

DEK

DEKINVEST

**podfond Alfa,
podfond společnosti**

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

VÝROČNÍ ZPRÁVA

2017

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. 16
3. Údaje a skutečnosti podle zákona č. 256/2004 Sb.	str. 19
4. Příloha č. 1: Zpráva nezávislého auditora o ověření konsolidované účetní závěrky	str. 30
5. Příloha č. 2: Konsolidovaná účetní závěrka	str. 36
6. Příloha č. 3: Zpráva nezávislého auditora o ověření individuální účetní závěrky	str. 90
7. Příloha č. 4: Individuální účetní závěrka	str. 96

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 11985

IČ

279 11 497

Sídlo

Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05

Uzavřené smlouvy

Smlouva o výkonu funkce byla uzavřena 22. července 2014 (zanikla ke dni 6. června 2017).

Údaje o činnosti Investiční společnosti ve vztahu k Fondu v daném účetním období

QI investiční společnost, a.s. v období od 1. ledna 2017 do 6. června 2017 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. V období celého roku 2017 také prováděla administraci Fondu tak, jak tuto činnost popisuje Zákon o investičních společnostech a investičních fondech. Dne 6. června 2018 byla mezi Fondem a QI investiční společností, a.s. uzavřena Smlouva o administraci a Smlouva o pověření výkonem některých činností.

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.

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

Statutární ředitel Fondu níže překládá zprávu o podnikatelské činnosti Podfondu a stavu jeho majetku za rok 2017. Údaje předkládané v této zprávě vychází z účetních výkazů Podfondu za období ode dne 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017.

Statutární ředitel Fondu na svých zasedáních v průběhu roku 2017 pravidelně hodnotil podnikatelskou činnost Podfondu vč. jednotlivých klíčových aktivit a ukazatelů. Níže statutární ředitel 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 vyčlenění části jmění do Podfondu byl rok 2017 dalším obdobím fungování společnosti pod hlavičkou podfondu Alfa. Zásadním zdrojem příjmů zůstává pronájem nemovitostí, a to z podstatné části společnostem patřícím do skupiny DEK. Největší podíl na těchto výnosech tvoří pronájem poboček sítě Stavebnin DEK. Výše fakturovaného nájemného vzrostla meziročně o více než 20 %, v souladu s vytyčeným ekonomickým plánem, což se pozitivně projevilo na dosaženém konsolidovaném hospodářském výsledku po zdanění ve výši 341 525 tis. Kč.

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 jednak zisk běžného roku, dále bankovní úvěry, jejichž výše meziročně vzrostla o 384 577 tis. Kč, a významným způsobem se na financování podílí také půjčky od společností skupiny DEK.

Výnosy, náklady a zisk

k 31. prosinci 2017 jsou konsolidované výnosy ve výši 399 105 tis. Kč

k 31. prosinci 2017 jsou konsolidované náklady ve výši 10 938 tis. Kč

k 31. prosinci 2017 je konsolidovaný zisk ve výši 341 525 tis. Kč

k 31. prosinci 2017 je úplný konsolidovaný výsledek hospodaření ve výši 342 512 tis. Kč

Struktura aktiv a pasiv

Krátkodobá finanční aktiva:

stav bankovních účtů k 31. prosinci 2017 je stav 9 361 tis. Kč.

k 31. prosinci 2016 byl 6 593 tis. Kč,

Investiční nástroje:

k 31. prosinci 2017 jsou ve výši 2 168 tis. Kč.

K 31. prosinci 2016 byly ve výši 1 996 tis. Kč,

Nemovitosti:

k 31. prosinci 2017 vlastní Podfond nemovitosti v hodnotě 3 949 138 tis. Kč.

K 31. prosinci 2016 vlastnil Podfond nemovitosti v hodnotě 2 801 828 tis. Kč,

Dlouhodobé přijaté půjčky:

k 31. prosinci 2017 jsou ve výši 2 357 200 tis. Kč.

K 31. prosinci 2016 byly ve výši 1 991 822 tis. Kč,

Investice a budoucí investice

V roce 2017 byly nově pořízeny areály v Jeseníku, Havířově a také ve slovenské Stupavě. Dokončeny byly stavby v Ostravě, Teplicích a Lounech, v posledních fázích výstavby jsou i sklady v Karlových Varech, Hradci Králové nebo Prostějově. Další projekty jsou připraveny na rok 2018, a to v Čechách i na Slovensku. Paralelně probíhá také výběr vhodných lokalit pro následný rozvoj.

Popis trhů

Trendy, které Podfond ovlivňují, se projevují zejména na trhu nemovitostí zahrnujícím především následující typy: skladové a logistické parky, objekty s plochami pro obchod a služby, objekty s administrativními plochami, průmyslové objekty, obytné domy a rezidenční projekty a pozemky a objekty pro účely rozvoje a výstavby (development). Podfond také v malé míře ovlivňují trendy na trhu finančních aktiv.

