fakturovaného nájemného vzrostla meziročně téměř o 20 %, v souladu s vytyčeným ekonomickým plánem.

Společnost v uplynulém roce rozšiřovala portfolio spravovaných nemovitostí. Většinu z nich nadále drží formou přímého vlastnictví, část portfolia pak prostřednictvím svých dceřiných společností. Zdrojem financování investic byl zejména zisk běžného roku, který v konsolidované výši po zdanění dosáhl 265,9 mil. Kč. Významným způsobem se na financování dále podílí nárůst půjček od spřízněných osob o 117,9 mil. Kč, výše bankovních úvěrů vzrostla meziročně o 21,3 mil. Kč.

Výnosy, náklady a zisk

k 31.12.2016 jsou konsolidované výnosy ve výši 304 568 tis. Kč

k 31.12.2016 jsou konsolidované náklady ve výši 18 389 tis. Kč

k 31.12.2016 je konsolidovaný zisk ve výši 265 679 tis. Kč

k 31.12.2016 je úplný konsolidovaný výsledek hospodaření ve výši 265 900 tis. Kč

Struktura aktiv a pasiv*Krátkodobá finanční aktiva:*

stav bankovních účtů k 1. 1. 2016 byl 1 299 tis. Kč,

k 31. 12. 2016 je stav 6 593 tis. Kč.

Investiční nástroje:

K 1. 1. 2016 byly ve výši 1 684 tis. Kč,

k 31. 12. 2016 jsou ve výši 1 996 tis. Kč.

Nemovitosti:

K 1. 1. 2016 vlastnil Podfond nemovitosti v hodnotě 2 396 814 tis. Kč,

k 31. 12. 2016 vlastní Podfond nemovitosti v hodnotě 2 801 828 tis. Kč.

Dlouhodobé přijaté půjčky:

K 1. 1. 2016 byly ve výši 1 965 749 tis. Kč,

k 31. 12. 2016 jsou ve výši 2 130 428 tis. Kč

Investice a budoucí investice

V roce 2016 byl otevřen nový skladový areál v Mladé Boleslavi, další stavby s plánovaným dokončením v roce 2017 se realizují v Ostravě a Teplicích. Během následujícího roku budou započaty připravované projekty v Lounech, Hradci Králové a Karlových Varech, paralelně probíhající činností je také výběr vhodných lokalit pro další rozvoj.

Popis trhů

V 2016 pokračovalo na trhu průmyslových nemovitostí v České republice výrazné oživení, podpořené zejména meziročním 2,3 % růstem českého hospodářství. Zvyšující se atraktivita tohoto nemovitostního segmentu zapříčinila nárůst cen nemovitostí a odpovídající pokles průměrné výnosnosti, který se liší dle regionu. Z hlediska výše nájemného se rozšiřují rozdíly mezi různými lokacemi, nejvyhledávanější destinací s nejnižší mírou neobsazenosti (okolo 12 %) nadále zůstává okolí Prahy a oblast Středních Čech. Zde se výnosnost pohybuje lehce nad 5 %. Vzhledem k pokračujícímu poklesu míry neobsazenosti prostor sílí spekulativní výstavba. Po delší odmlce má tento trend opět rostoucí tendenci a podílí se na celkové stavební aktivitě rekordními 43,9 %.

1.5 ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

V ROZHODNÉM OBDOBÍ A DOBĚ, PO KTEROU ČINNOST DEPOZITÁŘE VYKONÁVAL

Depozitářem Fondu byla po celou dobu existence Podfondu 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“).

1.6 ÚDAJE O OSOBE POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO JINÉ OPATR. MAJETKU PODFONDU,

POKUD JE U TÉTO OSOBY ULOŽENO VÍCE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONDU

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Podfondu zajišťuje pouze Depozitář Fondu.

1.7 ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

V ROZHODNÉM OBDOBÍ, A ÚDAJ O DOBĚ, PO KTEROU TUTO ČINNOST VYKONÁVAL

Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

1.8 ÚDAJE O VŠECH OBCHODNÍCÍCH S CENNÝMI PAPIRY VE VZTAHU K MAJETKU PODFONDU

V ROZHODNÉM OBDOBÍ, A ÚDAJ O DOBĚ, PO KTEROU TUTO ČINNOST VYKONÁVAL, VČETNĚ STRUČNÉHO POPISU JEHO ZKUŠENOSTÍ A ZNALOSTÍ

Název společnosti

Conseq Investment Management, a.s. (dále jen „Portfolio Manažer“)

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 00

Uzavřené smlouvy

Smlouva o svěřením obhospodařování byla uzavřena dne 1. 9. 2010 ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 7. 2015. Tato smlouva je uzavřena ve vztahu ke správě majetku umístěného v Podfondu.

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

Viz zpráva představenstva Fondu o činnosti Podfondu v části I.

Portfolio Manažer je obchodníkem s cennými papíry, poskytující mimo jiné od roku 2001 i investiční službu obhospodařování majetku zákazníka, je-li jeho součástí investiční nástroj, na základě volné úvahy v rámci smluvního ujednání.

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

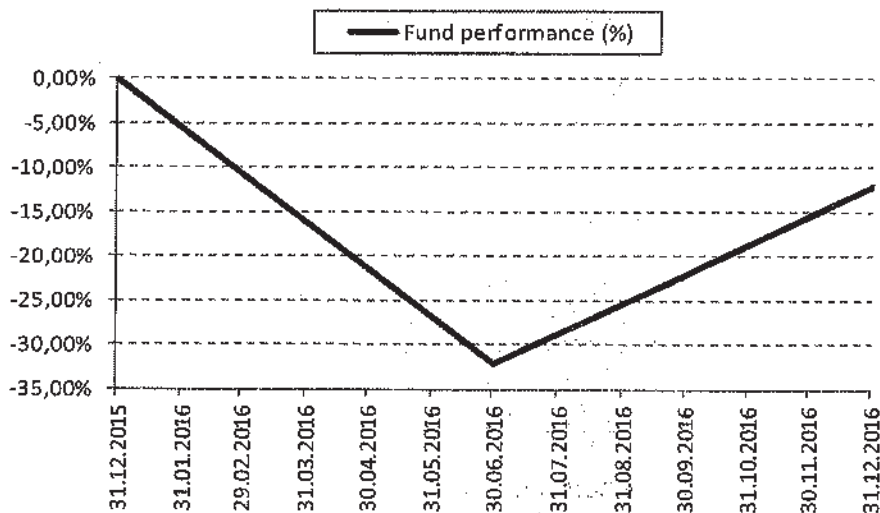
KE DNI, KDY BYLO PROVEDENO OCENĚNÍ VYUŽITÉ PRO ÚČELY TĚTO ZPRÁVY, S UVEDENÍM
CELKOVÉ POŘIZOVACÍ CENY A REÁLNÉ HODNOTY NA KONCI ROZHODNÉHO OBDOBÍ

Majetek	Pořizovací cena	Reálná hodnota k 31. 12. 2016
	tis. Kč	tis. Kč
Benešov	15 168	18 879
Beroun	10 615	3 536
Brno	352 681	256 263
Česká Lípa	21 319	20 171
České Budějovice - Hrdějovice	52 000	42 647
České Budějovice - Litvínovice	20 000	18 676
Český Krumlov	16 500	16 500
Dřísy	66 959	47 852
Hodonín	12 513	13 100
Hradec Králové	83 296	81 975
Chomutov	21 198	16 076
Jičín	40 533	31 943
Jindřichův Hradec	25 010	19 610
Karlovy Vary	29 003	59 467
Liberec	145 668	68 703
Louny	8 602	8 602
Mladá Boleslav	94 095	157 235
Most	21 565	27 378
Nový Jičín	18 179	19 266

Olomouc	51 270	50 642
Opava	14 100	15 393
Ostrava	45 539	154 575
Pelhřimov	4 888	5 897
Plzeň	104 920	109 104
Praha - Hostivař	297 008	256 224
Praha - Stodůlky	1 357	174 114
Praha - Vestec	184 727	191 285
Prostějov	32 726	32 726
Přerov	32 843	47 164
Svitavy - Olbrachtova	43 170	47 145
Šumperk	6 717	8 036
Teplice	28 249	75 038
Trutnov	39 194	37 358
Ústí nad Labem	30 568	25 694
Zlín - Příluky	31 482	28 841
Zlín - Louky	33 392	37 973
Znojmo	95 176	80 249
Trenčín	67 768	77 386
Žilina	69 267	66 243
Investiční nástroje	1 512	1 996

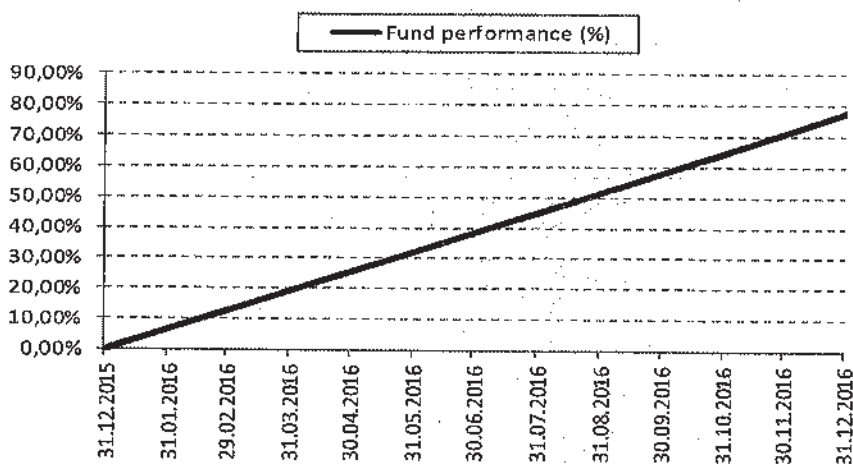
1.10 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍ AKCIE V ROZHODNÉM OBDOBÍ

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



Výše uvedený graf je založen na oficiálních hodnotách investičních akcií, resp. výchozí hodnotou je hodnota akcie k datu vyčlenění majetku do Podfondu k 1. lednu 2016. Tato hodnota k 1. lednu 2016 je uvedena na základě hodnot vykázaných a auditovaných dle Českých účetních předpisů.

V případě, kdy by byla použita výchozí hodnota dle konsolidovaných výkazů sestavených v souladu s Mezinárodními účetními standardy použitými pro tuto konsolidovanou výroční zprávu a konsolidovanou účetní závěrku, byly by hodnoty v grafu vykázaný následovně:



1.11 SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY

KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU VLASTNÍKŮ CENNÝCH PAPÍRŮ NEBO ZAKNIHOVANÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ VYDÁVANÝCH PODFONDEM KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ, JESTLIŽE HODNOTA PŘEDMĚTU SPORU PŘEVYŠUJE 5% HODNOTY MAJETKU PODFONDU V ROZHODNÉM OBDOBÍ

V rozhodném období nebyly takové soudní nebo rozhodčí spory vedeny.

1.12 HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

V rozhodném období žádné podíly na zisku vyplaceny nebyly.

1.13 ÚDAJE O POČTU EMITOVANÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ

V ROZHODNÉM OBDOBÍ

V rozhodném období bylo emitováno 1 000 000 kusů investičních akcií.

Z nich bylo 10 335 ks prodáno.

1.14 ÚDAJE O FONDOVÉM KAPITÁLU PŘIPADAJÍCÍM NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

V ROZHODNÉM OBDOBÍ

K 31. prosinci 2016 činil fondový kapitál připadající na jednu investiční akcií 688,70 Kč

1.15 ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ PODFONDU,

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

V rozhodném období byly provedeny úplaty za činnost depozitáře ve výši 240 tis. Kč, za činnost obhospodařovatele (administrátora) ve výši 696 tis. Kč a za auditorské služby a ostatní poradenství ve výši 587 tis. Kč.

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

KTERÉ MOHOU BÝT POVAŽOVÁNY ZA ODMĚNY, VYPLACENÉ 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 FONDU A ÚDAJE O PŘÍPADNÝCH ODMĚNÁCH ZA ZHODNOCENÍ KAPITÁLU, KTERÉ INVESTIČNÍ FOND NEBO JEHO OBHOSPODAŘOVATEL VYPLATIL

Mzdové a obdobné náklady Společnosti za rok 2016 činí 7.199 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů Společnosti byla částka ve výši 2.653 tis. Kč pohyblivou složkou. Průměrný počet zaměstnanců a vedoucích osob Společnosti v roce 2016 byl 10.

Společnost nevyplatila žádné odměny pracovníkům nebo vedoucím osobám za zhodnocení kapitálu Podfondu.

1.17 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 Investiční společnosti a Fondu, včetně Podfondu činily v roce 2016 celkem 3.707 tis. Kč, z toho 1.543 tis. Kč činila pohyblivá složka.

1.18 VYBRANÉ KONSOLIDOVANÉ FINANČNÍ ÚDAJE PODFONDU

Konsolidovaný výkaz o finanční pozici	Běžné období 31. 12. 2016	Zůstatek k 1. 1. 2016
tis. Kč		
AKTIVA		
Peníze a peněžní ekvivalenty	6 593	1 299
Finanční aktiva v reálné hodnotě	1 996	1 684
Nefinanční aktiva v reálné hodnotě	2 801 828	2 396 814
Krátkodobý majetek	4 688	10 100
Aktiva celkem	2 815 113	2 409 900
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY		
Kapitálový fond	341 026	341 026
Výsledek hospodaření běžného období	265 900	0
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM	606 926	341 026
Dlouhodobé půjčky	2 130 428	1 965 749
Odložená daň	28 047	21 505
Krátkodobé závazky	49 712	81 620
ZÁVAZKY CELKEM	2 208 187	2 068 874
Pasiva celkem	2 815 113	2 409 900

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty	Běžné období končí: 31. 12. 2016
tis. Kč	
Výnosy z pronájmu a obdobné výnosy z nemovitého investičního majetku	301 713
Výnosy z úroků	597
Náklady na úroky	- 21 180
Kurzové zisky / ztráty	52
<i>Výnosy celkem</i>	<i>281 504</i>
Poplatky za obhospodařování	- 696
Poplatky za depozitáře	- 240
Transakční a bankovní poplatky	- 476
Náklady na poradenské služby	- 587
Ostatní provozní náklady	-16 390
<i>Náklady celkem</i>	<i>-18 389</i>
Přecenění nefinančního majetku	23 064
Výsledek hospodaření před zdaněním	286 179
Daň z příjmu	- 20 500
Zisk nebo ztráta z pokračující činnosti po zdanění	265 679
Položky, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty	182
Odložená daň související s položkami, které budou v následujících obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty	39
Úplný výsledek hospodaření	265 900

pozn.

běžné období: od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016

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

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2016.

2.2 INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI PODFONDU

Zaměření Podfondu se v následujících letech nebude zásadně měnit. Kromě správy a pronájmu současných areálů je dalším cílem vyhledávání vhodných lokalit pro další rozvoj. Podfond je připraven investovat jak do získání pozemků pro budoucí výstavbu, tak do fungujících areálů vhodných k okamžitému pronájmu. U každé potenciální investice pečlivě prověřujeme návratnost finančních prostředků a využíváme dlouhodobých zkušeností a silného finančního zázemí.

2.3 INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ FONDU

Fond v daném období nenabyl své vlastní akcie.

2.4 INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z INVESTICE DO PODFONDU

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

- Riziko nestálé aktuální hodnoty cenného papíru vydaného Podfondem v důsledku složení majetku nebo způsobu obhospodařování majetku Podfondu. Akcionář si musí být vědom, že i přes maximální snahu o bezpečné obhospodařování může dojít ke kolísání hodnoty investiční akcie Podfondu v závislosti na vývoji na finančních trzích.
- Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Podfondu. 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 Podfondu. 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 Podfondu nebude zpeněženo včas a za přiměřenou cenu. Vzhledem k charakteru trhu jednotlivých typů cílových aktiv, které mohou tvořit zásadní část majetku Podfondu, 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 Podfondu 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 Podfondu nebo cenné papíry vydané Podfondem.
- Riziko, že ze zákonem stanovených důvodů může být Podfond zrušen.
- Riziko, že Podfond 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 Podfond hodlá nabývat.
- Rizika spojená s pohledávkami, resp. s bonitou dlužníka a kvalitou zajištění pohledávky.
- Rizika spojená s možností selhání osoby, ve které má Podfond obchodní účast nebo za níž má Podfond 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.

2.5 INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

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

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

2.7 INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ POBOČKU NEBO JINOU ČÁST
OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Podfond nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

3 ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

PODLE § 118 Odst. 4 a 5 ZÁKONA Č. 256/2004 SB., O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÉM TRHU

3.1 INFORMACE O ZÁSADÁCH A POSTUPECH VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLECH PŘÍSTUPU PODFONDU (DÁLE TAKÉ „EMITENTA“) A JEHO KONSOLIDAČNÍHO CELKU K RIZIKŮM,

KTERÝM EMITENT A JEHO KONSOLIDAČNÍ CELEK JE NEBO MŮŽE BÝT VYSTAVEN VE VZTAHU K PROCESU ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ

Operační rizika Investiční společnost snižuje obezřetným přístupem ke konstrukci vnitřních procesů, budování systémů a naboru pracovních sil. Emitent aplikuje kontrolní systémy, jejichž cílem je včasná identifikace nedostatků a selhání plynoucích z realizace operačního rizika. Mezi tyto kontrolní systémy patří manažerská kontrola, vnitřní audit a kontrola souladu s právními předpisy (funkce compliance). Investiční společnost k omezení operačního rizika zálohují informační systémy a data, aplikuje v potřebné míře pravidla zastupitelnosti a kontroly čtyř očí.

Toto riziko je malé až střední a je omezováno zejména udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému obhospodařující Investiční společnosti, kontrolou ze strany dozorčí rady jak Fondu, tak Investiční společnosti.