Jelikož Podfond pronajímá nemovitosti zejména společností ze Skupiny DEK, působí na něj nepřímo také totožné vlivy, jako na tyto členy Skupiny DEK. Tyto trendy budou ovlivňovat schopnost členů Skupiny DEK hradit řádně a včas nájemné.

Geograficky jsou hlavními trhy, na kterých Podfond působí, Česká republika a v menší míře pak Slovenská republika.

Podle druhu nemovitostí je pro Podfond hlavním relevantním trhem trh průmyslových nemovitostí. Na tomto trhu pokračovalo v České republice v roce 2017 oživení, podpořené zejména meziročním růstem HDP o 4,4 % a pozemního stavitelství (v běžných cenách) o 8,2 % (zdroj: ČSÚ).

Hlavní ukazatele relevantního trhu se v roce 2017 vyvíjely takto (zdroj: analýza Colliers International):

- Celkový objem investic za rok 2017 narostl na 3,73 miliardy EUR, což z něj dělá druhý nejsilnější rok v historii trhu (po roce 2016). Ve struktuře převažují především maloobchodní a kancelářské prostory.
- U průmyslových nemovitostí byla zaznamenána nejvyšší úroveň nově dokončených ploch od roku 2009, a to cca 696 000 m². Kumulativní hrubý pronájem byl 1,29 mil. m², meziročně o 11 % méně, zatímco čistý objem za stejné období byl o 2 % vyšší (906 800 m²).
- I přes vysoký objem dokončených ploch pokračoval pokles neobsazenosti. Na konci roku byla 4,1 %, o 0,6 procentního bodu níže než v roce 2016.
- Stálá poptávka po průmyslových nemovitostech v minulých letech a klesající neobsazenost pomohly k navýšení nájmu o cca 0,25 Eur za m² a měsíc, a to zejména v nejpoptávanějších lokalitách.

Výhled trhu průmyslových nemovitostí pro rok 2018:

- Na konci roku 2017 bylo ve výstavbě 527 400 m² ploch, z nichž 67 % je již pronajato. Velká většina těchto prostor bude dokončena v roce 2018.
- Je rostoucí poptávka po více flexibilních budovách, které dovedou uspokojit menší podniky s plochami do 1 500 m² a s potenciálem pro jejich expanzi v budoucnu. Někteří developéři již na tento trend zareagovali a připravují výstavbu menších parků.
- Dalším zajímavým trendem by mohlo být vytvoření prostor pro sdílené skladování, podle vzoru sdílených kanceláří, kde nájemci sdílí prostory.

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 OSOBĚ 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 PAPÍRY 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 svěření obhospodařování byla uzavřena dne 1. září 2010 ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. července 2015. Tato smlouva je uzavřená ve vztahu ke správě majetku umístěného v Podfondu.

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

Viz zpráva Statutárního ředitele 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 TÉTO ZPRÁVY, S UVEDENÍM CELKOVÉ POŘIZOVACÍ CENY A REÁLNÉ HODNOTY NA KONCI ROZHODNÉHO OBDOBÍ

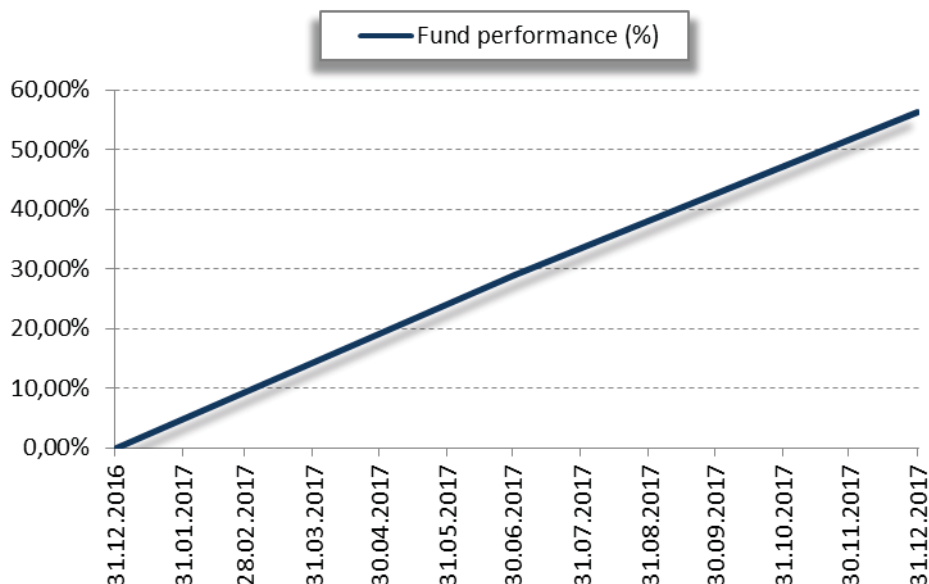
Majetek	Pořizovací cena	Reálná hodnota k 31. 12. 2017
	tis. Kč	tis. Kč
Benešov	15 168	24 438
Beroun	9 035	3 300
Brno	282 545	220 946
Bystřice nad Perštejnem	12 000	12 000
Česká Lípa	21 319	18 827
České Budějovice - Hrdějovice	52 804	40 300
České Budějovice - Litvínovice	21 520	21 722
Český Krumlov	17 281	17 281
Dřísy	53 014	52 605
Havířov	14 549	14 549
Hodonín	11 136	12 227
Hradec Králové	77 128	155 853
Chomutov	16 715	27 197
Jeseník	15 912	15 912
Jičín	40 533	29 827
Jindřichův Hradec	25 010	18 895
Kadaň	4 426	4 426
Karlovy Vary	29 000	75 196
Kladno	51 802	51 802