3.2 POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A SLOŽENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU, DOZORČÍ RADY ČI JINÉHO VÝKONNÉHO NEBO KONTROLNÍHO ORGÁNU

Statutárním ředitelem k 31. 12. 2016 je QI investiční společnost, a.s.

Členy správní rady k 31. 12. 2016 je Ing. Petra Kutnarová a Ing. Vít Kutnar.

Pravomoce Statutárního ředitele a Správní rady:

V pravomoci statutárního ředitele je:

- a) řídit činnost společnosti a zabezpečovat její obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví společnosti,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti,
- e) svolávat valnou hromadu,
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku,
- g) zajišťovat vyhotovení čtvrtletní zprávy o aktivech a vývoji zisku společnosti, tak, aby zprávy o vývoji zisku obsahovaly porovnání mezi vlastními výsledky společnosti a výsledky plánovanými,
- h) rozhodovat o vydání dluhopisů podle zákona o dluhopisech (z. č. 190/2004 Sb.),

- i) změnit stanovy, v případech, kdy tak stanoví ZISIF,
- j) rozhodovat o změnách statutu,
- k) rozhodovat o vydání vnitřních předpisů a jejich změnách,
- l) zajišťovat vytvoření a vyhodnocování řídicího a kontrolního systému, jeho soulad s právními předpisy, odpovídat za trvalé udržování jeho funkčnosti a efektivnosti a vytvářet předpoklady pro nezávislý a objektivní výkon compliance a vnitřního auditu,
- m) rozhodovat o všech záležitostech společnosti, které zákon nebo stanovy nesvěřují správní radě nebo valné hromadě společnosti.

Funkční období statutárního ředitele je 15 (slovy patnáct) let. Opětovná volba statutárního ředitele je možná.

Pro rozhodování statutárního ředitele nejsou stanovena žádná speciální pravidla.

Správní rada je kontrolním orgánem, který:

- a) dohlíží na výkon působnosti statutárního ředitele a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti,
- b) kontroluje, zda společnost řádně vede účetní zápisy a zda jsou v souladu se skutečností a zda se podnikatelská činnost společnosti uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady,
- c) zastupuje prostřednictvím jí pověřeného člena společnost v řízení před soudy a jinými orgány ve sporech se statutárním ředitelem,
- d) pokud to vyžadují zájmy společnosti, navrhuje valné hromadě příslušná opatření, v případě, že o to správní rada požádá a je-li takový návrh předložen statutárnímu řediteli alespoň dvacet (20) dnů před odesláním pozvánky na valnou hromadu, je statutární ředitel povinen zařadit takovou záležitost na pořad jednání nejbližší valné hromady,
- e) seznamuje valnou hromadu s výsledky své kontrolní činnosti ve formě písemné zprávy,
- f) rozhoduje o udělení nebo odmítnutí souhlasu s jednáními statutárního ředitele.

Správní rada se skládá ze 2 (slovy dvou) členů, volených valnou hromadou. Funkční období jednotlivých členů správní rady činí 15 (slovy: patnáct) let. Opakovaná volba člena správní rady je možná.

Pro rozhodování nejsou stanovena žádná speciální pravidla.

3.3 POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A ZÁKLADNÍHO ROZSAHU PŮSOBNOSTI VALNÉ HROMADY EMITENTA NEBO OBDOBNÉHO SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ CENNÝCH PAPIRŮ PŘEDSTAVUJÍCÍ PODÍL NA EMITENTOVÍ

S investičními akciemi vydanými k Podfondu je spojeno právo podílu na zisku z hospodaření tohoto Podfondu a na likvidačním zůstatku při zániku tohoto Podfondu s likvidací.

S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu. Investiční akcie odkoupením zanikají.

S vlastnictvím investičních akcií je spojeno hlasovací právo na valné hromadě pouze v případech, kdy tak určuje zákon.

Do působnosti valné hromady Fondu náleží:

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu z pověření správní rady podle ust. § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- b) rozhodování o zvýšení či snížení zapisovaného základního kapitálu nebo o pověření statutárního ředitele podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu,
- c) volba a odvolání statutárního ředitele,
- d) volba a odvolání člena správní rady,
- e) schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v zákonem stanovených případech i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo o stanovení tantiém a rozhodnutí o úhradě ztráty,
- f) schvalování smluv o výkonu funkce se statutárním ředitelem a členy správní rady,
- g) rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací, o jmenování a odvolávání likvidátora, schvalování smlouvy o výkonu funkce s likvidátorem a plnění podle § 61 zákona o obchodních korporacích, schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- h) rozhodnutí o fúzi, o zrušení jiné obchodní společnosti a převzetí jejího jmění společností jako přejímajícím společníkem nebo o rozdělení,
- i) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem,
- j) rozhodnutí o určení auditora,
- k) rozhodnutí o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál,
- l) rozhodování o převodu, zastavení nebo pachtu závodu společnosti nebo jeho části tvořící samostatnou organizační složku,
- m) vyslovení souhlasu s podnikáním statutárního ředitele a člena správní rady v předmětu činnosti společnosti či zprostředkováním obchodů společností pro jiného ve smyslu § 279 odst. 1 písm. a) ZISIF,
- n) rozhodování o zřízení fondů společnosti, způsobu jejich tvorby a použití,
- o) rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy zahrnují do působnosti valné hromady.

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

Pouze v případech uvedených v ust. § 162 odst. 2 ZISIF tvoří valnou hromadu také akcionáři, kteří jsou vlastníci investičních akcií.

S každou zakladatelskou akcií je spojen jeden hlas. Celkový počet hlasů ve společnosti je 20 (dvacet). Hlasovací práva spojená s akciemi společnosti lze omezit pouze způsobem uvedeným v příslušných právních předpisech.

Akcionář se účastní valné hromady na vlastní náklady. Statutární ředitel se účastní valné hromady vždy. Valné hromady se dále účastní člen správní rady a hosté pozvaní statutárním ředitelem.

Svolávání valné hromady

Valnou hromadu svolává nejméně jednou za rok statutární ředitel společnosti, a to nejpozději do 4 (slovy: čtyř) měsíců po skončení účetního období. Statutární ředitel svolá valnou hromadu též vždy, uzná-li to za nutné v zájmu společnosti nebo vyžaduje-li to právní předpis nebo tyto stanovy.

Statutární ředitel svolává valnou hromadu nejméně 30 (slovy: třicet) dnů před datem konání valné hromady uveřejněním pozvánky na valnou hromadu na internetových stránkách společnosti a současně zasláním písemné pozvánky akcionářům na adresu vedenou v seznamu akcionářů.

Pozvánka musí obsahovat alespoň:

- a) obchodní firmu a sídlo společnosti,
- b) místo, datum a hodinu konání valné hromady,
- c) označení, zda se svolává řádná nebo náhradní valná hromada,
- d) pořad jednání valné hromady, včetně uvedení osob navrhovaných jako členy orgánu společnosti,
- e) návrh usnesení valné hromady a jejich zdůvodnění, nebo vyjádření statutárního ředitele společnosti ke každé navrhované záležitosti, není-li předkládán návrh usnesení.

Je-li na pořadu jednání valné hromady schválení účetní závěrky, obsahuje pozvánka dle ustanovení § 436 odst. 1 zákona o obchodních korporacích následující údaje z účetní závěrky, a to hodnotu aktiv celkem, dlouhodobého hmotného majetku, pohledávek za bankami, pasiv celkem, vlastního kapitálu, ostatních pasiv a hospodářského výsledku (zisku / ztráty) za účetní období.

Pozvánka obsahuje i další náležitosti, pokud jsou v daném případě vyžadovány zákonem o obchodních korporacích a stanovami.

Místo, datum a hodina konání valné hromady musí být určeny tak, aby nepřiměřeně neomezovaly možnost akcionářů účastnit se valné hromady. Valná hromada se obvykle koná v sídle společnosti, pokud statutární ředitel nerozhodne jinak.

Pokud s tím budou souhlasit všichni vlastníci akcií vydaných společností, s nimiž je v závislosti na stanoveném pořadí jednání spojeno hlasovací právo, může se valná hromada konat i bez splnění požadavků stanovených zákonem pro svolání valné hromady.

Statutární ředitel svolá valnou hromadu:

- a) na žádost akcionářů uvedených v § 365 odst. 2 zákona obchodních korporací; statutární ředitel svolá valnou hromadu tak, aby se konala nejpozději do 40 (slovy: čtyřiceti) dnů ode dne, kdy mu došla žádost o její svolání. Lhůta uvedená v článku 13.2 stanov se zkracuje na 15 (slovy: patnáct) dnů. Statutární ředitel není oprávněn navržený pořad jednání měnit. Statutární ředitel je oprávněn navržený pořad jednání doplnit pouze se souhlasem osob, které požádaly o svolání valné hromady podle tohoto ustanovení. V případě, že statutární ředitel ve stanovené lhůtě valnou hromadu nesvolá, mohou akcionáři uvedení v § 356 odst. 2 zákona o obchodních korporacích požádat příslušný soud, aby je zmocnil ke svolání valné hromady a ke všem jednáním s ní souvisejícím,
- b) poté, co zjistí, že celková ztráta společnosti na základě účetní závěrky dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení z disponibilních zdrojů společnosti by neuhrazená ztráta dosáhla poloviny zapisovaného základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo pokud zjistí, že se společnost dostala do úpadku, nebo z jiného vážného důvodu. Statutární ředitel současně navrhne takové valné hromadě zrušení společnosti nebo přijetí jiného opatření, nebo
- c) požádá-li o její svolání správní rada.

Statutární ředitel je oprávněn svolat valnou hromadu společnosti rovněž v případě, požádá-li o to třetí osoba za účelem investice do společnosti.

Výkon hlasovacích práv

Akcionáři přítomní na valné hromadě se zapisují do listiny přítomných akcionářů.

Hlasování se děje aklamací. Akcionáři hlasují nejdříve o návrhu statutárního ředitele nebo správní rady a v případě, že tento návrh není schválen, hlasují o dalších návrzích k projednávanému bodu v tom pořadí, jak byly předloženy. Jakmile je předložený návrh schválen, o dalších návrzích k tomuto bodu se již nehlasuje.

Akcionář nemůže vykonávat hlasovací právo v případech uvedených podle ustanovení § 426 zákona o obchodních korporacích.

Připouští se rozhodování per rollam podle § 418 až 420 zákona o obchodních korporacích.

Jednání a rozhodování valné hromady

Valnou hromadu zahajuje statutární ředitel, zástupce právnické osoby, která je statutárním ředitelem nebo osoba jimi pověřená. Jejich úkolem je zajistit volbu předsedy valné hromady, ověřovatele zápisu, osoby pověřené sčítáním hlasů a zapisovatele. Řízení valné hromady přísluší jejímu předsedovi.

Nemůže-li z vážných důvodů předseda valné hromady pokračovat v jejím řízení, převezme řízení valné hromady statutární ředitel nebo jiná osoba pověřená statutárním ředitelem, a to až do okamžiku zvolení nového předsedy valné hromady.

Valná hromada je schopná usnášet se, pokud jsou osobně nebo prostřednictvím zástupce přítomni akcionáři, kteří mají akcie, jejichž jmenovitá hodnota přesahuje 30% (slovy: třicet procent) zapisovaného základního kapitálu společnosti. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá statutární ředitel náhradní valnou hromadu. Pozvánka musí být akcionářům zaslána nejpozději do 15 (slovy: patnácti) dnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada s tím, že se náhradní valná hromada musí konat nejpozději do 6 (slovy: šesti) týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada musí mít nezměněný pořad jednání a je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů a na úhrnnou jmenovitou hodnotu jejich zakladatelských akcií. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu původní valné hromady, lze na náhradní valné hromadě rozhodnout, jen souhlasí-li s tím všichni akcionáři, s jejichž akciemi je spojeno hlasovací právo. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu jednání, lze projednat a rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech akcionářů společnosti.

Pokud tyto stanovy nebo příslušný zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů přítomných akcionářů.

K rozhodnutí valné hromady o změně druhu nebo formy akcií, o změně práv spojených s určitým druhem akcií, o omezení převoditelnosti akcií na jméno a o vyřazení účastnických cenných papírů z obchodování na evropském regulovaném trhu se vyžaduje i souhlas alespoň tří čtvrtin přítomných akcionářů majících tyto akcie.

O vyloučení nebo o omezení přednostního práva na upisování nových akcií podle § 487 a násl. zákona o obchodních korporacích rozhoduje valná hromada alespoň třemi čtvrtinami hlasů přítomných akcionářů.

Notářský zápis se vyžaduje pro rozhodnutí valné hromady, o nichž tak stanoví zákon o obchodních korporacích nebo jiný zákon.

Zápis o valné hromadě

Zapisovatel vyhotoví zápis z jednání valné hromady do 15 (slovy: patnácti) dnů od jejího ukončení. Zápis o valné hromadě obsahuje:

- a) obchodní firmu a sídlo společnosti,
- b) místo a dobu konání valné hromady,
- c) jméno předsedy valné hromady, zapisovatele, ověřovatele zápisu a osoby pověřené sčítáním hlasů,
- d) popis projednání jednotlivých bodů pořadu valné hromady,
- e) rozhodnutí valné hromady s uvedením výsledku hlasování,
- f) obsah protestu akcionáře, statutárního ředitele nebo správní rady týkající se rozhodnutí valné hromady, pokud o to protestující požádá.

K zápisu se přiloží návrhy a prohlášení předložená na valné hromadě k projednání a listina přítomných akcionářů na valné hromadě.

Zápis podepisuje zapisovatel a předseda zasedání valné hromady a ověřovatel zápisu.

3.4 INFORMACE O KODEXECH ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI

Fond dodržuje veškeré povinnosti týkající se řádného řízení a správy společnosti (corporate governance) vyplývající ze Zákona o obchodních korporacích. Podfond nepřistoupil k žádnému režimu či kodexu corporate governance mimo rámec Zákona o obchodních korporacích.

3.5 STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU FONDU A EMITENTA

Vlastní kapitál Podfondu (konsolidované údaje) v tis. CZK	Běžné období 31. 12. 2016
Kapitálové fondy	341 026
Zisk běžného období	265 900
Celkem	606 926
Vlastní kapitál Fondu (konsolidované údaje) v tis. CZK	Běžné období 31. 12. 2016

3.6 ZPŮSOB OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI INVESTIČNÍCH A ZAKLADATELSKÝCH AKCIÍ

S investičními akciemi Podfondu je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Zakladatelské akcie společnosti se převádí rubropisem a předáním. K jejich převodu je nezbytný předchozí souhlas správní rady společnosti. Správní rada společnosti udělí souhlas s převodem akcií pouze za podmínky, že:

- a) zájemce o nabytí zakladatelských akcií splňuje podmínky kvalifikovaného investora podle § 272 ZISIF a statutu společnosti, a
- b) zájemce o nabytí zakladatelských akcií je investorem, pro kterého je společnost (investiční fond) určena (statut společnosti).

Zároveň musí zájemce o nabytí zakladatelských akcií, který dosud není akcionářem společnosti, učinit prohlášení o tom, že si je vědom rizik spojených s investováním do společnosti ve smyslu § 272 odst. 1 písm. i) ZISIF.

Právo obdržet podíl na zisku, právo přednostního úpisu k nově vydaným akciím společnosti anebo právo obdržet podíl na likvidačním zůstatku společnosti lze převádět odděleně od zakladatelských akcií.

Akcionář je povinen nabídnout akcie k odkupu přednostně ostatním akcionářům držícím zakladatelské akcie společnosti ve formě písemného oznámení.

3.7 INFORMACE O VÝZNAMNÝCH PŘÍMÝCH A NEPŘÍMÝCH PODÍLECH NA HLASOVACÍCH PRÁVECH FONDU

Akcionáři Fondu jsou:

- a) Ing. Petra Kutnarová, nar. 9. 12. 1973, bytem Praha 4, Mašatova 1707/10a, PSČ 148 00, která vlastní 200 000 ks akcií na jméno
- b) Ing. Vít Kutnar, nar. 2. 12. 1969, bytem Praha 2, Vinohradská 403/17, PSČ 120 00, který vlastní 200 000 ks akcií na jméno
- c) společnost DEK, a.s., IČ 276 36 801, se sídlem Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 14, která vlastní 589 666 ks akcií na jméno;
- d) Andrea Kutnarová, nar. 27.8.2005, bytem Praha 4, Mašatova 1707/10a, PSČ 148 00, která vlastní 1475 ks akcií na jméno;
- e) Anna Kutnarová, nar. 7. 3. 2002, bytem Praha 4, Mašatova 1707/10a, PSČ 148 00, která vlastní 1475 ks akcií na jméno;
- e) Adéla Kutnarová, nar. 27. 4. 2000, bytem Praha 4, Mašatova 1707/10a, PSČ 148 00, která vlastní 1475 ks akcií na jméno;
- f) společnost 5. Obchodní, IČ 252 06 702, se sídlem Karlovy Vary, Ke Golfu 184, PSČ 360 01, která vlastní 1455 ks akcií na jméno;
- g) společnost Prokris s.r.o., IČ 018 73 172, se sídlem Dašovice, Všeborovice, Modřínová 123, PSČ 362 62, která vlastní 1490 ks akcií na jméno;
- e) Adam Kutnar, nar. 14. 7. 1998, bytem Praha 4, Mašatova 1707/10a, PSČ 148 00, která vlastní 1475 ks akcií na jméno;
- g) společnost Phelix s.r.o., IČ 056 34 008, se sídlem Dašovice, Všeborovice, Modřínová 123, PSČ 362 62, která vlastní 1490 ks akcií na jméno;

3.8 ÚDAJE O VLASTNÍCÍCH CENNÝCH PAPIRECH SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY VČETNĚ POPISU TĚCHTO PRÁV

S vlastnictvím investičních akcií nejsou spojena zvláštní práva.

Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti ani žádné jiné zvláštní právo. Se zakladatelskými akciemi je spojeno právo akcionáře podílet se na řízení společnosti, na jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací. Právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření společnosti s majetkem, který není

zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

3.9 INFORMACE O OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

S vlastnictvím investičních akcií není spojeno hlasovací právo na valné hromadě vyjma případů, kdy tak určuje zákon.

Ve vztahu k zakladatelským akciím nejsou žádná omezení hlasovacích práv stanovena, akcionář však nemůže vykonávat hlasovací právo v případech uvedených podle ustanovení § 426 zákona o obchodních korporacích.

3.10 ÚDAJE O SMLOUVÁCH MEZI AKCIONÁŘI NEBO OBDOBNÝMI VLASTNÍKY CENNÝCH PAPIRŮ PŘEDSTAVUJÍCÍCH PODÍL NA EMITENTOVÍ NEBO FONDU

KTERÉ MOHOU MÍT ZA NÁSLEDEK ZTÍŽENÍ PŘEVODITELNOSTI AKCIÍ NEBO OBDOBNÝCH CENNÝCH PAPIRŮ PŘEDSTAVUJÍCÍCH PODÍL NA PODFONDU ČI FONDU NEBO HLASOVACÍCH PRÁV, POKUD JSOU EMITENTOVÍ ZNÁMY

Žádné smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představujících podíl na Emitentovi nebo Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Emitentovi nebo Fondu nebo hlasovacích práv, nejsou Emitentovi známy.

3.11 ZVLÁŠTNÍ PRAVIDLA URČUJÍCÍ VOLBU A ODVOLÁNÍ ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A ZMĚNU STANOV NEBO OBDOBNÉHO DOKUMENTU SPOLEČNOSTI

Žádná zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu společnosti nejsou stanovena.

3.12 ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOSTI STATUTÁRNÍHO ORGÁNU NEBO SPRÁVNÍ RADY

PODLE ZÁKONA UPRAVUJÍCÍHO PRÁVNÍ POMĚRY OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ A DRUŽSTEV

Žádné zvláštní působnosti statutárního orgánu podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev nejsou stanovena.

3.13 INFORMACE O VÝZNAMNÝCH SMLOUVÁCH, VE KTERÝCH JE EMITENT NEBO FOND SMLUVNÍ STRANOU, S VÝJIMKOU TAKOVÝCH SMLUV, JEJICHŽ UVEŘEJNĚNÍ BY BYLO PRO EMITENTA NEBO FOND VÁŽNĚ POŠKOZUJÍCÍ

Žádané významné smlouvy, které nabydou účinností, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Emitenta nebo Fondu v důsledku nabytí převzetí, nebyly uzavřeny.

3.14 ÚDAJE O SMLOUVÁCH MEZI EMITENTEM, RESP. FONDEM A ČLENY JEHO STATUTÁRNÍHO ORGÁNU NEBO ZAMĚSTNANCI

KTERÝMI JE EMITENT, RESP. FOND ZAVÁZÁN K PLNĚNÍ PRO PŘÍPAD SKONČENÍ JEJICH FUNKCE NEBO ZAMĚSTNÁNÍ V SOUVISLOSTI S NABÍDKOU PŘEVZETÍ

Žádné smlouvy mezi emitentem, resp. Fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými by byl emitent zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí, nebyly uzavřeny.

3.15 INFORMACE O PŘÍPADNÝCH PROGRAMECH, NA JEJICHŽ ZÁKLADĚ JE ZAMĚSTNANCŮM A ČLENŮM STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SPOLEČNOSTI UMOŽNĚNO NABÝVAT ÚČASTNICKÉ CENNÉ PAPIRY SPOLEČNOSTI

Žádné programy, na jejichž základě by zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu bylo umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, nebyly vyhlášeny.

V Praze, dne 25. dubna 2017



Mgr. Vladan Kubovec

zástupce statutárního ředitele

4 PŘÍLOHY

Zpráva nezávislého auditora

Konsolidovaná účetní závěrka

Individuální účetní závěrka

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ATLAS AUDIT s.r.o.

K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA ZA OBDOBÍ OD 01. 01. 2016 DO 31. 12. 2016

akcionářům společnosti
DEKINVEST podfond Alfa
Sídlo: Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 10800
IČ: 751 59 708

ZPRÁVA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **DEKINVEST podfond Alfa** (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2016, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 Všeobecné informace přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti DEKINVEST podfond Alfa k 31. 12. 2016 a finanční výkonnosti za rok končící 31. 12. 2016 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky (dále jen „KA ČR“) 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 KA ČR jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

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

Auditor upozorňuje příjemce zprávy, že povinnost auditora informovat o hlavních záležitostech auditu, vzniká až pro účetní období začínající od 17. 6. 2016, tudíž tato zpráva nebyla pro období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 sestavena.

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, kterého zastupují zástupci.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace nebyly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. **V rámci uvedených postupů jsme v obdržovaných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.**

Odpovědnost statutárního ředitele, kterého zastupují zástupci a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

Při provádění auditu v souladu se standardy KA ČR je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním ředitelem, kterého zastupují zástupci.
- 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, kterého zastupují zástupci, Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem, kterého zastupují zástupci, a zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v trvání budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a rozsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka představuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit / správní radě / statutárnímu řediteli, kterého zastupují zástupci, prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost; a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali statutárního ředitele, kterého zastupují zástupci, správní radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

ZPRÁVA O JINÝCH POŽADAVCÍCH STANOVENÝCH PRÁVNÍMI PŘEDPISY

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 25. 03. 2016 určila valná hromada Společnosti. Audit podfondu v minulosti nebyl v minulosti prováděn odděleně, protože byl součástí společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

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

Auditor upozorňuje příjemce zprávy, že povinnost auditora sestavit dodatečnou zprávu pro výbor pro audit Společnosti, vzniká až pro účetním období začínající od 17. 6. 2016, tudíž tato zpráva nebyla pro období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 sestavena.

Poskytování neauditorských služeb

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

Prohlášení o nezávislosti

Prohlašujeme tímto, že jsme na Společnosti nezávislí a nikdo z auditorského týmu v minulosti ani za kontrolované období nebyl v pracovněprávním, obchodním ani žádném jiném vztahu, který by zakládal jakoukoliv závislost nebo vliv na účetní závěrku.

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

V Čelákovících, dne 27. 04. 2017



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Bartoš".

Rozdělovník: DEKINVEST, Investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.
ATLAS AUDIT s.r.o.

Výtisk č. 1 – elektronická verze, Výtisk č. 2, 3, 4 – tištěná verze
Výtisk č. 1 – elektronická verze, Výtisk č. 1 – tištěná verze

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

K 31. 12. 2016

1 VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

KE DNI 31. 12. 2016

AKTIVA tis. Kč	Běžné období	Min. období
1. Peníze a peněžní ekvivalenty	6 593	1 299
2. Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	1 996	1 684
3. v tom a) dluhové CP	0	0
4. v tom b) majetkové CP	1 996	1 684
5. Nefinanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	2 801 828	2 396 814
6. Dlouhodobá aktiva neinvestiční	0	0
7. v tom a) hmotný majetek a pořízení	0	0
8. v tom b) dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
9. v tom c) odložená daň	0	0
10. Krátkodobá aktiva	4 696	10 103
11. v tom a) ostatní aktiva	4 688	10 100
12. v tom b) časové rozlišení aktiv	8	3
AKTIVA CELKEM	2 815 113	2 409 900

pozn.

běžné období k 31.12.2016

minulé období zahajovací rozvaha k 1.1.2016 (vyčlenění majetku do Podfondu)

VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY tis. Kč	Běžné období	Min. období
Vlastní kapitál		
13. Základní kapitál	0	0
14. z toho: a) splacený základní kapitál	0	0
15. Kapitálový fond	341 026	341 026
16. Rezervní fond	0	0
17. Výsledek hospodaření běžného období	265 900	0
18. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta	0	0
19. Rezervy z ostatních transakcí účtovaných ve vlastním kapitálu	0	0
20. Vlastní kapitál připadající vlastníkům společnosti	606 926	341 026
21. Vlastní kapitál celkem	606 926	341 026
22. Dlouhodobé závazky	2 158 475	1 987 254
23. v tom: a) dlouhodobé půjčky	2 130 428	1 965 749
24. V tom b) odložená daň	28 047	21 505
25. Krátkodobé závazky	49 712	81 620
26. v tom: a) krátkodobé půjčky	11 301	56 602
27. v tom b) rezervy	13 155	8 986
28. v tom c) ostatní závazky	25 086	14 605
29. v tom d) časové rozlišení pasív	170	1 427
30. Závazky celkem	2 208 187	2 068 874
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	2 815 113	2 409 900

pozn.

běžné období k 31.12. 2016

minulé období zahajovací rozvaha k 1.1.2016 (vyčlenění majetku do Podfondu)

2 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY A VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. 12. 2016

řís. Kč		Běžné období	Min. období
1.	Výnosy z pronájmu a obdobné výnosy z nemovitého investičního majetku	301 713	0
2.	Výnosy z úroků	597	0
3.	Náklady na úroky	-21 180	0
4.	Výnosy z dividend	0	0
5.	Kurzové zisky / ztráty	52	0
6.	Ostatní výnosy	0	0
7.	Zisk / ztráta z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou	322	0
8.	Výnosy celkem	281 504	0
9.	Poplatky za obhospodařování	- 696	0
10.	Poplatky za depozitáře	-240	0
11.	Poplatky za administraci	0	0
12.	Odměny managementu	0	0
13.	Transakční a bankovní poplatky	- 476	0
14.	Náklady na poradenské služby	-587	0
15.	Ostatní provozní náklady	- 16 390	0
16.	Celkové provozní náklady	-18 389	0
17.	Výsledek hospodaření před přeceněním	263 115	0
18.	Přecenění nefinančního investičního majetku	23 064	0
19.	Výsledek hospodaření z pokračující činnosti po přecenění	286 179	0
20.	Daň z příjmů	-20 500	0
21.	Zisk nebo ztráta z pokračující činnosti po zdanění	265 679	0
22.	Položky, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty	182	0
23.	Odložená daň související s položkami, které budou v následujících obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty	39	0
24.	Úplný výsledek hospodaření	265 900	0

Zisk na akcii: 265,90 Kč

pozn.

běžné období: od 1.1.2016 do 31.12.2016

minulé období není – vznik podfondu k 1.1.2016

3 VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

l.s. Kč	Kapitálový fond	Rezervní fondy	Zajištění peněžních toků	Hospodářské výsledky	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1.1.2016 – vyčlenění majetku do Podfondu	341 026	0	0	0	341 026
Zisk po zdanění	0	0	0	265 679	265 679
Ostatní úplný výsledek	0	0	174	0	174
Úplný výsledek celkem	0	0	174	265 679	265 853
Stav k 31.12. 2016	341 026	0	174	265 679	606 879

4 VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

tis. Kč	od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016
Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	286 179
Úpravy o nepeněžní operace:	
Změna stavu opravných položek, rezerv	1 140
Zisk z prodeje stálých aktiv	-200
Vyúčtované nákl. úroky s výjimkou kapitalizovaných a vyúčtované výnos. úroky	20 132
Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	-23 064
Čistý peněžní tok z prov. čin. před zdaněním, změnami prac. kapit. a mim. položkami	284 187
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:	
Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	4 267
Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	9 223
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	297 677
Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných	-20 728
Přijaté úroky	597
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	277
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	277 822
Peněžní toky z investiční činnosti:	
Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-392 107
Příjmy z prodeje stálých aktiv	200
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	- 391 907
Peněžní toky z finanční činnosti:	
Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	119 379
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	119 379
Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	5 294
Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na počátku účet. období	1 299
Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účet. období	6 593

pozn.

běžné období: od 1.1.2016 do 31.12.2016

minulé období není – vznik podfondu k 1.1.2016

PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Tato účetní závěrka je sestavena jako konsolidovaná účetní závěrka DEKINVEST podfondu Alfa, který je podfondem fond DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

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.

V souladu se Statutem a stanovami vytváří Fond podfondy. Podfond Fondu je fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu §95 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“), který shromažďuje peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů. Jediným podfondem Fondu k datu účetní závěrky je DEKINVEST podfond Alfa (dále jen „Podfond“). Podfond zahájil vydávání investičních akcií dne 1. ledna 2016 s přiděleným kódem ISIN CZ0008041944. K datu 13.1.2016 byly investiční akcie Podfondu přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

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 a administrován společností QI investiční společnost, a.s. se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČ 27911497 (dále jen „Společnost“ nebo „Administrátor“).

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“).

K 1.1.2016 došlo vytvořením Podfondu k vyčlenění investičního majetku a souvisejících závazků z Fondu do Podfondu. Do Podfondu byl vyčleněn veškerý majetek s výjimkou Základního kapitálu Fondu a souvisejících položek. Investiční akcie Podfondu byly emitovány stávajícím akcionářům Fondu v poměrné výši k jejich podílům na Základním kapitálu Fondu k 31.12.2015.

2 ZÁKLADY KONSOLIDACE

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje účetní závěrku Podfondu a jeho dceřiných společností (dohromady také dále „Podfond“ nebo „Skupina“). Dceřiné společnosti jsou plně konsolidovány a budou konsolidovány do doby, kdy Podfond ztratí kontrolu nad těmito společnostmi. Všechny vnitroskupinové stavy, transakce a nerealizované zisky a ztráty z vnitroskupinových transakcí byly plně vyloučeny.

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje následující plně konsolidované dceřinné společnosti:

Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Konsolidace
ACI Realty, s.r.o.	Praha	Pronájem nemovitostí	100%	100%	Ano
Jeremiášova 24A s.r.o.	Praha	Pronájem nemovitostí	100%	100%	Ano
Jeremiášova Hájčů s.r.o.	Praha	Pronájem nemovitostí	100%	100%	Ano
Aureliano Alfa s.r.o.	Praha	Pronájem nemovitostí	100%	100%	Ano
Aureliano Beta s.r.o.	Praha	Pronájem nemovitostí	100%	100%	Ano
Aureliano Gama s.r.o.	Praha	Pronájem nemovitostí	100%	100%	Ano
Aureliano Delta s.r.o.	Praha	Pronájem nemovitostí	100%	100%	Ano
Aureliano Epsilon s.r.o.	Praha	Pronájem nemovitostí	100%	100%	Ano

3 ÚČETNÍ POSTUPY

3.1 ZÁKLADNÍ ZÁSADY VEDENÍ ÚČETNICTVÍ

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu s Mezinárodními účetními standardy upravenými právem Evropské unie (dále jen „IFRS“ nebo „Mezinárodní účetní standardy“). Jedná se o konsolidovanou účetní závěrku.

Podfond vznikl k 1.1.2016 a vzhledem k tomu, že 13.1.2016 byly jeho investiční akcie přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s., používá Podfond pro účtování Mezinárodní účetní standardy.

Vzhledem k tomu, že se jedná o první účetní období Podfondu, jsou uvedeny pouze srovnatelné údaje pro údaje z Výkazu o finanční pozici k 1.1.2016, kdy byla do Podfondu ke dni jeho vzniku vyčleněna aktiva a závazky z Fondu. Pro ostatní výkazy srovnatelné údaje nejsou k dispozici. Počáteční stavy jsou taktéž vykázány v souladu s Mezinárodními účetními standardy.

Podfond vlastní několik 100% majetkových účastí, které jsou předmětem konsolidace. V rámci konsolidace byly pro tyto konsolidované účetní jednotky použity jednotné účetní postupy popsané níže.

3.2 FUNKČNÍ MĚNA

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Fondu. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí. Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

3.3 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 Podfondu, 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 Podfond stane smluvním partnerem operace, resp. v okamžiku, kdy Podfond převezme kontrolu nad aktivem a je pravděpodobný budoucí prospěch z tohoto aktiva a v okamžiku, kdy Podfondu vznikne povinnost ze závazku a je očekáván odliv ekonomického prospěchu.

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

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

3.4 FINANČNÍ NÁSTROJE A JEJICH OCEŇOVÁNÍ

i. Peníze a peněžní ekvivalenty

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Podfondu považuje pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladní hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

ii. Investice do majetkových účastí

Jedněmi z investičních aktiv Podfondu jsou majetkové účasti. Tyto majetkové účasti jsou pořizovány za účelem optimalizace správy aktiv pro Podfond. Tyto majetkové účasti jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjištělná. Bezprostředně po akvizici těchto aktiv mohou být na základě posouzení Administrátora oceněna aktiva pořizovací cenou, pokud Administrátor dojde k závěru, že tato cena zobrazuje aktuální tržní hodnotu investice lépe nebo aktuálněji, než hodnota stanovená znaleckým posudkem. V případě nově založených společností může Administrátor zvolit jinou formu ocenění zejména za situace, kdy společnost dosud nevyvíjí žádnou významnou činnost. Změny reálné hodnoty jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty. Možnost přeocení investice do majetkových účastí na reálnou hodnotu do výkazu zisku nebo ztráty zvolil Podfond na základě jejich klasifikace do skupiny aktiv oceňovaných reálnou hodnotou. Pro účely konsolidované účetní závěrky byly tyto 100% majetkové účasti předmětem konsolidace, a tedy nejsou v rámci konsolidované účetní závěrky vykazovány.

iii. Cenné papíry

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou cenné papíry, které byly pořizovány s cílem realizovat zisk z krátkodobých cenových fluktuací. Podfond 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 Podfond 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.