Kolín	35 077	35 077
Liberec	84 946	42 688
Lipník nad Bečvou	13 200	13 200
Louny	8 602	47 942
Mladá Boleslav	164 730	134 294
Mohelnice	6 230	6 230
Most	20 511	29 994
Nový Bydžov	1 500	1 500
Nový Jičín	16 089	18 213
Olomouc	61 200	47 266
Opava	14 100	14 367
Ostrava	243 349	197 700
Pardubice	60 383	60 383
Pelhřimov	4 553	5 504
Plzeň	104 895	111 951
Praha - Hostivař	297 008	224 149
Praha - Stodůlky	157 551	253 945
Praha - Vestec	194 680	164 111
Prostějov	34 034	34 034
Přerov	31 184	118 908
Svitavy - Olbrachtova	39 130	45 535
Šumperk	6 106	7 501
Tábor	33 841	33 841

Teplice	7 444	90 569
Trutnov	39 052	38 635
Ústí nad Labem	30 568	23 981
Zlín - Příluky	34 888	28 577
Zlín - Louky	35 035	35 553
Znojmo	95 176	73 184
Žďár nad Sázavou	38 700	38 700
Banská Bystrica	88 490	88 490
Košice	65 345	65 345
Nitra	57 100	57 100
Stupava	53 258	53 258
Trenčín	65 664	70 753
Trnava	43 926	43 926
Žilina	67 035	80 562
Investiční nástroje	1 512	2 168

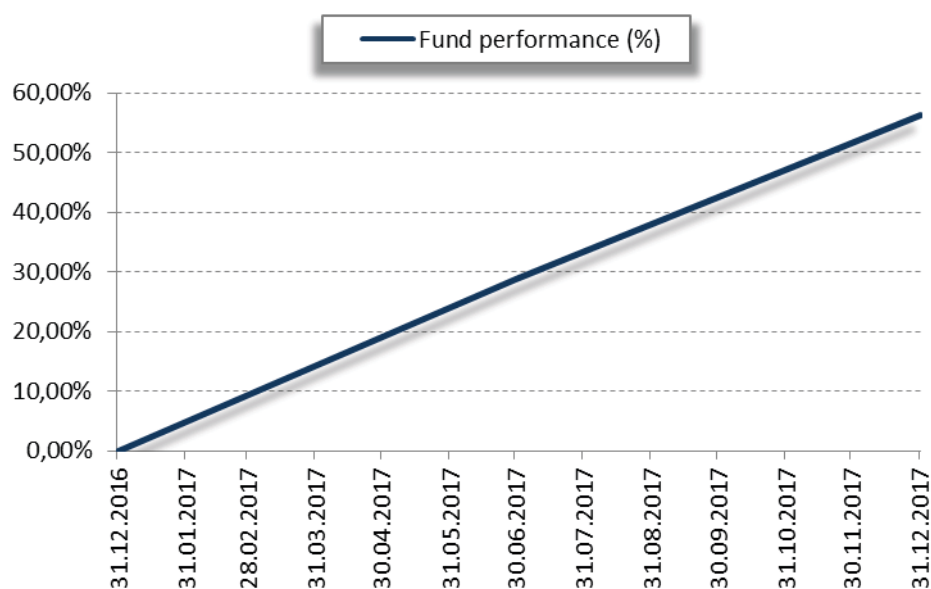
1.10 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍ AKCIE V ROZHODNÉM OBDOBÍ

V NÁZORNÉ GRAFICKÉ PODOBĚ; POKUD INVESTIČNÍ STRATEGIE INVESTIČNÍHO PODFONDU SLEDUJE NEBO KOPÍRUJE URČITÝ INDEX NEBO JINÝ FINANČNÍ KVANTITATIVNĚ VYJÁDŘENÝ 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 2017. Tato hodnota k 1. lednu 2017 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 vykázané 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 4 500 ks prodáno.

1.14 ÚDAJE O FONDOVÉM KAPITÁLU PŘIPADAJÍCÍM NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

V ROZHODNÉM OBDOBÍ

K 31. prosinci 2017 činil fondový kapitál připadající na jednu investiční akcii 949,44 Kč.

1.15 ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ PODFONDU,

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

V rozhodném období byly provedeny úplaty za činnost depozitáře ve výši 240 tis. Kč, za činnost obhospodařovatele v období 1. ledna do června 2017 (administrátora) ve výši 717 tis. Kč a za auditorské služby a ostatní poradenství ve výši 412 tis. Kč.

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

KTERÉ MOHOU BÝT POVAŽOVÁNY ZA ODMĚNY, VYPLÁCENÉ 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 2017 činí 8 793 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů Společnosti byla částka ve výši 3 293 tis. Kč Kč pohyblivou složkou. Průměrný počet zaměstnanců a vedoucích osob Společnosti v roce 2017 byl 12.

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 činily v roce 2017 celkem 4 642 tis. Kč, z toho 1 961 tis. Kč činila pohyblivá složka.

1.18 VYBRANÉ KONSOLIDOVANÉ FINANČNÍ ÚDAJE PODFONU

Konsolidovaný výkaz o finanční pozici tis. Kč	Běžné období 31. 12. 2017	Minulé období 31. 12. 2016
AKTIVA		
Investice do nemovitostí	3 494 138	2 801 828
Finanční aktiva v reálné hodnotě	2 168	1 996
Ostatní dlouhodobá aktiva	199	0
Ostatní aktiva	60 610	4 696
Peníze a peněžní ekvivalenty	9 361	6 593
Aktiva celkem	4 021 476	2 815 113
ZÁVAZKY		
Dlouhodobé závazky		
Dlouhodobé bankovní úvěry	719 495	419 658
Dlouhodobé půjčky od nebankovních subjektů	1 637 705	1 572 164
Odložený daňový závazek	29 072	28 047
Záporná reálná hodnota zajišťovacích derivátů- zajištění peněžních toků	33	720
Dlouhodobé závazky celkem	2 386 305	2 020 589
Krátkodobé závazky		
Krátkodobé bankovní úvěry	223 346	138 608
Ostatní krátkodobé závazky	455 483	35 836
Rezervy	6 903	13 155
Krátkodobé závazky celkem	685 732	187 597

Závazky celkem	3 072 037	2 208 186
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	949 439	606 926

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty**Běžné období končící 31. 12. 2017**

tis. Kč

Provozní výnosy

Výnosy z pronajaté investice do nemovitosti	360 784
Výnosy z úroků	2
Výnosy z dividend	0
Změna reálné hodnoty investice do nemovitosti	745
Zisk / ztráta z prodeje nemovitosti	3 886
Zisk / ztráta z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou	5 531
Kurzové zisky / ztráty	28 152
Ostatní výnosy	5
Provozní výnosy celkem	399 105

Provozní náklady

Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-8 315
Poplatky za depozitáře	-240
Poplatky za obhospodařování	-717
Transakční a bankovní poplatky	-866
Náklady na poradenské služby	-412
Ostatní provozní náklady	-388
Celkové provozní náklady	-10 938

Provozní výsledek hospodaření	388 167
Finanční náklady	
Náklady na úroky	-32 237
Výsledek hospodaření po zohlednění finančních nákladů a před zdaněním	355 930
Daň z příjmu	-14 405
Výsledek hospodaření po zohlednění finančních nákladů a po zdanění	341 525
Ostatní úplný výsledek	
Zajištění peněžních toků	1 039
Odložená daň související s položkami, které budou v následujících obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty	-52
Úplný výsledek hospodaření	342 512
pozn.	

běžné období: od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017

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 2017.

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 náboru 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 zálohuje 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. prosinci 2017 je Ing. Vít Kutnar

Členy správní rady k 31. prosinci 2017 je Doc. Ing. Zdeněk Kutnar a Adam 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 PAPÍRŮ PŘEDSTAVUJÍCÍ PODÍL NA EMITENTOVÍ

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

S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfonde. 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 společnosti 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 ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií Podfondu (konsolidované údaje) v tis. CZK
Běžné období 31. prosince 2017

Fondy	342 235
Nerozdělený zisk z předchozích období	265 679
Zisk běžného období	341 525
Celkem	949 439