Podfond používá ve svých modelech určených ke zjištění reálné hodnoty cenných papírů Podfondu 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 Podfondu tyto modely přezkoumalo a ujistilo se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

iv. Ostatní investice – pohledávky

Podfond může též investovat do pohledávek za vlastněnými majetkovými účastmi a poskytovat těmto majetkovým účastem úvěry. Tyto úvěry jsou oceňovány reálnou hodnotou do výkazu zisku nebo ztráty.

v. *Finanční deriváty*

Pro účely zajištění peněžních toků má Podfond uzavřeny s bankami poskytujícími Podfondu úvěry na pořízení nemovitostí úrokové swapy. Změny reálné hodnoty těchto úrokových swapů jsou vykazovány v úplném výsledku hospodaření v položkách, které mohou být v příštím období přeúčtovány do výsledku hospodaření. Peněžní toky související s těmito deriváty jsou vykázány ve stejných položkách nákladů jako náklady související se zajištěnými pozicemi.

3.5 NEFINANČNÍ INVESTIČNÍ MAJETEK

Hlavními investičními aktivy Podfondu jsou nemovitosti. Podfond primárně investuje zejména do nemovitostí sloužících jako distribuční, prodejní a skladová místa stavebního materiálu a jsou určeny k pronájmu jiným subjektům. Nemovitosti jsou při pořízení oceněny pořizovací hodnotou včetně souvisejících nákladů. Pokud Podfond zadá třetí straně projekt výstavby nemovitostí na vlastněných pozemcích, je tato výstavba evidována v hodnotě fakturovaných prací a materiálů. Po uvedení do provozu a pronajmutí této nemovitosti je nemovitost minimálně jednou ročně oceňována reálnou hodnotou na základě ocenění vypracovaných oceňovatelem. Pohyby v reálných hodnotách jsou vykázány proti nákladům a výnosům.

3.6 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.

3.7 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.

3.8 POHLEDÁVKY

Pohledávky vytvořené Podfondem (provozní pohledávky) se vykazují v nominální hodnotě snížené o opravnou položku.

Pohledávky jsou posuzovány individuálně z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou v případě posouzení pohledávky jako těžko vymahatelné 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.

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

3.9 REZERVY

Rezervy jsou zaznamenány, pokud má Podfond současný závazek, který je výsledkem minulých událostí a pokud je pravděpodobné, že k vyrovnání takového závazku bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch a může být proveden spolehlivý odhad částky závazku

3.10 PŘEPOČET CIZÍ MĚNY

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

3.11 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

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

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

3.12 DAŇ Z PŘÍJMU

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

3.13 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

Fond je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty od 24. 10. 2011 (dále jen „DPH“). Podfond i Fond jsou pro účely DPH součástí skupinového zdanění.

3.14 ODLOŽENÁ DAŇ

Odložená daň se vypočte ze všech přechodných rozdílů mezi daňovým základem aktiv a pasiv a jejich účetní hodnotou k rozvahovému dni. Odložené daňové závazky se vykazují z titulu všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložená daňová aktiva se vykazují z titulu všech daňově odčitatelných přechodných rozdílů a nevyužitých daňových ztrát v případě, že je pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k tomu, aby odčitatelné přechodné rozdíly a nevyužité daňové ztráty převedené z minulých let mohly být využity.

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

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

Odložená daň z titulu položek vykázaných do ostatního úplného výsledku se vykazuje v ostatním úplném výsledku, nikoli ve výkazu zisku a ztráty.

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

3.15 ZÁPOČET FINANČNÍCH AKTIVA A ZÁVAZKŮ

Finanční aktiva a finanční závazky se vzájemně započítávají a ve výkazu o finanční situaci se vykazují v čisté částce pouze v případě, že Podfond má v současnosti právně vymahatelný nárok zaúčtované částky započítat a má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň vypořádat příslušný závazek.

3.16 VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Výkazy o peněžních tocích uvádí změny v peněžních prostředcích a peněžních ekvivalentech z provozní a finanční činnosti. Peněžní toky z provozní činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Čistý zisk před zdaněním je proto upraven o nepeněžní operace, jako jsou zisky a ztráty z přecenění, změny opravných položek a rezerv a také o změny stavu pohledávek a závazků. Dále jsou z této položky eliminovány všechny výnosy a náklady z finanční činnosti.

Peněžní toky z finanční činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Fond alokuje jednotlivé peněžní toky do provozní a finanční činnosti na základě podnikatelského modelu Fondu.

3.17 DOPAD VYDANÝCH STANDARDŮ A INTERPRETACÍ, KTERÉ DOSUD NENABYLY ÚČINNOSTI

Následující nové standardy, interpretace a novely dosud nejsou pro roční účetní období končící 31. prosince 2016 účinné a při sestavování této účetní závěrky nebyly použity: [IAS 8.30 (a)].

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku
<p>IFRS 9 Finanční nástroje (2014)</p> <p>(Účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později; použije se retrospektivně s některými výjimkami. Úprava minulých období není vyžadována a je povolena, pouze pokud jsou k dispozici informace bez použití zpětného pohledu. Dřívější použití je povoleno.)</p>	<p>Tento standard nahrazuje IAS 39 <i>Finanční nástroje: účtování a oceňování</i> s tím, že nadále platí výjimka dle IAS 39 pro zajištění reálné hodnoty úrokové angažovanosti účetní jednotky v portfoliu finančních aktiv nebo finančních závazků a že si účetní jednotky mohou zvolit, zda budou o všech zajištěních účtovat podle požadavků IFRS 9 nebo nadále podle stávajících požadavků obsažených v IAS 39.</p> <p>Ačkoliv se přípustné oceňovací základny u finančních aktiv – zůstatková hodnota, reálná hodnota vykázaná do ostatního úplného výsledku a reálná hodnota vykázaná do zisku nebo ztráty – podobají IAS 39, značně se liší kritéria klasifikace do příslušné kategorie ocenění.</p> <p>Finanční aktivum se ocení zůstatkovou hodnotou, pokud jsou splněny následující dvě podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet aktiva za účelem inkasování smluvních peněžních toků, a • jeho smluvní podmínky dávají v konkrétních datech vzniknout peněžním tokům, které jsou výhradně platbami jistiny a úroku z nesplacené jistiny. <p>V případě neobchodovaného kapitálového nástroje má společnost dále možnost nezvratně vykázat následné změny reálné hodnoty (včetně kurzových zisků a ztrát) do ostatního úplného výsledku. Ty za žádných okolností nelze reklasifikovat do výsledku hospodaření.</p> <p>V případě dluhových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku se úrokové výnosy, očekávané úvěrové ztráty a kurzové zisky a ztráty účtují do výsledku hospodaření stejným způsobem jako v případě aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou. Ostatní zisky a ztráty se účtují do ostatního úplného výsledku, přičemž se při odúčtování reklasifikují do výsledku hospodaření.</p> <p>Model snížení hodnoty v IFRS 9 nahrazuje model „vzniklé ztráty“ v IAS 39 modelem „očekávané úvěrové ztráty“, což znamená, že již nebude nutné, aby ztrátová událost nastala předtím, než se zaúčtuje opravná položka na snížení hodnoty.</p> <p>IFRS 9 obsahuje nový obecný model zajišťovacího účetnictví, který zajišťuje větší provázanost zajišťovacího účetnictví s řízením rizik. Druhy zajišťovacích vztahů – reálná hodnota, peněžní tok a čistá investice do zahraniční jednotky – zůstávají nezměněny, avšak bude vyžadován dodatečný úsudek.</p> <p>Standard obsahuje nové požadavky na dosažení, udržení a ukončení aplikace zajišťovacího účetnictví a umožňuje, aby jako zajištěné položky byly určeny i další rizikové pozice.</p> <p>Je vyžadováno zveřejnění rozsáhlých dodatečných informací o činnostech účetní jednotky v oblasti řízení rizik a zajištění.</p>	<p>„Účetní jednotka (nebankovní subjekt) očekává, že standard IFRS 9 (2014) nebude mít významný dopad na účetní závěrku. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům finančních nástrojů, které drží, se nepředpokládá, že dle IFRS 9 dojde ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů účetní jednotky vzhledem k tomu, že většinu finančních aktiv oceňuje reálnou hodnotou. Účetní jednotka se však domnívá, že u aktiv, na něž se bude vztahovat model očekávané úvěrové ztráty, pravděpodobně dojde ke zvýšení ztrát ze snížení hodnoty a větší volatilitě těchto ztrát. Účetní jednotka zatím nedokončila přípravu metodologie snížení hodnoty, kterou bude dle IFRS 9 používat.“</p>

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku
<p>IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky</p> <p>(Účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)</p> <p>Objasnění standardu IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky není dosud schváleno EU, avšak samotný standard IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky, včetně jeho data účinnosti, již EU schválila.</p>	<p>Tento nový standard poskytuje rámec, který nahrazuje stávající úpravu vykazování výnosů v IFRS. Účetní jednotky zavedou pětikrokový model s cílem určit v jaký okamžik a v jaké výši výnosy vykazat. Nový model stanoví, že výnos by měl být zaúčtován v okamžiku, kdy účetní jednotka převede kontrolu nad zbožím nebo službami na zákazníka, a to ve výši, na jakou bude mít účetní jednotka dle svého vlastního očekávání nárok. V závislosti na splnění určitých kritérií se výnos vykáže:</p> <ul style="list-style-type: none"> - v průběhu času, a to způsobem, který odráží plnění účetní jednotky, nebo - v okamžiku, kdy kontrola nad zbožím nebo službami přejde na zákazníka. <p>IFRS 15 rovněž stanovuje zásady, které účetní jednotka uplatní s cílem poskytnout uživatelům účetní závěrky užitečné kvalitativní a kvantitativní informace o povaze, výši, načasování a nejistotě výnosů a peněžních toků plynoucích ze smlouvy se zákazníkem.</p>	<p>„Přestože vedení účetní jednotky dosud zcela nedokončilo prvotní posouzení potenciálního dopadu IFRS 15 na účetní závěrku účetní jednotky, neočekává, že by tento nový standard měl při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům výnosů, které jí plynou, se nepředpokládá, že dle IFRS 15 dojde ke změně načasování a ocenění výnosů účetní jednotky.“</p>

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku
<p>IFRS 16 Leasingy</p> <p>(Účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno, pokud účetní jednotka rovněž aplikuje standard IFRS 15.)</p> <p>Toto ustanovení není dosud schváleno EU.</p>	<p>IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 <i>Leasingy</i> a související interpretace. Standard ruší současný dvojitý účetní model pro nájemce a místo toho vyžaduje, aby společnosti většinu nájemních smluv vykazovaly v rozvaze podle jednoho modelu, což eliminuje rozdíl mezi operativním a finančním leasingem.</p> <p>Podle IFRS 16 se smlouva považuje za leasingovou, pokud dává právo rozhodovat o použití daného aktiva v časovém období výměnou za protihodnotu. V případě takových smluv nový model požaduje, aby nájemce vykázal užívané aktivum a závazek z leasingu. Užívané aktivum je odepisováno a související závazek z leasingu je úročen. To se u většiny leasingů projeví postupně se snižujícím objemem účtovaných nákladů z leasingu po dobu trvání leasingové smlouvy, a to i v případě, kdy nájemce platí konstantní leasingové splátky.</p> <p>Nový standard zavádí pro nájemce několik výjimek z rozsahu působnosti, které se týkají:</p> <ul style="list-style-type: none"> • leasingů s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně bez možnosti odkupu na konci pronájmu a • leasingů, kde podkladové aktivum má nízkou hodnotu. <p>Účetní zachycení leasingů na straně pronajímatele zůstává i po zavedení nového standardu do značné míry neovlivněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka není smluvní stranou žádného ujednání, které by spadalo pod IFRS 16.</p>
<p>Novelizace IFRS 2: Klasifikace a oceňování transakcí s úhradou vázanou na akcie</p> <p>(Účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později; použije se prospektivně. Dřívější použití je povoleno.)</p> <p>Toto ustanovení není dosud schváleno EU.</p>	<p>Tato novelizace objasňuje účtování o transakcích s úhradou vázanou na akcie v následujících oblastech:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dopady rozhodných podmínek a podmínek, které nejsou rozhodnými, na oceňování úhrad vázaných na akcie vypořádaných v hotovosti; • transakce s úhradou vázanou na akcie spojené s čistým vypořádáním v případě závazků z titulu srážkové daně a • úprava podmínek úhrady vázané na akcie, která mění klasifikaci transakce z transakce vypořádané v hotovosti na transakci vypořádanou kapitálovými nástroji. 	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci účetní závěrky účetní jednotky, neboť účetní jednotka neuzavírá transakce s úhradou vázanou na akcie.</p>

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku
<p>Novelizace IFRS 4: Uplatňování IFRS 9 Finanční nástroje s IFRS 4 Pojistné smlouvy</p> <p>(Účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo později; použije se prospektivně.)</p> <p>Toto ustanovení není dosud schváleno EU.</p>	<p>Novelizace řeší obavy pramenící z implementace IFRS 9 před implementací standardu, jenž má nahradit IFRS 4 a na němž IASB v současnosti pracuje. Novelizace zavádí dvě volitelná řešení. Jedním z řešení je dočasné osvobození od IFRS 9, tzn. v podstatě odložení aplikace IFRS 9 v případě některých pojistitelů. Druhým řešením je tzv. překlenovací přístup k prezentaci, jehož účelem je zmírnit volatilitu, ke které může dojít při aplikaci IFRS 9 před chystaným standardem upravujícím pojistné smlouvy.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci účetní závěrky účetní jednotky.</p>
<p>Novelizace IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho</p> <p>přidruženým či společným podnikem</p> <p>(Rada pro mezinárodní účetní standardy dosud nestanovila datum účinnosti, avšak dřívější použití je povoleno.)</p>	<p>Tato novelizace objasňuje, že v případě transakce týkající se přidruženého či společného podniku závisí rozsah vykazání zisku nebo ztráty na tom, zda prodaná či vložená aktiva představují podnik, přičemž:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zisk nebo ztráta se vykážou v plném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká převodu aktiva nebo aktiv, která představují podnik (bez ohledu na to, zda je obsažen v dceřiné společnosti), kdežto • zisk nebo ztráta se vykážou v částečném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká aktiv, která nepředstavují podnik (i v případě, že daná aktiva jsou obsažena v dceřiné společnosti). 	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nemá žádné dceřiné, přidružené ani společné podniky.</p>
<p>Novelizace IAS 7</p> <p>(Účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo později; použije se prospektivně. Dřívější použití je povoleno.)</p> <p>Toto ustanovení není dosud schváleno EU.</p>	<p>Tato novelizace vyžaduje zveřejnění dalších informací, které uživatelům pomohou posoudit změny závazků vyplývajících z financování, včetně změn peněžních toků a nepeněžních změn (např. dopadu kurzových zisků či ztrát, změn vyplývajících ze získání či pozbytí kontroly nad dceřinými společnostmi, změn reálné hodnoty).</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci účetní závěrky účetní jednotky.</p>
<p>Novelizace IAS 12: Vykázání odložených daňových pohledávek z nerealizovaných ztrát</p> <p>(Účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo později; použije se prospektivně. Dřívější použití je povoleno.)</p> <p>Toto ustanovení není dosud schváleno EU.</p>	<p>Tato novelizace objasňuje, jak a kdy účtovat o odložených daňových pohledávkách v některých situacích a jak by měl být stanoven budoucí zdanitelný zisk pro účely posouzení vykazání odložených daňových pohledávek.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci účetní závěrky účetní jednotky, neboť účetní jednotka již oceňuje budoucí zdanitelný zisk způsobem, který je v souladu s touto novelizací.</p>

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku
<p>Novelizace IAS 40 Převody investic do nemovitostí</p> <p>(Účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později; použije se prospektivně.)</p> <p>Toto ustanovení není dosud schváleno EU.</p>	<p>Tato novelizace posiluje zásadu upravující převody do nebo z investic do nemovitostí, která je obsažena v IAS 40 <i>investice do nemovitostí</i>, a uvádí, že takový převod by měl být proveden pouze tehdy, pokud došlo ke změně užívání nemovitosti. Dle novelizace se převod provádí tehdy a pouze tehdy, pokud se skutečně mění užívání – tzn. aktivum splňuje definici investice do nemovitostí nebo tuto definici přestává splňovat a změna užívání je prokázána. Samotná změna záměru vedení převod neopodstatňuje.</p>	<p>NEBO</p> <p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka klasifikuje veškeré nemovitosti jako investice do nemovitostí.</p>
<p>IFRIC 22 <i>Transakce v cizích měnách a cizoměnové zálohy</i></p> <p>(Účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později.)</p> <p>Toto ustanovení není dosud schváleno EU.</p>	<p>Tato interpretace objasňuje jak určit datum transakce pro účely stanovení měnového kurzu, který se použije při prvotním zaúčtování příslušného aktiva, nákladu nebo výnosu (nebo jeho části), při odúčtování nepeněžního aktiva nebo nepeněžního závazku z titulu platby nebo přijetí cizoměnové zálohy. Za těchto okolností je datem transakce datum, kdy účetní jednotka prvotně zaúčtuje nepeněžní aktivum nebo nepeněžní závazek z titulu platby nebo přijetí zálohy.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato interpretace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka při prvotním zaúčtování nepeněžního aktiva nebo nepeněžního závazku z titulu platby nebo přijetí zálohy používá měnový kurs k datu transakce.</p>

Roční zdokonalení

Dne 8. prosince 2016 byl vydán dokument Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2014-2016, jenž zavádí 2 novely 2 standardů spolu s následnými novelizacemi dalších standardů a interpretací, které mají za následek změny týkající se vykazování, účtování nebo oceňování. Novelizace IFRS 12 Zveřejnění podílů v jiných účetních jednotkách je účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo později a novelizace IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků je účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později, přičemž se použijí retrospektivně. Dřívější použití je povoleno.