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 rubopisem 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 212 302 ks akcií na jméno
- b) Ing. Vít Kutnar, nar. 2. 12. 1969, bytem Praha 2, Vinohradská 403/17, PSČ 120 00, který vlastní 212 302 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 560 561 ks akcií na jméno;
- d) Andrea Kutnarová, nar. 27.8.2005, bytem Praha 4, Mašatova 1707/10a, PSČ 148 00, která vlastní 1 475 ks akcií na jméno;
- e) Anna Kutnarová, nar. 7. 3. 2002, bytem Praha 4, Mašatova 1707/10a, PSČ 148 00, která vlastní 1 475 ks akcií na jméno;
- f) Adéla Kutnarová, nar. 27. 4. 2000, bytem Praha 4, Mašatova 1707/10a, PSČ 148 00, která vlastní 1 475 ks akcií na jméno;
- g) společnost 5. Obchodní, IČ 252 06 702, se sídlem Karlovy Vary, Ke Golfu 184, PSČ 360 01, která vlastní 1 455 ks akcií na jméno;
- h) společnost Prokris s.r.o., IČ 018 73 172, se sídlem Dalovice, Všeborovice, Modřínová 123, PSČ 362 62, která vlastní 1 490 ks akcií na jméno;
- i) Adam Kutnar, nar. 14. 7. 1998, bytem Praha 4, Mašatova 1707/10a, PSČ 148 00, která vlastní 1 475 ks akcií na jméno;
- j) společnost Phelix s.r.o., IČ 056 34 008, se sídlem Dalovice, Všeborovice, Modřínová 123, PSČ 362 62, která vlastní 1 490 ks akcií na jméno;
- k) společnost Milburn s.r.o., IČ 061 95 300, se sídlem Boženy Němcové 818/5, Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, PSČ 362 62, která vlastní 1 500 ks akcií na jméno;
- l)) společnost Verlin Alfa s.r.o., IČ 061 94 893, se sídlem Všešaterská 1023, Klánovice, Praha 9 PSČ 190 142, která vlastní 1 500 ks akcií na jméno;
- m) společnost Alekto Praha s.r.o., IČ 056 54 530, se sídlem Fügnerova 1237, Šestajovice PSČ 250 92, která vlastní 1 500 ks akcií na jméno;

3.8 ÚDAJE O VLASTNÍCÍCH CENNÝCH PAPÍRECH 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 PAPÍRŮ PŘEDSTAVUJÍCÍCH PODÍL NA EMITENTOVÍ NEBO FONDU

KTERÉ MOHOU MÍT ZA NÁSLEDEK ZTÍŽENÍ PŘEVODITELNOSTI AKCIÍ NEBO OBDOBNÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ 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 účinnosti, 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 PAPÍRY 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 2018



Ing. Vít Kutnar
statutární ředitel

4 PŘÍLOHY

Zpráva nezávislého auditora o ověření konsolidované účetní závěrky

Konsolidovaná účetní závěrka

Zpráva nezávislého auditora o ověření individuální účetní závěrky

Individuální účetní závěrka

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ATLAS AUDIT s.r.o.

K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice



Akcionářům skupiny **DEKINVEST podfond Alfa**
Sídlo: Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 10800
IČO: 247 95 020

ZPRÁVA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti **DEKINVEST podfond Alfa** (dále jen „Společnost“) a jejích dceřiných společností (dále jen „Skupina“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční pozici k 31. 12. 2017, konsolidovaného výkazu zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku, výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2017, a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje Skupiny jsou uvedeny v bodě 5. Všeobecné informace přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená konsolidovaná účetní závěrka ve všech významných (materiálních) ohledech věrně zobrazuje finanční situaci Skupiny k 31. 12. 2017 a její finanční výkonnost a peněžní toky za rok končící 31. 12. 2017 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 standardy 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 Skupině 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 našeho názoru na tuto závěrku.

Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

- **Účtování výnosů**

Částka výnosů a výsledek hospodaření zaúčtované v účetním období je realizován z uzavřených nájemních smluv, které představují riziko jejich nezahrnutí ve správné výši do příslušného účetního období.

Naše auditorské postupy, které jsme provedli v reakci na riziko významné (materiální) nesprávnosti zaúčtovaných výnosů (vyhodnocené jako významné riziko), zahrnovaly:

- testy kontrol, uzavření nájemních smluv a jejich zavedení do registru smluv a účetních předpisů, postupy spojené se stanovením výše nájmů;
- detailní analýzu výnosů a termínu jejich zaúčtování na základě uzavřených smluv, posouzení opatření společnosti k posuzování rizikovosti portfolia nájemníků z hlediska hodnoty a oboru jejich podnikání a míry jejího rozložení.

- **Ocenění majetku na reálnou hodnotu k datu sestavení účetní závěrky**

K jedné z nejvýznamnějších závěrkových operací, patří povinnost, provést přecenění hodnoty nemovitého majetku a pozemků na reálnou tržní hodnotu v souladu s požadavky rámce účetního výkaznictví IFRS. V rámci auditu jsme provedli konzultaci se znalcem ve věci správnosti použité metodiky stanovení tržní ceny majetku požadované standardy IFRS.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární ředitel Skupiny.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje ani k nim nevzdáváme žádný zvláštní výrok.

Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámit se s ostatními informacemi a posoudit, zda nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu konsolidované účetní závěrky, nebo zda se jinak tyto informace jeví 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 individuální a konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s individuální a konsolidovanou účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Pokud na základě provedených prací zjistíme, že ostatní informace jsou významně (materiálně) nesprávné, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě. **V rámci uvedených postupů jsme v získaných ostatních informacích nic takového nezjistili.**

Odpovědnost statutárního ředitele a výboru pro audit Skupiny za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární ředitel Skupiny odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky, která podává 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 konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je statutární ředitel Skupiny povinen posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, vysvětlit a popsat v konsolidované účetní závěrce záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití účetnictví založeného na předpokladu nepřetržitého trvání, s výjimkou případů, kdy má v úmyslu Skupinu zrušit nebo ukončit její činnost, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované 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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním ředitelem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny 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 vedení Skupiny uvedlo v konsolidované účetní závěrce.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem, a zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v konsolidované účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně vysvětlujících a popisných informací, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka představuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

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

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit, správní radě a statutárnímu řediteli, 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 správní radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu konsolidované 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 Skupiny nás dne 28. 04. 2017 určila valná hromada Skupiny. Auditorem Skupiny jsme nepřetržitě 7 let.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Skupiny, kterou jsme dne 17. 04. 2018 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Skupině 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 ve Skupině neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Skupiny.

Prohlášení o nezávislosti

Prohlašujeme tímto, že jsme na Skupině 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. 2018



Rozdělovník:

DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Výtisk č. 1 – elektronická verze, Výtisk č. 1, 2 – tištěná verze

ATLAS AUDIT s.r.o.

Výtisk č. 1 – elektronická verze

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

K 31. PROSINCI 2017

1. KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2017

tis. Kč	Bod přílohy	2017	2016
Provozní výnosy			
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	10	360 784	301 713
Výnosy z úroků	11	2	597
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	12	745	23 064
Zisk / ztráta z prodeje nemovitostí	13	9 416	522
Kurzové zisky / ztráty	14	28 152	52
Ostatní výnosy	15	5	0
Provozní výnosy celkem		399 105	325 948
Provozní náklady			
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	16	- 8 315	-16 038
Poplatky za depozitáře	18	-240	-240
Poplatky za obhospodařování	17	-717	- 696
Transakční a bankovní poplatky	19	-866	-485
Náklady na poradenské služby	20	-412	-587
Ostatní provozní náklady	21	-388	- 543
Celkové provozní náklady		-10 938	-18 589
Provozní výsledek hospodaření		388 167	307 359
Finanční náklady			
Náklady na úroky	22	-32 237	-21 180
Výsledek hospodaření po zohlednění finančních nákladů a před zdaněním		355 930	286 179

Daň z příjmů	23	-14 405	-20 500
Výsledek hospodaření po zohlednění finančních nákladů a po zdanění		341 525	265 679
Ostatní úplný výsledek			
Zajištění peněžních toků		1 039	182
Odložená daň související s položkami, které budou v následujících obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty		-52	39
Úplný výsledek hospodaření		342 512	265 900
Změna čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií			
Základní zisk na investiční akcii z pokračujících činností (viz bod 25)		342,51 Kč	265,90
Zředěný zisk na investiční akcii z pokračujících činností (viz bod 25)		342,51 Kč	265,90

2. KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31. PROSINCI 2017

AKTIVA tis. Kč	Bod přílohy	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Investice do nemovitostí	26	3 949 138	2 801 828
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	27	2 168	1 996
Ostatní dlouhodobá aktiva	37	199	0
Ostatní aktiva	28	60 610	4 696
Peníze a peněžní ekvivalenty	29	9 361	6 593
Aktiva celkem		4 021 476	2 815 113
ZÁVAZKY tis. Kč	Bod přílohy	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Dlouhodobé závazky			
Dlouhodobé bankovní úvěry	30	719 495	419 658
Dlouhodobé půjčky od nebankovních subjektů	31	1 637 705	1 572 164
Odložený daňový závazek	32	29 072	28 047
Záporná reálná hodnota zajišťovacích derivátů- zajištění peněžních toků	33		720
Dlouhodobé závazky celkem		2 386 305	2 020 589
Krátkodobé závazky			
Krátkodobé bankovní úvěry	33	223 346	138 606
Ostatní krátkodobé závazky	34	455 483	35 836
Rezervy	35	6 903	13 155
Krátkodobé závazky celkem		685 732	187 597
Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)		3 072 037	2 208 186
Čistá aktiva připadajících na držitele investičních akcií		949 439	606 926

3. VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Počáteční stav aktiv připadajících na držitele investičních akcií	606 926	341 026
Vydání investičních akcií	0	0
Odkup investičních akcií	0	0
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií	342 513	265 900
Konečný stav čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií	949 439	606 926

4. KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

tis. Kč	2017	2016
Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	355 930	286 179
Úpravy o nepeněžní operace:		
Změna stavu opravných položek, rezerv	-6 197	1 140
Zisk z prodeje stálých aktiv	-4 362	-200
Vyúčtované nákl. úroky s výjimkou kapitalizovaných a vyúčtované výnos. úroky	21 673	20 132
Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	1 208	-23 064
Čistý peněžní tok z prov. čin. před zdaněním, změnami prac. kapit. a mim. položkami	368 252	284 187
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:		
Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	-66 975	4 267
Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	413 395	9 223
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	714 671	297 677
Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných	-10 666	-20 728
Přijaté úroky	0	597
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	-14 154	277
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	689 851	277 822
Peněžní toky z investiční činnosti:		
Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-1 107 087	-392 107
Příjmy z prodeje stálých aktiv	35 428	200
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-1 071 659	-391 907
Peněžní toky z finanční činnosti:		
Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	384 576	119 379

Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	384 576	119 379
Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	2 768	5 294
Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na počátku účet. období	6 593	1 299
Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účet. období	9 361	6 593

5. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Tato účetní závěrka je sestavena jako konsolidovaná účetní závěrka DEKINVEST podfondu Alfa, který je podfondem fondu 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. ledna 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 byl do června 2017 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“).

Rozhodnutím České národní banky ze dne 1.6.2017 bylo Fondu vydáno povolení k činnosti samosprávného investičního fondu s tím, že Fond není oprávněn provádět svou vlastní administraci. Toto rozhodnutí nabylo právní moci ke dni 6.6.2017. Předmět podnikání Fondu je v souladu s uděleným povolením k činnosti. Fond může v souladu se stanovami vytvářet podfondy.

Depozitářem Fondu byla v období do 31. srpna 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.

Depozitářem Fondu je od 1. září 2012 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. lednu 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. prosinci 2015.

6. APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU

Následující nové standardy, novely standardů a interpretace dosud nejsou pro roční období začínající 1. ledna 2017 závazně účinné a při sestavování této individuální účetní závěrky nebyly použity. Podfond plánuje tato ustanovení přijmout, až nabydou účinnosti.

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
<p>IFRS 15 <i>Výnosy ze smluv se zákazníky</i> a Vysvětlení k IFRS 15 <i>Výnosy ze smluv se zákazníky</i> (vydaná 12. dubna 2016)</p> <p>(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2018 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)</p>	<p>Tento nový standard poskytuje rámec, který nahrazuje stávající úpravu vykazování výnosů v IFRS. Účetní jednotky zavedou pěti krokový model s cílem určit v jaký okamžik a v jaké výši výnosy vykázat. Nový model stanoví, že výnos by měl být vykázán, jakmile účetní jednotka převede (tak jak účetní jednotka převádí) 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"> • průběžně, a to způsobem, který odráží plnění účetní jednotky, nebo • jednorázově, jakmile 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>Vysvětlení k IFRS 15 objasňují některé požadavky tohoto standardu a poskytují další přechodnou úlevu pro společnosti, které tento nový standard implementují.</p> <p>Novelizace objasňuje jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • identifikovat závazek k plnění – příslib převést zboží nebo službu na zákazníka – ve smlouvě, • určit, zda je společnost odpovědným subjektem (poskytovatelem zboží nebo služby), nebo zástupcem (odpovědným za zajištění poskytnutí zboží nebo služby), a • určit, zda by výnos z poskytnutí licence měl být vykázán jednorázově, nebo průběžně. <p>Novelizace účetním jednotkám rovněž poskytuje dvě další praktická zjednodušení:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Účetní jednotka nemusí měnit vykázání smluv, které jsou dokončené na počátku nejdřívějšího vykazovaného období (týká se pouze účetních jednotek používajících plný retrospektivní přístup). • U smluv, které byly změněny před začátkem nejdřívějšího vykazovaného období, účetní jednotka nemusí retrospektivně měnit vykázání smlouvy, avšak místo toho zohlední celkový dopad všech změn, k nimž došlo před začátkem nejdřívějšího vykazovaného období (týká se rovněž účetních jednotek vykazujících kumulativní dopad prvotní aplikace tohoto standardu k datu prvotní aplikace). 	<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 [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
<p>IFRS 9 <i>Finanční nástroje</i> (2014)</p> <p>(Účinný pro roční 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, dokud nenabyde účinnosti standard vyplývající z projektu IASB zaměřeného na makro zajišťovací účetnictví.</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 následně 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 výhledovým modelem „očekávané úvěrové ztráty“, což znamená, že již nebude nutné, aby ztrátová událost nastala předtím, než se zaúčtuje opravná položka na snížení hodnoty. Nový model snížení hodnoty se použije na finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou nebo reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku (kromě investic do kapitálových nástrojů) a na smluvní aktiva.</p> <p>Dle IFRS 9 se opravné položky ocení na jednom z následujících dvou základů:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12měsíční očekávané úvěrové ztráty: Jedná se o očekávané úvěrové ztráty, jež vznikají v důsledku možných nedodržení závazků během 12 měsíců od data vykázaní. • Očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání: Jedná se o očekávané úvěrové ztráty, jež vznikají v důsledku všech možných nedodržení závazků během očekávané doby trvání finančního nástroje. <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</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. Tento dopad však nebude významný.</p>