Očekává se, že žádná z těchto novel nebude mít významný dopad na účetní závěrku účetní jednotky.

3.18 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.

4 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

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

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

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

(a) Významné úsudky

i. Oceňování nemovitostí

Na základě svého předmětu podnikání rozhodl Podfond, že v souladu se statutem bude nemovitostní aktiva zahrnovat do svého investičního portfolia, což bude mít dopad do použití metod oceňování. Tedy zejména:

- Předmětem podnikání Fondu, resp. Podfondu je shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných investic od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejich akcionáři, a provádění společného investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných investic na základě určené investiční strategie a dále správa tohoto majetku.
- Hlavním účelem pořizování nemovitostí je maximalizace výnosů z jejich pronájmu, případně prodeje. Z tohoto důvodu jsou tato aktiva považována za investiční aktiva Podfondu
- Oceňuje investiční aktiva a jejich očekávanou výkonnost reálnou hodnotou.

Na základě tohoto posouzení jsou nemovitosti Podfondu oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

(b) Významné předpoklady a odhady

i. Reálná hodnota finančních nástrojů

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů, jsou popsány v bodu 27.

5 PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	31. prosince 2016	1. ledna 2016
Běžné účty u bank	6 593	1 299

6 FINANČNÍ AKTIVA V REÁLNÉ HODNOTĚ

tis. Kč	31. prosince 2016	1. ledna 2016
Akcie, podílové listy	1 996	1 684

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

7 NEFINANČNÍ AKTIVA V REÁLNÉ HODNOTĚ

Změny zůstatkových cen dlouhodobého hmotného majetku neprovozního:

Reálná hodnota (tis. Kč)	Budovy a pozemky	Požizeni	Společně
k 1. lednu 2016	2 070 221	326 593	2 396 814
Přirůstky	421 703	332 623	754 326
Úbytky	0	- 372 376	-372 376
Změna reálné hodnoty	23 064	0	23 064
k 31. prosinci 2016	2 514 988	286 840	2 801 828

Reálná hodnota nemovitostí poskytnutých jako zajištění přijatých úvěrů činí 1 870 217 tis. Kč.

8 KRÁTKODOBÁ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2016	1. ledna 2016
Pohledávky z obchodních vztahů	1 461	3 243
Poskytnuté provozní zálohy	738	1 558
Stát – daňové pohledávky	2 489	5 299
Kladná reálná hodnota zajišťovacích derivátů	0	0
Ostatní pohledávky	0	0
Časové rozlišení aktiv	8	3
Ostatní aktiva celkem	4 696	10 103

Pohledávky z obchodních vztahů zahrnují k 31. prosinci 2016 pohledávky po splatnosti ve výši 1 247 tis. Kč (k 1. lednu 2016 1 617 tis. Kč). K pohledávkám po splatnosti byly vytvořeny opravné položky ve výši 1 329 tis. Kč (k 1. lednu 2016 726 tis. Kč).

9 REZERVY

Podfond 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 2016
Počáteční zůstatek k 1. lednu	8 985
Tvorba rezerv	13 155
Zrušení rezerv	-8 782
Použití rezerv	-206
Konečný zůstatek	13 155

10 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	31. prosince 2016	1. ledna 2016
Bankovní úvěry dlouhodobé	558 264	619 138
Celkem	558 264	619 138

Z výše uvedených úvěrů je k 31. prosinci 2016 138 606 tis. Kč úvěrů splatných do 1 roku.

Bankovní úvěry lze rozčlenit takto:

tis. Kč	31. prosince 2016	1. ledna 2016
Bankovní úvěr KB – investiční úvěr	118 733	151 159
Bankovní úvěr MONETA Money Bank – inv. úvěr	144 605	10 203
Bankovní úvěr ČS – investiční úvěr	130 680	158 326
Bankovní úvěr UCB	54 502	81 931
Bankovní úvěr Sberbank	0	82 132
Bankovní úvěr ČSOB – investiční úvěr	109 744	135 387
Celkem	558 264	619 138

11 JINÉ DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2016	1. ledna 2016
Dlouhodobé půjčky od nefinančních subjektů	1 572 164	1 346 611
Odloužená daň	28 047	21 505
Celkem	1 600 211	1 368 116

12 KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2016	1. ledna 2016
Krátkodobé půjčky	11 301	56 602
Rezerva na daň	13 155	9 896
Ostatní závazky	25 086	14 605
Časové rozlišení pasiv	170	1 427
Celkem	49 712	81 620

Dohadné účty pasivní k 1.1.2016 zahrnují především dohad na odměnu za obhospodařování Fondu ve výši 330 tis. Kč.

Dohadné účty pasivní k 31.12.2016 zahrnují především dohad na odměnu za obhospodařování Fondu ve výši 330 tis. Kč.

Ostatní pasiva k 31. prosinci 2016 ani k 1.lednu 2016 neobsahují žádné závazky po splatnosti.

13 VLASTNÍ KAPITÁL

VLASTNÍ KAPITÁL

	31. prosince 2016	1. ledna 2016
Vlastní kapitál Podfondu (tis. Kč)	606 926	341 026
Počet vydaných investičních akcií (kusy)	1 000 000	1 000 000
Vlastní kapitál na 1 investiční akci (Kč)	606,9264	341,0262

Aktuální hodnota investiční akcie je definována jako čistá hodnota aktiv (vlastního kapitálu) Podfondu připadající na jednu investiční akci.

Investiční akcie jsou nabízeny za cenu rovnající se výši podílu na aktuální hodnotě vlastního kapitálu Podfondu. S investičními akciemi je spojeno právo na podíl na zisku Podfondu.

Investiční akcie prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

	Počet investičních akcií	Hodnota emitovaných inv. akcií
Zůstatek k 1. lednu 2016	1 000 000	341 026
Emise/odkupy	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2016	1 000 000	341 026

ROZDĚLENÍ ZISKU

Konsolidovaný zisk Podfondu bude navržen k převedení do nerozdělených zisků.

14 EVENTUALITY A PŘÍSLIBY

Vedení Podfondu si není vědomo žádných dalších potenciálních závazků Podfondu k 31. prosinci 2016.

15 VÝNOSY Z PRONÁJMU A OBDOBNÉ VÝNOSY Z NEMOVITÉHO INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	Období od 1.1.2016 do 31.12.2016
Výnosy přímo související s nemovitostmi	301 713

16 VÝNOSY Z ÚROKŮ

tis. Kč	Období od 1.1.2016 do 31.12.2016
Úroky z běžných účtů	597

17 NÁKLADY NA ÚROKY

tis. Kč	Období od 1.1.2016 do 31.12.2016
Úroky z bankovních úvěrů	8 783
Úroky z nebankovních úvěrů	12 397
Celkem	21 180

18 KURZOVÉ ZISKY

tis. Kč	Období od 1.1.2016 do 31.12.2016
Kurzové zisky / ztráty	52

19 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH AKTIV OCEŇOVANÝCH REÁLNOU HODNOTOU

tis. Kč	Období od 1.1.2016 do 31.12.2016
Zisk z obchodů a přecenění cenných papírů	322
Celkem	322

20 POPLATKY ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	Období od 1.1.2016 do 31.12.2016
Poplatky hrazené Společností	696
Celkem	696

21 POPLATKY DEPOZITÁŘE

tis. Kč	Období od 1.1.2016 do 31.12.2016
Poplatky hrazené Depozitáři	240
Celkem	240

22 OSTATNÍ NÁKLADY

tis. Kč	Období od 1.1.2016 do 31.12.2016
Transakční a bankovní poplatky	476
Náklady na poradenské služby	587
Ostatní provozní náklady	16 390
Celkem	17 453

Ostatní provozní náklady obsahují zejména náklady konsolidovaného celku na provoz a služby související s pronájmem nemovitostí, včetně nákladů na mzdy a související náklady na zaměstnance v jedné z konsolidovaných jednotek ve výši 604 tis. Kč.

23 PŘECENĚNÍ NEFINANČNÍHO INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	Období od 1.1.2016 do 31.12.2016
Přecenění nemovitého investičního majetku na reálnou hodnotu	23 064
Celkem	23 064

24 DAŇ Z PŘÍJMU

Daňový náklad zahrnuje:

tis. Kč	Období od 1.1.2016 do 31.12.2016
Daň z příjmu	13 914
Odložená daň	6 586
Celkem	20 500

Podfond byl po většinu roku základním fondem z pohledu Zákona o daních z příjmů a základní daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5%. Konsolidované účetní jednotky podléhají 19% sazbě daně z příjmů. Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle účetních a daňových předpisů České republiky (dále jen „CAS“).

DAŇ Z PŘÍJMU SPLATNÁ

tis. Kč	Období od 1.1.2016 do 31.12.2016
Zisk před zdaněním dle IFRS	286 179
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-23 108
Zisk před zdaněním CAS	263 071
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady	36 067
Úprava na daňový základ – osvobozené příjmy	0
Daňový základ	299 138
Daň 5%	14 809
Daň 19%	- 895*

* záporná daň je způsobena zpětvzetím daňového přiznání společnosti ACI Realty za zdaňovací období 1.1.2014 až 31.12.2014

ODLOŽENÁ DAŇ Z PŘÍJMU

tis. Kč	Období od 1.1.2016 do 31.12.2016
Odložený daňový náklad/výnos ze změny rozdílu mezi účetní a daňovou hodnotou nemovitých aktiv (daň 5%)	7 165
Odložený daňový náklad/výnos ze změny rozdílu mezi účetní a daňovou hodnotou nemovitých aktiv (daň 19%)	-579
Odložený daňový náklad celkem	6 586

Zůstatek odloženého daňového závazku lze analyzovat následovně:

tis. Kč	Období od 1.1.2016 do 31.12.2016
Odložená daň z rozdílu mezi účetní a daňovou hodnotou nemovitého majetku	28 086
Odložená daň z přecenění zajišťovacích derivátů	-39
Odložený daňový náklad celkem	28 047

Podfond je fondem kvalifikovaných investorů, proto se vypočítává odložená daň jednak z daňově odepisovaného majetku, jednak z rozdílu vyplývajícího z přecenění aktiv.

Položky, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty	182	0
Odložená daň související s položkami, které budou v následujících obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty	-9	0

25 POLOŽKY, KTERÉ BUDOU V PŘÍŠTÍCH OBDOBÍCH PŘEVEDENY DO VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY VČ. DANĚ

tis. Kč	Období od 1.1.2016 do 31.12.2016
Přecenění derivátů určených k zajištění peněžních toků	182
Odložená daň z přecenění	
Z výnosu za aktuální období	-9
Doúčtování z přecenění za předchozí období	48
Výsledek k převedení do výkazu zisku a ztráty celkem	221

26 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Podfond k 31. 12. 2016 vykazoval tyto zůstatky ve vztahu ke spřízněným stranám – Společnosti, která obhospodařuje majetek Podfondu:

Závazky vůči spřízněným stranám tis. Kč	31. prosince 2016	1. ledna 2016
Závazky z obchodních styků – dohadné účty pasivní	370	330
Celkem	370	330

Podfond se podílel na těchto transakcích se spřízněnými stranami – Společnosti, která obhospodařuje majetek Podfondu:

Přijaté plnění tis. Kč	Období od 1.1.2016 do 31.12.2016
Přijaté služby obhospodařování	613
Celkem	613

Transakce byly realizovány na základě běžných tržních podmínek a v souladu se statutem Fondu.

Fond neposkytl žádné záruky za členy představenstva ani dozorčí rady.

27 FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

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

Cílem Podfondu je v investičním horizontu Podfondu zhodnocení investovaných prostředků jeho investorům měřené v českých korunách, a to především investováním do nemovitostí a nemovitostních společností.

Podfond dále investuje také do finančních aktiv s cílem zhodnotit volné prostředky Podfondu v rozsahu, ve kterém není možné prostředky Podfondu umístit do vhodných jiných investic v souladu se Statutem, popř. ve kterém to je nezbytné k akumulaci prostředků Fondu pro realizaci ostatních investic.

(a) Tržní riziko

Tržní riziko vyplývá ze změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých aktiv Podfondu. Hodnota majetku, do něhož Podfond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak je hodnota majetku vnímána trhem. Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního fondu, investor v souladu se statutem podfondu před svou investicí toto obecné riziko akceptoval.

Podfond může investovat pouze do aktiv definovaných ve Statutu Fondu. Snížení investičního rizika v Podfondu bude zajištěno nejenom prostřednictvím diverzifikace, ale zejména aktivním řízením investic prostřednictvím pověřeného správce.

Fond investuje téměř výlučně do nemovitostí určených jako skladovací a prodejní areály v oblasti stavebnictví. Riziko se snaží diverzifikovat zejména tím, že vybírá lokaci areálů po celém území České republiky a na Slovensku.

Z pohledu segmentace trhů lze majetek rozdělit do geografických segmentů Česká republika a Slovensko.

VÝKAZ FINANČNÍ POZICE DLE SEGMENTŮ

AKTIVA tis. Kč	CZ	SK	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	6 593		6 593
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	1 996		1 996
<i>v tom b) majetkové CP</i>	1 996		1 996
Nefinanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	2 658 198	143 630	2 801 828
Dlouhodobá aktiva neinvestiční			0
Krátkodobá aktiva	4 561	135	4 696
<i>v tom a) ostatní aktiva</i>	4 561	135	4 688
<i>v tom b) časové rozlišení aktiv</i>	8		8
AKTIVA CELKEM	2 671 348	143 765	2 815 113

VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY tis. Kč	CZ	SK	Celkem
Vlastní kapitál			
Kapitálový fond	341 026		341 026
Výsledek hospodaření běžného období	256 183	9 717	265 900
Vlastní kapitál připadající vlastníků společnosti	597 209	9 717	606 926
Vlastní kapitál celkem	597 209	9 717	606 926
Dlouhodobé závazky	2 158 475		2 158 475
<i>v tom: a) dlouhodobé půjčky</i>	2 130 428		2 130 428
<i>V tom b) odložená daň</i>	28 047		28 047
Krátkodobé závazky	49 712		49 712
<i>v tom: a) krátkodobé půjčky</i>	11 301		11 301
<i>v tom b) rezervy</i>	13 155		13 155
<i>v tom c) ostatní závazky</i>	25 086		25 086
<i>v tom d) časové rozlišení pasiv</i>	170		170
Závazky celkem	2 208 187		2 208 187
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	2 805 396	9 717	2 815 113

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ DLE SEGMENTŮ

Uč. Kb	CZ	SK	Celkem
Výnosy z pronájmu a obdobné výnosy z nemovitého investičního majetku	293 294	8 419	301 713
Výnosy z úroků	597		597
Náklady na úroky	- 21 075	- 105	-21 180
Kurzové zisky / ztráty	52		52
Zisk / ztráta z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou	322		322
Výnosy celkem	273 190	8 314	281 504
Poplatky za obhospodařování	- 696		- 696
Poplatky za depozitáře	- 240		-240
Transakční a bankovní poplatky	- 476		-476
Náklady na poradenské služby	- 587		-587
Ostatní provozní náklady	- 14 609	- 1 781	-16 390
Celkové provozní náklady	- 16 608	- 1 781	-18 389
Výsledek hospodaření před přeceněním	256 582	6 533	263 115
Přecenění nefinančního investičního majetku	19 471	3 593	23 064
Výsledek hospodaření z pokračující činnosti po přecenění	276 053	10 126	286 179
Daň z příjmů	- 20 091	- 409	- 20 500
Zisk nebo ztráta z pokračující činnosti po zdanění	255 962	9 717	265 679
Položky, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty	182		182
Odložená daň související s položkami, které budou v následujících obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty	39		39
Úplný výsledek hospodaření	256 183	9 717	265 900

(b) Riziko likvidity

Riziko likvidity vzniká z typu financování aktivit společnosti a řízení jejich pozic, např. v okamžiku, kdy společnost není schopna financovat svá aktiva nástroji s vhodnou splatností nebo likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

AKTIVA (tis. Kč)	Do 3 měsíců	Do 1 roku	Do 5 let	Nad 5 let	Bez specif.	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	6 593	0	0	0	0	6 593
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty						1 996
<i>v tom b) majetkové CP</i>	1 996	0	0	0	0	1 996
Nefinanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	0	0	0	0	2 801 828	2 801 828
Krátkodobá aktiva						4 696
<i>v tom a) ostatní aktiva</i>	4 854	1 163	0	0	- 1 329	4 688
<i>v tom b) časové rozlišení aktiv</i>	8	0	0	0	0	8
AKTIVA CELKEM	13 451	1 163	0	0	2 800 499	2 815 113

VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY (tis. Kč)	Do 3 měsíců	Do 1 roku	Do 5 let	Nad 5 let	Bez specif.	Celkem
Vlastní kapitál celkem	0	0	0	0	606 926	606 926
Dlouhodobé závazky						2 158 475
<i>v tom: a) dlouhodobé půjčky</i>	0	730 800	419 658	0	979 970	2 130 428
<i>V tom b) odložená daň</i>	0	0	0	0	28 047	28 047
Krátkodobé závazky						49 712
<i>v tom: a) krátkodobé půjčky</i>	0	11 301	0	0	0	11 301
<i>v tom b) rezervy</i>	0	13 155	0	0	0	13 155
<i>v tom c) ostatní závazky</i>	1 860	21 249	0	0	2 147	25 256
Závazky celkem	1 860	776 505	419 658	0	1 010 164	2 208 187
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	1 860	776 505	419 658	0	1 617 090	2 815 113

28 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7 a rozděluje finanční nástroje do následujících kategorií:

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

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

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

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělé. Je-li určitý objektivně nezjištělý vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.) a posouzení Administrátora dle bodu 27 (f).

(a) Akcie

Pro stanovení reálné hodnoty českých a zahraničních akcií obchodovaných na tuzemském regulovaném trhu se použije závěrečný kurz vyhlášený pro Den ocenění na tuzemském regulovaném trhu uveřejněný v systému Bloomberg.

Pro stanovení reálné hodnoty zahraničních akcií obchodovaných pouze na zahraničním regulovaném trhu se použije závěrečný kurz vyhlášený pro Den ocenění na rozhodujícím zahraničním regulovaném trhu uveřejněný v systému Bloomberg. Za rozhodující zahraniční regulovaný trh bude považován trh nákupu.

Pokud nelze reálnou hodnotu akcie stanovit podle výše uvedených bodů písm. a), zvolí Administrátor jiný kvalifikovaný způsob ocenění, a to se souhlasem Depozitáře Fondu.

(b) Dluhopisy

Pro stanovení reálné hodnoty dluhopisů se provede ocenění závěrečnou kotací ke Dni ocenění vypočtenou v systému Bloomberg z relevantních kontribuovaných kotací ke Dni ocenění (kurz mid).

Pokud nelze reálnou hodnotu dluhopisu stanovit podle výše uvedených bodů, zvolí Administrátor jiný kvalifikovaný způsob ocenění, a to se souhlasem Depozitáře.

Pro stanovení alikvotního úrokového výnosu (AUV) se použije způsob výpočtu uvedený v prospektu daného dluhopisu, popř. způsob výpočtu standardně používaný na trhu, na kterém se dluhopis obchoduje. Výpočet se provádí s použitím systému Bloomberg.

(c) Nástroje peněžního trhu

Reálná hodnota pro krátkodobá depozita je stanovena jako součet hodnoty jistiny a smlouveného úroku naběhlého ke Dni ocenění.

(d) Cenné papíry vydávané investičními fondy

Jako reálná hodnota cenného papíru vydávaného investičními fondy se použije vyhlášená hodnota tohoto cenného papíru ke Dni ocenění.

Pokud došlo k pozastavení odkupu cenného papíru vydávaného investičním fondem, Administrátor stanoví reálnou hodnotu tohoto cenného papíru odhadem s vynaložením odborné péče a se souhlasem Depozitáře Fondu.

(e) Deriváty

Měnové forwardy jsou oceňovány pomocí standardních modelů ocenění. Mezi tyto modely patří např. modely diskontovaných peněžních toků.

Úrokové swapy jsou oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím oceňovacích nástrojů přístupných prostřednictvím informační služby Bloomberg a to dle aktuálně platné metodiky této společnosti a dle tržně uznávaných postupů.

(f) Ostatní aktiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjistitelné. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu je na Administrátoru Fondu.

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

Investice do nemovitostí jsou znalcem oceňovány pomocí výnosové metody. Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti. Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

K ocenění nezávislým znalcem dochází zpravidla jedenkrát ročně.

HIERARCHIE REÁLNÉ HODNOTY

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2016				
Aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Nemovitý majetek	0	0	2 801 828	2 801 828
Podílové listy	0	1 996	0	1 996
Finanční deriváty	0	- 772	0	- 772
Celkem	0	1 224	2 801 828	2 803 052

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 1. lednu 2016				
Aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Nemovitý majetek			2 396 814	2 396 814
Podílové listy	0	1 684	0	1 684
Finanční deriváty	0	- 955	0	- 955
Celkem	0	729	2 396 814	2 397 543

FINANČNÍ NÁSTROJE, KTERÉ NEJSOU PŘECEŇOVANÉ NA REÁLNOU HODNOTU

Finanční nástroje, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty, jsou krátkodobá finanční aktiva nebo finanční závazky. Následující tabulka uvádí reálnou hodnotu a analyzuje je dle úrovně ocenění.

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2016						
Aktiva						
Peníze a peněžní ekvivalenty	6 593	6 593	0	6 593	0	6 593
Ostatní aktiva a pohledávky	4 696	4 696	0	0	4 696	4 696
Pasiva						
Rezervy	13 155	13 155	0	0	13 155	13 155
Ostatní závazky	2 194 260	2 194 260	0	2 141 729	52 531	2 194 260

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 1. lednu 2016						
Aktiva						
Peníze a peněžní ekvivalenty	1 299	1 299	0	1 299	0	1 299
Ostatní aktiva a pohledávky	4 696	4 696	0	0	4 696	4 696
Pasiva						
Rezervy	8 986	8 986	0	0	8 986	8 986
Ostatní závazky	2 059 888	2 059 888	0	2 022 351	37 537	2 059 888

29 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Fond požádal Českou národní banku o změnu licence na samosprávný investiční fond.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2016.

Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla statutárním ředitelem schválena.

V Praze, dne 25. dubna 2017



Mgr. Vladan Kubovec
zástupce statutárního ředitele

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

K 31. 12. 2016

1 VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

KE DNI 31. 12. 2016

AKTIVA tis. Kč	Běžné období	Min. období
1. Peníze a peněžní ekvivalenty	5 296	753
2. Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	63 877	53 178
3. v tom a) dluhové CP	0	0
4. v tom b) majetkové CP	63 877	53 178
5. Nefinanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	2 724 288	2 315 623
6. Dlouhodobá aktiva neinvestiční	0	0
7. v tom a) hmotný majetek a pořízení	0	0
8. v tom b) dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
9. v tom c) odložená daň	0	0
10. Krátkodobá aktiva	2 802	6 982
11. v tom a) ostatní aktiva	2 794	6 979
12. v tom b) časové rozlišení aktiv	8	3
AKTIVA CELKEM	2 796 263	2 376 536

pozn.

běžné období k 31.12. 2016

minulé období zahajovací rozvaha k 1.1. 2016 (vyčlenění majetku do Podfondu)

VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY (tis. Kč)	Běžné období	Min. období
Vlastní kapitál		
13. Základní kapitál	0	0
14. z toho: a) splacený základní kapitál	0	0
15. Kapitálový fond	347 734	347 734
16. Rezervní fond	0	0
17. Výsledek hospodaření běžného období	265 312	0
18. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta	0	0
19. Rezervy z ostatních transakcí účtovaných ve vlastním kapitálu	0	0
20. Vlastní kapitál připadající vlastníkům společnosti	613 046	347 734
21. Vlastní kapitál celkem	613 046	347 734
22. Dlouhodobé závazky	2 135 724	1 951 936
23. v tom: a) dlouhodobé půjčky	2 113 799	1 937 138
24. V tom b) odložená daň	21 925	14 796
25. Krátkodobé závazky	47 493	76 866
26. v tom: a) krátkodobé půjčky	11 301	56 601
27. v tom b) rezervy	13 099	8 782
28. v tom c) ostatní závazky	23 093	10 672
29. v tom d) časové rozlišení pasiv	0	811
30. Závazky celkem	2 183 217	2 028 802
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	2 796 263	2 376 536

pozn.

běžné období k 31.12. 2016

minulé období zahajovací rozvaha k 1.1. 2016 (vyčlenění majetku do Podfondu)

2 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY A VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. 12. 2016

lis. Kč	Běžné období	Min. období
1. Výnosy z pronájmu a obdobné výnosy z nemovitého investičního majetku	292 419	0
2. Výnosy z úroků	2	0
3. Náklady na úroky	-19 564	0
4. Výnosy z dividend	0	0
5. Kurzové zisky / ztráty	56	0
6. Ostatní výnosy	0	0
7. Zisk / ztráta z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou	13	0
8. Výnosy celkem	272 926	0
9. Poplatky za obhospodařování	- 696	0
10. Poplatky za deponitáře	-240	0
11. Poplatky za administraci	0	0
12. Odměny managementu	0	0
13. Transakční a bankovní poplatky	-373	0
14. Náklady na poradenské služby	-175	0
15. Ostatní provozní náklady	-11 112	0
16. Celkové provozní náklady	-12 596	0
17. Výsledek hospodaření před přeceněním	260 330	0
18. Přecenění nefinančního investičního majetku	26 736	0
19. Výsledek hospodaření z pokračující činnosti po přecenění	287 066	0
20. Daň z příjmů	-21 975	0
21. Zisk nebo ztráta z pokračující činnosti po zdanění	265 091	0
22. Položky, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty	182	0
23. Odložená daň související s položkami, které budou v následujících obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty	39	0
24. Úplný výsledek hospodaření	265 312	0

Zisk na akcii: 265,31 Kč

pozn.

běžné období: od 1.1. 2016 do 31.12. 2016

minulé období není – vznik podfondu k 1.1.2016

3 VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

tis. Kč	Kapitálový fond	Rezervní fondy	Zajištění peněžních toků	Hospodářské výsledky	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1.1.2016 – vyčlenění majetku do Podfondu	347 734	0	0	0	347 734
Zisk po zdanění	0	0	0	265 091	265 091
Ostatní úplný výsledek	0	0	221	0	221
Úplný výsledek celkem	0	0	221	265 091	265 312
Stav k 31.12.2016	347 734	0	221	265 091	613 046

4 VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

čís. Kč	od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016
Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	287 066
Úpravy o nepeněžní operace:	
Změna stavu opravných položek, rezerv	247
Zisk z prodeje stálých aktiv	-200
Vyúčtované nákl. úroky s výjimkou kapitalizovaných a vyúčtované výnos. úroky	19 562
Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	-26 736
Čistý peněžní tok z prov. čin. před zdaněním, změnami prac. kapit. a mim. položkami	279 939
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:	
Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	3 934
Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	11 610
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	295 483
Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných	-19 564
Přijaté úroky	2
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	0
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	275 921
Peněžní toky z investiční činnosti:	
Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-392 107
Příjmy z prodeje stálých aktiv	200
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	- 391 907
Peněžní toky z finanční činnosti:	
Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	120 529
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	120 529
Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	4 543
Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na počátku účet. období	753
Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účet. období	5 296

pozn.

běžné období: od 1.1. 2016 do 31.12. 2016

minulé období není – vznik podfondu k 1.1.2016

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Tato účetní závěrka je sestavena jako účetní závěrka DEKINVEST podfondu Alfa, který je podfondem fond DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

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 jejich 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.

V souladu se Statutem a stanovami vytváří Fond podfondy. Podfond Fondu je fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu §95 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“), který shromažďuje peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů. Jediným podfondem Fondu k datu účetní závěrky je DEKINVEST podfond Alfa (dále jen „Podfond“). Podfond zahájil vydávání investičních akcií dne 1. ledna 2016 s přiděleným kódem ISIN CZ0008041944. K datu 13.1.2016 byly investiční akcie Podfondu přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

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 a administrován společností QI investiční společnost, a.s. se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČ 27911497 (dále jen „Společnost“ nebo „Administrátor“).

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“).

K 1.1.2016 došlo vytvořením Podfondu k vyčlenění investičního majetku a souvisejících závazků z Fondu do Podfondu. Do Podfondu byl vyčleněn veškerý majetek s výjimkou Základního kapitálu Fondu a souvisejících položek. Investiční akcie Podfondu byly emitovány stávajícím akcionářům Fondu v poměrné výši k jejich podílům na Základním kapitálu Fondu k 31.12.2015.

2 ÚČETNÍ POSTUPY

2.1 ZÁKLADNÍ ZÁSADY VEDENÍ ÚČETNICTVÍ

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu s Mezinárodními účetními standardy upravenými právem Evropské unie (dále jen „IFRS“ nebo „Mezinárodní účetní standardy“). Jedná se o individuální účetní závěrku.

Podfond vznikl k 1.1.2016 a vzhledem k tomu, že 13.1.2016 byly jeho investiční akcie přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s., používá Podfond pro účtování Mezinárodní účetní standardy.

Vzhledem k tomu, že se jedná o první účetní období Podfonde, jsou uvedeny pouze srovnatelné údaje pro údaje z Výkazu o finanční pozici k 1.1.2016, kdy byla do Podfonde ke dni jeho vzniku vyčleněna aktiva a závazky z Fondu. Pro ostatní výkazy srovnatelné údaje nejsou k dispozici. Počáteční stavy jsou taktéž vykázány v souladu s Mezinárodními účetními standardy.

2.2 FUNKČNÍ MĚNA

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Fondu. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí. Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

2.3 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 Podfonde, 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 Podfond stane smluvním partnerem operace, resp. v okamžiku, kdy Podfond převezme kontrolu nad aktivem a je pravděpodobný budoucí prospěch z tohoto aktiva a v okamžiku, kdy Podfonde vznikne povinnost ze závazku a je očekáván odliv ekonomického prospěchu.

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

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

2.4 FINANČNÍ NÁSTROJE A JEJICH OCEŇOVÁNÍ

i. Peníze a peněžní ekvivalenty

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Podfondu považuje pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladní hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

ii. Investice do majetkových účastí

Jedněmi z investičních aktiv Podfondu jsou majetkové účasti. Tyto majetkové účasti jsou pořizovány za účelem optimalizace správy aktiv pro Podfond. Tyto majetkové účasti jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjištělná. Bezprostředně po akvizici těchto aktiv mohou být na základě posouzení Administrátora oceněna aktiva pořizovací cenou, pokud Administrátor dojde k závěru, že tato cena zobrazuje aktuální tržní hodnotu investice lépe nebo aktuálněji, než hodnota stanovená znaleckým posudkem. V případě nově založených společností může Administrátor zvolit jinou formu ocenění zejména za situace, kdy společnost dosud nevyvíjí žádnou významnou činnost. Změny reálné hodnoty jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty. Možnost přeceňovat investice do majetkových účastí na reálnou hodnotu do výkazu zisku nebo ztráty zvolil Podfond na základě jejich klasifikace do skupiny aktiv oceňovaných reálnou hodnotou.

iii. Cenné papíry

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou cenné papíry, které byly pořízeny s cílem realizovat zisk z krátkodobých cenových fluktuací. Podfond 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 Podfond 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.

Podfond používá ve svých modelech určených ke zjištění reálné hodnoty cenných papírů Podfondu 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 Podfondu tyto modely přezkoumalo a ujistilo se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

iv. Ostatní investice – pohledávky

Podfond může též investovat do pohledávek za vlastněnými majetkovými účastmi a poskytovat těmto majetkovým účastem úvěry. Tyto úvěry jsou oceňovány reálnou hodnotou do výkazu zisku nebo ztráty.

v. Finanční deriváty

Pro účely zajištění peněžních toků má Podfond uzavřeny s bankami poskytlujícími Podfondu úvěry na pořízení nemovitostí úrokové swapy. Změny reálné hodnoty těchto úrokových swapů jsou vykazovány v úplném výsledku hospodaření v položkách, které mohou být v příštím období přeúčtovány do výsledku hospodaření. Peněžní toky související s těmito deriváty jsou vykázány ve stejných položkách nákladů jako náklady související se zajištěnými pozicemi.

2.5 NEFINANČNÍ INVESTIČNÍ MAJETEK

Hlavními investičními aktivy Podfondu jsou nemovitosti. Podfond primárně investuje zejména do nemovitostí sloužících jako distribuční, prodejní a skladová místa stavebního materiálu a jsou určeny k pronájmu jiným subjektům. Nemovitosti jsou při pořízení oceněny pořizovací hodnotou včetně souvisejících nákladů. Pokud Podfond zadá třetí straně projekt výstavby nemovitosti na vlastněných pozemcích, je tato výstavba evidována v hodnotě fakturovaných prací a materiálů. Po uvedení do provozu a pronajmutí této nemovitosti je nemovitost minimálně jednou ročně oceňována reálnou hodnotou na základě ocenění vypracovaných oceňovatelem. Pohyby v reálných hodnotách jsou vykázány proti nákladům a výnosům.

2.6 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.

2.7 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.

2.8 POHLEDÁVKY

Pohledávky vytvořené Podfondem (provozní pohledávky) se vykazují v nominální hodnotě snížené o opravnou položku.

Pohledávky jsou posuzovány individuálně z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou v případě posouzení pohledávky jako těžko vymahatelné 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.

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

2.9 REZERVY

Rezervy jsou zaznamenány, pokud má Podfond současný závazek, který je výsledkem minulých událostí a pokud je pravděpodobné, že k vyrovnání takového závazku bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch a může být proveden spolehlivý odhad částky závazku

2.10 PŘEPOČET CIZÍ MĚNY

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

2.11 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

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

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

2.12 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“). Podfond i Fond jsou pro účely DPH součástí skupinového zdanění.

2.14 ODLOŽENÁ DAŇ

Odložená daň se vypočte ze všech přechodných rozdílů mezi daňovým základem aktiv a pasiv a jejich účetní hodnotou k rozvahovému dni. Odložené daňové závazky se vykazují z titulu všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložená daňová aktiva se vykazují z titulu všech daňově odčitatelných přechodných rozdílů a nevyužitých daňových ztrát v případě, že je pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k tomu, aby odčitatelné přechodné rozdíly a nevyužitá daňová ztráta převedené z minulých let mohly být využity.

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

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

Odložená daň z titulu položek vykázaných do ostatního úplného výsledku se vykazuje v ostatním úplném výsledku, nikoli ve výkazu zisku a ztráty.

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

2.15 ZÁPOČET FINANČNÍCH AKTIVA A ZÁVAZKŮ

Finanční aktiva a finanční závazky se vzájemně započítávají a ve výkazu o finanční situaci se vykazují v čisté částce pouze v případě, že Podfond má v současnosti právně vymahatelný nárok zaúčtované částky započítat a má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň vypořádat příslušný závazek.

2.16 VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Výkazy o peněžních tocích uvádí změny v peněžních prostředcích a peněžních ekvivalentech z provozní a finanční činnosti. Peněžní toky z provozní činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Čistý zisk před zdaněním je proto upraven o nepeněžní operace, jako jsou zisky a ztráty z přecenění, změny opravných položek a rezerv a také o změny stavu pohledávek a závazků. Dále jsou z této položky eliminovány všechny výnosy a náklady z finanční činnosti.

Peněžní toky z finanční činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Fond alokuje jednotlivé peněžní toky do provozní a finanční činnosti na základě podnikatelského modelu Fondu.

2.17 DOPAD VYDANÝCH STANDARDŮ A INTERPRETACÍ, KTERÉ DOSUD NENABYLY ÚČINNOSTI

Následující nové standardy, interpretace a novely dosud nejsou pro roční účetní období končící 31. prosince 2016 účinné a při sestavování této účetní závěrky nebyly použity: [IAS 8.30 (a)].

Standard/interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Považa nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku
<p>IFRS 9 Finanční nástroje (2014)</p> <p>(Účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později; použije se retrospektivně s některými výjimkami. Úprava minulých období není vyžadována a je povolena, pouze pokud jsou k dispozici informace bez použití zpětného pohledu. Dřívější použití je povoleno.)</p>	<p>Tento standard nahrazuje IAS 39 <i>Finanční nástroje: účtování a oceňování</i> s tím, že nadále platí výjimka dle IAS 39 pro zajištění reálné hodnoty úrokové angažovanosti účetní jednotky v portfoliu finančních aktiv nebo finančních závazků a že si účetní jednotky mohou zvolit, zda budou o všech zajištěních účtovat podle požadavků IFRS 9 nebo nadále podle stávajících požadavků obsažených v IAS 39. Ačkoliv se přípustně oceňovací základny u finančních aktiv – zůstatková hodnota, reálná hodnota vykázaná do ostatního úplného výsledku a reálná hodnota vykázaná do zisku nebo ztráty – podobají IAS 39, značně se liší kritéria klasifikace do příslušné kategorie ocenění.</p> <p>Finanční aktivum se ocení zůstatkovou hodnotou, pokud jsou splněny následující dvě podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet aktiva za účelem inkasování smluvních peněžních toků, a jeho smluvní podmínky dávají v konkrétních datech vzniknout peněžním tokům, které jsou výhradně platbami jistiny a úroku z nesplacené jistiny. <p>V případě neobchodovaného kapitálového nástroje má společnost dále možnost nezvratně vykázat následné změny reálné hodnoty (včetně kurzových zisků a ztrát) do ostatního úplného výsledku. Ty za žádných okolností nelze reklasifikovat do výsledku hospodaření.</p> <p>V případě dluhových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku se úrokové výnosy, očekávané úvěrové ztráty a kurzové zisky a ztráty účtují do výsledku hospodaření stejným způsobem jako v případě aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou. Ostatní zisky a ztráty se účtují do ostatního úplného výsledku, přičemž se při odúčtování reklasifikují do výsledku hospodaření.</p> <p>Model snížení hodnoty v IFRS 9 nahrazuje model „vzniklé ztráty“ v IAS 39 modelem „očekávané úvěrové ztráty“, což znamená, že již nebude nutné, aby ztrátová událost nastala předtím, než se zaúčtuje opravná položka na snížení hodnoty. IFRS 9 obsahuje nový obecný model zajišťovacího účetnictví, který zajišťuje větší provázanost zajišťovacího účetnictví s řízením rizik. Druhy zajišťovacích vztahů – reálná hodnota, peněžní tok a čistá investice do zahraniční jednotky – zůstávají nezměněny, avšak bude vyžadován dodatečný úsudek.</p> <p>Standard obsahuje nové požadavky na dosažení, udržení a ukončení aplikace zajišťovacího účetnictví a umožňuje, aby jako zajištěné položky byly určeny i další rizikové pozice. Je vyžadováno zveřejnění rozsáhlých dodatečných informací o činnostech účetní jednotky v oblasti řízení rizik a zajištění.</p>	<p>„Účetní jednotka (nebankovní subjekt) očekává, že standard IFRS 9 (2014) nebude mít významný dopad na účetní závěrku. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům finančních nástrojů, které drží, se nepředpokládá, že dle IFRS 9 dojde ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů účetní jednotky vzhledem k tomu, že většinu finančních aktiv oceňuje reálnou hodnotou. Účetní jednotka se však domnívá, že u aktiv, na něž se bude vztahovat model očekávané úvěrové ztráty, pravděpodobně dojde ke zvýšení ztrát ze snížení hodnoty a větší volatilitě těchto ztrát. Účetní jednotka zatím nedokončila přípravu metodologie snížení hodnoty, kterou bude dle IFRS 9 používat.“</p>

Standard/interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku
<p>IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky</p> <p>(Účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)</p> <p>Objasnění standardu IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky není dosud schváleno EU, avšak samotný standard IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky, včetně jeho data účinnosti, již EU schválila.</p>	<p>Tento nový standard poskytuje rámec, který nahrazuje stávající úpravu vykazování výnosů v IFRS. Účetní jednotky zavedou pětkrokový model s cílem určit v jaký okamžik a v jaké výši výnosy vykázat. Nový model stanoví, že výnos by měl být zaúčtován v okamžiku, kdy účetní jednotka převede kontrolu nad zbožím nebo službami na zákazníka, a to ve výši, na jakou bude mít účetní jednotka dle svého vlastního očekávání nárok. V závislosti na splnění určitých kritérií se výnos vykáže:</p> <ul style="list-style-type: none"> - v průběhu času, a to způsobem, který odráží plnění účetní jednotky, nebo - v okamžiku, kdy kontrola nad zbožím nebo službami přejde na zákazníka. <p>IFRS 15 rovněž stanovuje zásady, které účetní jednotka uplatní s cílem poskytnout uživatelům účetní závěrky užitečné kvalitativní a kvantitativní informace o povaze, výši, načasování a nejistotě výnosů a peněžních toků plynoucích ze smlouvy se zákazníkem.</p>	<p>„Přestože vedení účetní jednotky dosud zcela nedokončilo prvotní posouzení potenciálního dopadu IFRS 15 na účetní závěrku účetní jednotky, neočekává, že by tento nový standard měl při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům výnosů, které jí plynou, se nepředpokládá, že dle IFRS 15 dojde ke změně načasování a ocenění výnosů účetní jednotky.“</p>
<p>Novelizace IFRS 2: Klasifikace a oceňování transakcí s úhradou vázanou na akcie</p> <p>(Účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později; použije se prospektivně. Dřívější použití je povoleno.)</p> <p>Toto ustanovení není dosud schváleno EU.</p>	<p>Tato novelizace objasňuje účtování o transakcích s úhradou vázanou na akcie v následujících oblastech:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dopady rozhodných podmínek a podmínek, které nejsou rozhodnými, na oceňování úhrad vázaných na akcie vypořádaných v hotovosti; • transakce s úhradou vázanou na akcie spojené s čistým vypořádáním v případě závazků z titulu srážkové daně a • úprava podmínek úhrady vázané na akcie, která mění klasifikaci transakce z transakce vypořádané v hotovosti na transakci vypořádanou kapitálovými nástroji. 	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci účetní závěrky účetní jednotky, neboť účetní jednotka neuzavírá transakce s úhradou vázanou na akcie.</p>
<p>Novelizace IFRS 4: Uplatňování IFRS 9 Finanční nástroje s IFRS 4 Pojistné smlouvy</p> <p>(Účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo později; použije se prospektivně.)</p> <p>Toto ustanovení není dosud schváleno EU.</p>	<p>Novelizace řeší obavy pramenící z implementace IFRS 9 před implementací standardu, jenž má nahradit IFRS 4 a na němž IASB v současnosti pracuje. Novelizace zavádí dvě volitelná řešení. Jedním z řešení je dočasné osvobození od IFRS 9, tzn. v podstatě odložení aplikace IFRS 9 v případě některých pojišťitelů. Druhým řešením je tzv. překlenovací přístup k prezentaci, jehož účelem je zmírnit volatilitu, ke které může dojít při aplikaci IFRS 9 před chystaným standardem upravujícím pojistné smlouvy.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci účetní závěrky účetní jednotky.</p>

Standard/interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku
<p>Novelizace IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem</p> <p>(Rada pro mezinárodní účetní standardy dosud nestanovila datum účinnosti, avšak dřívější použití je povoleno.)</p>	<p>Tato novelizace objasňuje, že v případě transakce týkající se přidruženého či společného podniku závisí rozsah vykázaní zisku nebo ztráty na tom, zda prodaná či vložena aktiva představují podnik, přičemž:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zisk nebo ztráta se vykážou v plném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká převodu aktiva nebo aktiv, která představují podnik (bez ohledu na to, zda je obsažen v dceřiné společnosti), kdežto • zisk nebo ztráta se vykážou v částečném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká aktiv, která nepředstavují podnik (i v případě, že daná aktiva jsou obsažena v dceřiné společnosti). 	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nemá žádné dceřiné, přidružené ani společné podniky.</p>
<p>Novelizace IAS 7</p> <p>(Účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo později; použije se prospektivně. Dřívější použití je povoleno.)</p> <p>Toto ustanovení není dosud schváleno EU.</p>	<p>Tato novelizace vyžaduje zveřejnění dalších informací, které uživatelům pomohou posoudit změny závazků vyplývajících z financování, včetně změn peněžních toků a nepeněžních změn (např. dopadu kurzových zisků či ztrát, změn vyplývajících ze získání či pozbytí kontroly nad dceřinými společnostmi, změn reálné hodnoty).</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci účetní závěrky účetní jednotky.</p>
<p>Novelizace IAS 12: Vykázání odložených daňových pohledávek z nerealizovaných ztrát</p> <p>(Účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo později; použije se prospektivně. Dřívější použití je povoleno.)</p> <p>Toto ustanovení není dosud schváleno EU.</p>	<p>Tato novelizace objasňuje, jak a kdy účtovat o odložených daňových pohledávkách v některých situacích a jak by měl být stanoven budoucí zdanitelný zisk pro účely posouzení vykázaní odložených daňových pohledávek.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci účetní závěrky účetní jednotky, neboť účetní jednotka již oceňuje budoucí zdanitelný zisk způsobem, který je v souladu s touto novelizací.</p>
<p>Novelizace IAS 40 Převody investic do nemovitostí</p> <p>(Účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později; použije se prospektivně.)</p> <p>Toto ustanovení není dosud schváleno EU.</p>	<p>Tato novelizace posiluje zásadu upravující převody do nebo z investic do nemovitostí, která je obsažena v IAS 40 <i>Investice do nemovitostí</i>, a uvádí, že takový převod by měl být proveden pouze tehdy, pokud došlo ke změně užívání nemovitosti. Die novelizace se převod provádí tehdy a pouze tehdy, pokud se skutečně mění užívání – tzn. aktivum splňuje definici investice do nemovitostí nebo tuto definici přestává splňovat a změna užívání je prokázána. Samotná změna záměru vedení převod neopodstatňuje.</p>	<p>NEBO</p> <p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka klasifikuje veškeré nemovitosti jako investice do nemovitostí.</p>

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku
IFRIC 22 <i>Transakce v cizích měnách a cizoměnové zálohy</i> (Účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později.) Toto ustanovení není dosud schváleno EU.	Tato interpretace objasňuje jak určit datum transakce pro účely stanovení měnového kurzu, který se použije při prvotním zaúčtování příslušného aktiva, nákladu nebo výnosu (nebo jeho částí), při odúčtování nepeněžního aktiva nebo nepeněžního závazku z titulu platby nebo přijetí cizoměnové zálohy. Za těchto okolností je datem transakce datum, kdy účetní jednotka prvotně zaúčtuje nepeněžní aktivum nebo nepeněžní závazek z titulu platby nebo přijetí zálohy.	Účetní jednotka očekává, že tato interpretace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka při prvotním zaúčtování nepeněžního aktiva nebo nepeněžního závazku z titulu platby nebo přijetí zálohy používá měnový kurs k datu transakce.

Roční zdokonalení

Dne 8. prosince 2016 byl vydán dokument Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2014-2016, jenž zavádí 2 novely 2 standardů spolu s následnými novelizacemi dalších standardů a interpretací, které mají za následek změny týkající se vykazování, účtování nebo oceňování. Novelizace IFRS 12 Zveřejnění podílů v jiných účetních jednotkách je účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo později a novelizace IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků je účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později, přičemž se použijí retrospektivně. Dřívější použití je povoleno.

Očekává se, že žádná z těchto novel nebude mít významný dopad na účetní závěrku účetní jednotky.

2.18 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 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

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

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

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

(a) Významné úsudky

i. Oceňování majetkových účastí a nemovitostí

Na základě svého předmětu podnikání rozhodl Podfond, že v souladu se statutem bude nemovitostní aktiva a nemovitostní společnosti zahrnovat do svého investičního portfolia, což bude mít dopad do použití metod oceňování. Tedy zejména:

- Předmětem podnikání Fondu, resp. Podfondu je shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných investic 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 investic na základě určené investiční strategie a dále správa tohoto majetku.
- Hlavním účelem pořízování nemovitostí je maximalizace výnosů z jejich pronájmu, případně prodeje, hlavním účelem pořízování a zakládání nemovitostních společností je optimalizace správy nemovitostí v rámci investiční činnosti a usnadnění následného prodeje aktiv Podfondu. Z tohoto důvodu jsou tato aktiva považována za investiční aktiva Podfondu
- Oceňuje investiční aktiva a jejich výkonnost reálnou hodnotou.

Na základě tohoto posouzení jsou nemovitosti a majetkové účasti Podfondu oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

(b) Významné předpoklady a odhady

i. Reálná hodnota finančních nástrojů

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů, jsou popsány v bodu 27.

4 PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	31. prosince 2016	1. ledna 2016
Běžné účty u bank	5 296	753

5 FINANČNÍ AKTIVA V REÁLNÉ HODNOTĚ

tis. Kč	31. prosince 2016	1. ledna 2016
Akcie, podílové listy	63 877	53 178

Podfond vlastní podílové listy v otevřených podílových fondech. Tyto podílové listy jsou oceněny reálnou hodnotou (aktuální hodnota podílového listu). Dále vlastní Podfond majetkové účasti.

Majetkové účasti oceněné reálnou hodnotou

tis. Kč	Obchodní firma	Sídlo	Předmět podílků	Zákl. kapitál	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
	ACI Realty, s.r.o.	Praha	Pronájem nemovitostí	200	100%	100%	24 092
	Jeremiášova 24A s.r.o.	Praha	Pronájem nemovitostí	10	100%	100%	29 423
	Jeremiášova Hájčů s.r.o.	Praha	Pronájem nemovitostí	10	100%	100%	8 266
	Aureliano Alfa s.r.o.	Praha	Pronájem nemovitostí	20	100%	100%	20
	Aureliano Beta s.r.o.	Praha	Pronájem nemovitostí	20	100%	100%	20
	Aureliano Gama s.r.o.	Praha	Pronájem nemovitostí	20	100%	100%	20
	Aureliano Delta s.r.o.	Praha	Pronájem nemovitostí	20	100%	100%	20
	Aureliano Epsilon s.r.o.	Praha	Pronájem nemovitostí	20	100%	100%	20

6 NEFINANČNÍ AKTIVA V REÁLNÉ HODNOTĚ

Změny zůstatkových cen dlouhodobého hmotného majetku neprovozního:

Reálná hodnota (tis. Kč)	Budovy a pozemky	Pořízení	Celkem
k 1. lednu 2016	1 989 030	326 593	2 315 623
Přírůstky	421 682	332 623	754 305
Úbytky	0	- 372 376	-372 376
Změna reálné hodnoty	26 736	0	26 736
k 31. prosinci 2016	2 437 448	286 840	2 724 288

Reálná hodnota nemovitostí poskytnutých jako zajištění přijatých úvěrů činí 1 870 217 tis. Kč

7 KRÁTKODOBÁ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2016	1. ledna 2016
Pohledávky z obchodních vztahů	491	1 555
Poskytnuté provozní zálohy	328	234
Stát – daňové pohledávky	1 975	5 190
Kladná reálná hodnota zajišťovacích derivátů	0	0
Ostatní pohledávky	0	0
Časové rozlišení aktiv	8	3
Ostatní aktiva celkem	2 802	6 982

Pohledávky z obchodních vztahů zahrnují k 31. prosinci 2016 pohledávky po splatnosti ve výši 701 tis. Kč (k 1. lednu 2016 810 tis. Kč). K pohledávkám po splatnosti byly vytvořeny opravné položky ve výši 435 tis. Kč (k 1. lednu 2016 190 tis. Kč).

8 REZERVY

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

Změnu stavu rezervy lze analyzovat takto:

Rezerwa na daň z příjmu	31. prosince 2016
tis. Kč	
Počáteční zůstatek k 1. lednu	8 782
Tvorba rezerv	13 099
Zrušení rezerv	-8 782
Použití rezerv	0
Konečný zůstatek	13 099

9 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	31. prosince 2016	1. ledna 2016
Bankovní úvěry dlouhodobé	558 264	537 006
Celkem	558 264	537 006

Z výše uvedených úvěrů je k 31. prosinci 2016 138 606 tis. Kč úvěrů splatných do 1 roku.

Bankovní úvěry lze rozčlenit takto:

tis. Kč	31. prosince 2016	1. ledna 2016
Bankovní úvěr KB – investiční úvěr	118 733	151 159
Bankovní úvěr MONETA Money Bank – inv. úvěr	144 605	10 203
Bankovní úvěr ČS – investiční úvěr	130 680	158 326
Bankovní úvěr UCB	54 502	81 931
Bankovní úvěr ČSOB – investiční úvěr	109 744	135 387
Celkem	558 264	537 006

10 JINÉ DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2016	1. ledna 2016
Dlouhodobé půjčky od nefinančních subjektů	1 555 535	1 400 132
Odložená daň	21 925	14 798
Celkem	1 577 460	1 414 930

11 KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2016	1. ledna 2016
Krátkodobé půjčky	11 301	56 601
Rezerva na daň	13 099	8 782
Ostatní závazky	23 093	10 672
Časové rozlišení pasiv	0	811
Celkem	47 493	76 866

Dohadné účty pasivní k 1.1.2016 zahrnují především dohad na odměnu za obhospodařování Fondu ve výši 330 tis. Kč.

Dohadné účty pasivní k 31.12.2016 zahrnují především dohad na odměnu za obhospodařování Fondu ve výši 330 tis. Kč.

Ostatní pasiva k 31. prosinci 2016 ani k 1. lednu 2016 neobsahují žádné závazky po splatnosti.

12 VLASTNÍ KAPITÁL

VLASTNÍ KAPITÁL

	31. prosince 2016	1. ledna 2016
Vlastní kapitál Podfondu (tis. Kč)	613 046	347 734
Počet vydaných investičních akcií (kusy)	1 000 000	1 000 000
Vlastní kapitál na 1 investiční akcií (Kč)	613,0462	347,7336

Aktuální hodnota investiční akcie je definována jako čistá hodnota aktiv (vlastního kapitálu) Podfondu připadající na jednu investiční akcií.

Investiční akcie jsou nabízeny za cenu rovnající se výši podílu na aktuální hodnotě vlastního kapitálu Podfondu. S investičními akciemi je spojeno právo na podíl na zisku Podfondu.

Investiční akcie prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

	Počet investičních akcií	Hodnota emitovaných inv. akcií
Zůstatek k 1. lednu 2016	1 000 000	347 734
Emise/odkupy	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2016	1 000 000	347 734

ROZDĚLENÍ ZISKU

Zisk podfondu bude navržen k převedení do nerozdělených zisků.

13 EVENTUALITY A PŘÍSLIBY

Vedení Podfondu si není vědomo žádných dalších potenciálních závazků Podfondu k 31. prosinci 2016.

14 VÝNOSY Z PRONÁJMU A OBDOBNÉ VÝNOSY Z NEMOVITÉHO INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	Období od 1.1.2016 do 31.12.2016
Výnosy přímo související s nemovitostmi	292 419

15 VÝNOSY Z ÚROKŮ

tis. Kč	Období od 1.1.2016 do 31.12.2016
Úroky z běžných účtů	2

16 NÁKLADY NA ÚROKY

tis. Kč	Období od 1.1.2016 do 31.12.2016
Úroky z bankovních úvěrů	7 327
Úroky z nebankovních úvěrů	12 237
Celkem	19 564

17 KURZOVÉ ZISKY

tis. Kč	Období od 1.1.2016 do 31.12.2016
Kurzové zisky / ztráty	56

18 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH AKTIV OCEŇOVANÝCH REÁLNOU HODNOTOU

tis. Kč	Období od 1.1.2016 do 31.12.2016
Zisk z obchodů a přecenění cenných papírů	322
Přecenění majetkových účastí	-309
Celkem	13

19 POPLATKY ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	Období od 1.1.2016 do 31.12.2016
Poplatky hrazené Společnosti	696
Celkem	696

20 POPLATKY DEPOZITÁŘE

tis. Kč	Období od 1.1.2016 do 31.12.2016
Poplatky hrazené Depozitáři	240
Celkem	240

21 OSTATNÍ NÁKLADY

tis. Kč	Období od 1.1.2016 do 31.12.2016
Transakční a bankovní poplatky	373
Náklady na poradenské služby	175
Ostatní provozní náklady	11 112
Celkem	12 596

22 PŘECENĚNÍ NEFINANČNÍHO INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	Období od 1.1.2016 do 31.12.2016
Přecenění nemovitého investičního majetku na reálnou hodnotu	26 736
Celkem	26 736

23 DAŇ Z PŘÍJMU

Daňový náklad zahrnuje:

tis. Kč	Období od 1.1.2016 do 31.12.2016
Daň z příjmu	14 809
Odložená daň	7 165
Celkem	21 975

Podfond byl po většinu roku základním fondem z pohledu Zákona o daních z příjmů a základní daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5%. Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle účetních a daňových předpisů České republiky (dále jen „CAS“).

DAŇ Z PŘÍJMU SPLATNÁ

tis. Kč	Období od 1.1.2016 do 31.12.2016
Zisk před zdaněním dle IFRS	287 066
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-28 736
Zisk před zdaněním CAS	260 330
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady	35 850
Úprava na daňový základ – osvobozené příjmy	0
Daňový základ	296 180
Daň 5%	14 809

ODLOŽENÁ DAŇ Z PŘÍJMU

tis. Kč	Období od 1.1.2016 do 31.12.2016
Odložený daňový náklad/výnos z rozdílu mezi účetní a daňovou hodnotou nemovitých aktiv	7 165
Odložený daňový náklad celkem	7 165

Zůstatek odloženého daňového závazku lze analyzovat následovně:

tis. Kč	Období od 1.1.2016 do 31.12.2016
Odložená daň z rozdílu mezi účetní a daňovou hodnotou nemovitého majetku	21 964
Odložená daň z přecenění zajišťovacích derivátů	-39
Odložený daňový náklad celkem	21 925

Podfond je fondem kvalifikovaných investorů, proto se vypočítává odložená daň jednak z daňově odepisovaného majetku, jednak z rozdílu vyplývajícího z přecenění aktiv.

24 POLOŽKY, KTERÉ BUDOU V PŘÍŠTÍCH OBDOBÍCH PŘEVEDENY DO VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY VČ. DANĚ

tis. Kč	Období od 1. 1. 2016	
	do 31. 12. 2016	
Přecenění derivátů určených k zajištění peněžních toků		182
Odložená daň z přecenění		
Z výnosů za aktuální období		-9
Doutčtování z přecenění za předchozí období		48
Výsledek k převedení do výkazu zisku a ztráty celkem		221

25 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Podfond k 31.12.2016 vykazoval tyto zůstatky ve vztahu ke spřízněným stranám – Společnosti, která obhospodařuje majetek Podfondu:

Závazky vůči spřízněným stranám tis. Kč	31. prosince 2016	1. ledna 2016
	Závazky z obchodních styků – dohadné účty pasivní	370
Celkem	370	330

Podfond se podílel na těchto transakcích se spřízněnými stranami – Společností, která obhospodařuje majetek Podfondu:

Přijata plnění tis. Kč	Období od 1. 1. 2016 do	
	31. 12. 2016	
Přijaté služby obhospodařování		613
Celkem		613

Transakce byly realizovány na základě běžných tržních podmínek a v souladu se statutem Fondu.

Fond neposkytl žádné záruky za členy představenstva ani dozorčí rady.

26 FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

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

Cílem Podfondu je v investičním horizontu Podfondu zhodnocení investovaných prostředků jeho investorům měřené v českých korunách, a to především investováním do nemovitostí a nemovitostních společností.

Podfond dále investuje také do finančních aktiv s cílem zhodnotit volné prostředky Podfondu v rozsahu, ve kterém není možné prostředky Podfondu umístit do vhodných jiných investic v souladu se Statutem, popř. ve kterém to je nezbytné k akumulaci prostředků Fondu pro realizaci ostatních investic.

(a) Tržní riziko

Tržní riziko vyplývá ze změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých aktiv Podfondu. Hodnota majetku, do něhož Podfond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak je hodnota majetku vnímána trhem. Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního fondu, investor v souladu se statutem podfondu před svou investicí toto obecné riziko akceptoval.

Podfond může investovat pouze do aktiv definovaných ve Statutu Fondu. Snížení investičního rizika v Podfondu bude zajištěno nejenom prostřednictvím diverzifikace, ale zejména aktivním řízením investic prostřednictvím pověřeného správce.

Fond investuje téměř výlučně do nemovitostí určených jako skladovací a prodejní areály v oblasti stavebnictví. Riziko se snaží diverzifikovat zejména tím, že vybírá lokaci areálů po celém území České republiky a na Slovensku.

Z pohledu segmentace trhů lze majetek rozdělit do geografických segmentů Česká republika a Slovensko.

VÝKAZ FINANČNÍ POZICE DLE SEGMENTŮ

AKTIVA tis. Kč	CZ	SK	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	5 296		5 296
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	63 877		63 877
<i>v tom b) majetkové CP</i>	63 877		63 877
Nefinanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	2 580 658	143 630	2 724 288
Dlouhodobá aktiva neinvestiční			0
Krátkodobá aktiva	2 667	135	2 802
<i>v tom a) ostatní aktiva</i>	2 659	135	2 794
<i>v tom b) časové rozlišení aktiv</i>	8		8
AKTIVA CELKEM	2 652 498	143 765	2 796 263

VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY tis. Kč	CZ	SK	Celkem
Vlastní kapitál			
Kapitálový fond	347 734		347 734
Výsledek hospodaření běžného období	259 188	9 717	265 312
Vlastní kapitál připadající vlastníkům společnosti	606 922	9 717	613 046
Vlastní kapitál celkem	606 922	9 717	613 046
Dlouhodobé závazky	2 135 724		2 135 724
<i>v tom: a) dlouhodobé půjčky</i>	2 113 799		2 113 799
<i>V tom b) odložená daň</i>	21 925		21 925
Krátkodobé závazky	47 493		47 493
<i>v tom: a) krátkodobé půjčky</i>	11 301		11 301
<i>v tom b) rezervy</i>	13 099		13 099
<i>v tom c) ostatní závazky</i>	23 093		23 093
<i>v tom d) časové rozlišení pasiv</i>			0
Závazky celkem	2 183 217		2 183 217
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	2 786 546	9 717	2 796 263

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ DLE SEGMENTŮ

Mis. Kč	CZ	SK	Celkem
Výnosy z pronájmu a obdobné výnosy z nemovitého investičního majetku	284 000	8 419	292 419
Výnosy z úroků	2		2
Náklady na úroky	- 19 459	- 105	- 19 564
Kurzové zisky / ztráty	56		56
Zisk / ztráta z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou	13		13
Výnosy celkem	264 612	8 314	272 926
Poplatky za obhospodařování	- 696		- 696
Poplatky za depozitáře	- 240		- 240
Transakční a bankovní poplatky	- 373		- 373
Náklady na poradenské služby	- 175		- 175
Ostatní provozní náklady	- 9 331	- 1 781	- 11 112
Celkové provozní náklady	- 10 815	- 1 781	- 12 596
Výsledek hospodaření před přeceněním	253 797	6 533	260 330
Přecenění nefinančního investičního majetku	23 143	3 593	26 736
Výsledek hospodaření z pokračující činnosti po přecenění	276 940	10 126	287 066
Daň z příjmů	- 21 566	- 409	- 21 975
Zisk nebo ztráta z pokračující činnosti po zdanění	255 374	9 717	265 091
Položky, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty	182		182
Odložená daň související s položkami, které budou v následujících obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty	39		39
Úplný výsledek hospodaření	255 595	9 717	265 312

(b) Riziko likvidity

Riziko likvidity vzniká z typu financování aktivit společnosti a řízení jejich pozic, např. v okamžiku, kdy společnost není schopna financovat svá aktiva nástroji s vhodnou splatností nebo likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

AKTIVA tis. Kč	Do 3 měsíců	Do 1 roku	Do 5 let	Nad 5 let	Bez specif.	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	5 296	0	0	0	0	5 296
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty						63 877
<i>v tom b) majetkové CP</i>	1 996	0	0	0	61 881	63 877
Nefinanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	0	0	0	0	2 724 288	2 724 288
Krátkodobá aktiva						2 802
<i>v tom a) ostatní aktiva</i>	2 676	553	0	0	-435	2 794
<i>v tom b) časové rozlišení aktiv</i>	8	0	0	0	0	8
AKTIVA CELKEM	9 976	553	0	0	2 785 734	2 796 263

VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY tis. Kč	Do 3 měsíců	Do 1 roku	Do 5 let	Nad 5 let	Bez specif.	Celkem
Vlastní kapitál celkem	0	0	0	0	613 046	613 046
Dlouhodobé závazky						2 135 724
<i>v tom: a) dlouhodobé půjčky</i>	0	714 171	419 658	0	979 970	2 113 799
<i>v tom b) odložená daň</i>	0	0	0	0	21 925	21 925
Krátkodobé závazky						47 493
<i>v tom: a) krátkodobé půjčky</i>	0	11 301	0	0	0	11 301
<i>v tom b) rezervy</i>	0	13 099	0	0	0	13 099
<i>v tom c) ostatní závazky</i>	1 382	20 665	0	0	1 046	23 093
Závazky celkem	1 382	759 256	419 658	0	1 002 941	2 183 217
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	1 382	759 256	419 658	0	1 615 987	2 796 263

27 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7 a rozděluje finanční nástroje do následujících kategorií:

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

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

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

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.) a posouzení Administrátora dle bodu 27 (f).

(a) Akcie

Pro stanovení reálné hodnoty českých a zahraničních akcií obchodovaných na tuzemském regulovaném trhu se použije závěrečný kurz vyhlášený pro Den ocenění na tuzemském regulovaném trhu uveřejněný v systému Bloomberg.

Pro stanovení reálné hodnoty zahraničních akcií obchodovaných pouze na zahraničním regulovaném trhu se použije závěrečný kurz vyhlášený pro Den ocenění na rozhodujícím zahraničním regulovaném trhu uveřejněný v systému Bloomberg. Za rozhodující zahraniční regulovaný trh bude považován trh nákupu.

Pokud nelze reálnou hodnotu akcie stanovit podle výše uvedených bodů písm. a), zvolí Administrátor jiný kvalifikovaný způsob ocenění, a to se souhlasem Depozitáře Fondu.

(b) Dluhopisy

Pro stanovení reálné hodnoty dluhopisů se provede ocenění závěrečnou kotací ke Dni ocenění vypočtenou v systému Bloomberg z relevantních kontribuovaných kotací ke Dni ocenění (kurz mid).

Pokud nelze reálnou hodnotu dluhopisu stanovit podle výše uvedených bodů, zvolí Administrátor jiný kvalifikovaný způsob ocenění, a to se souhlasem Depozitáře.

Pro stanovení alikvotního úrokového výnosu (AUV) se použije způsob výpočtu uvedený v prospektu daného dluhopisu, popř. způsob výpočtu standardně používaný na trhu, na kterém se dluhopis obchoduje. Výpočet se provádí s použitím systému Bloomberg.

(c) Nástroje peněžního trhu

Reálná hodnota pro krátkodobá depozita je stanovena jako součet hodnoty jistiny a smlouveného úroku naběhlého ke Dni ocenění.

(d) Cenné papíry vydávané investičními fondy

Jako reálná hodnota cenného papíru vydávaného investičními fondy se použije vyhlášená hodnota tohoto cenného papíru ke Dni ocenění.

Pokud došlo k pozastavení odkupu cenného papíru vydávaného investičním fondem, Administrátor stanoví reálnou hodnotu tohoto cenného papíru odhadem s vynaložením odborné péče a se souhlasem Depozitáře Fondu.

(e) Deriváty

Měnové forwardy jsou oceňovány pomocí standardních modelů ocenění. Mezi tyto modely patří např. modely diskontovaných peněžních toků.

Úrokové swapy jsou oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím oceňovacích nástrojů přístupných prostřednictvím informační služby Bloomberg a to dle aktuálně platné metodiky této společnosti a dle tržně uznávaných postupů.

(f) Ostatní aktiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjištělné. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu je na Administrátoru Fondu.

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

Investice do majetkových účastí a nemovitostí jsou znalcem oceňovány pomocí výnosové metody. Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosažovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti. Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočít způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

K ocenění nezávislým znalcem dochází zpravidla jedenkrát ročně.

HIERARCHIE REÁLNÉ HODNOTY

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2016				
Aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investice do majetkových účastí	0	0	61 881	61 881
Nemovitý majetek	0	0	2 724 288	2 724 288
Podílové listy	0	1 996	0	1 996
Finanční deriváty	0	- 772	0	- 772
Celkem	0	1 224	2 786 169	2 787 393

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 1. lednu 2016				
Aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investice do majetkových účastí	0	0	51 494	51 494
Nemovitý majetek			2 315 623	2 315 623
Podílové listy	0	1 684	0	1 684
Finanční deriváty	0	- 955	0	- 955
Celkem	0	729	2 367 117	2 367 846

FINANČNÍ NÁSTROJE, KTERÉ NEJSOU PŘECEŇOVANÉ NA REÁLNOU HODNOTU

Finanční nástroje, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty, jsou krátkodobá finanční aktiva nebo finanční závazky. Následující tabulka uvádí reálnou hodnotu a analyzuje je dle úrovně ocenění.

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2016						
Aktiva						
Peníze a peněžní ekvivalenty	5 296	5 296	0	5 296	0	5 296
Ostatní aktiva a pohledávky	2 802	2 802	0	0	2 802	2 802
Pasiva						
Rezervy	13 099	13 099	0	0	13 099	13 099
Ostatní závazky	2 170 118	2 170 118	0	2 125 100	45 018	2 170 118

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 1. lednu 2016						
Aktiva						
Peníze a peněžní ekvivalenty	753	753	0	753	0	753
Ostatní aktiva a pohledávky	6 982	6 982	0	0	6 982	6 982
Pasiva						
Rezervy	8 782	8 782	0	0	8 782	8 782
Ostatní závazky	2 020 020	2 020 020	0	1 993 739	26 281	2 020 020

28 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

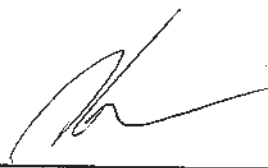
Fond požádal Českou národní banku o změnu licence na samosprávný investiční fond.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2016.

Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla statutárním ředitelem schválena.

V Praze, dne 25. dubna 2017



Mgr. Vladan Kubovec
zástupce statutárního ředitele