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
	<p>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>Novelizace IFRS 4: Uplatňování IFRS 9 <i>Finanční nástroje s IFRS 4 Pojistné smlouvy</i></p> <p>(Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2018 nebo později; použije se prospektivně.)</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 není poskytovatelem pojištění. Vzhledem k této skutečnosti účetní jednotka očekává, že při prvotní aplikaci nebude mít tato novelizace významný dopad na účetní závěrku účetní jednotky.</p>
<p>IFRS 16 <i>Leasingy</i></p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno, pokud účetní jednotka rovněž aplikuje standard IFRS 15.)</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 projevuje 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 leasingu na straně pronajímatele však zůstává do značné míry nezměněno 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>

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
<p>Novelizace IFRS 10 a IAS 28 <i>Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem</i></p> <p>(Evropská komise rozhodla o odložení schválení na neurčito.)</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 vykáží 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 dceřině společnosti), kdežto zisk nebo ztráta se vykáží 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 dceřině společnosti). 	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nemá významné operace se svými dceřinými, přidruženými ani společnými podniky.</p>
<p>IFRS 17 <i>Pojistné smlouvy</i></p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2021 nebo později; použije se prospektivně. Dřívější použití je povoleno.)</p> <p>Toto ustanovení není dosud schváleno EU.</p>	<p>IFRS 17 nahrazuje IFRS 4, jenž byl zaveden jako prozatímní standard v roce 2004. Standard IFRS 4 společností povoloval nadále účtovat o pojistných smlouvách dle národních účetních standardů, v důsledku čehož bylo uplatňováno mnoho různých přístupů.</p> <p>Problémy týkající se srovnání, způsobené standardem IFRS 4, řeší IFRS 17 tak, že vyžaduje, aby o všech pojistných smlouvách bylo účtováno jednotně, z čehož budou mít prospěch investoři i pojišťovny. Pojistné závazky budou účtovány v běžných, nikoliv historických cenách.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci účetní závěrky, neboť účetní jednotka nepůsobí v pojistném sektoru.</p>
<p>IFRIC 22 <i>Transakce v cizích měnách a zálohy v cizích měnách</i></p> <p>(Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2018 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)</p>	<p>IFRIC 22 uvádí požadavky ohledně toho, jaký měnový kurz použít při vykazování transakcí v cizí měně (např. výnosových transakcí) v případech, kdy je platba poskytnuta či přijata předem, a objasňuje, že datem transakce je datum, kdy společnost prvotně zaúčtuje zálohovou platbu nebo výnos příštích období z titulu přijetí zálohy. U transakcí zahrnujících více poskytnutých či přijatých plateb vede každá poskytnutá či přijatá platba ke vzniku samostatného data transakce.</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 kurz k datu transakce.</p>
<p>IFRIC 23 <i>Účtování o nejistotě u daní z příjmů</i></p> <p>(Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno.) Tato interpretace není dosud schválena EU.</p>	<p>Účelem interpretace IFRIC 23 je objasnit účtování o postupech týkajících se daně z příjmů, které dosud nebyly akceptovány finančním úřadem, a zároveň zvýšit transparentnost. Dle IFRIC 23 je klíčová otázka, zda je pravděpodobné, že finanční úřad akceptuje zvolený daňový postup účetní jednotky. Pokud je pravděpodobné, že finanční úřad nejistý daňový postup akceptuje, pak budou částky daně zaúčtované v účetní závěrce v souladu s daňovým přiznáním, přičemž stanovení výše splatné a odložené daně nebude zohledňovat žádnou nejistotu. V opačném případě budou zdanitelný zisk (nebo daňová ztráta), daňové základny a nevyužité daňové ztráty stanoveny způsobem, který poskytuje lepší odhad situace po vyřešení nejistoty, a to za použití buďto jediné nejpravděpodobnější částky, nebo očekávané hodnoty (součtu pravděpodobnostně vážených částek). Účetní jednotka musí předpokládat, že finanční úřad bude daný postup zkoumat a bude plně obeznámen s veškerými relevantními informacemi.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato interpretace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nepůsobí ve složitém prostředí mezinárodního zdanění/nemá významné nejisté daňové pozice.</p>
<p>Novelizace IFRS 2: <i>Klasifikace a oceňování transakcí s úhradou vázanou na akcie</i></p> <p>(Účinná pro roční období)</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 	<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 [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
začínající 1. ledna 2018 nebo později; použije se prospektivně. Dřívější použití je povoleno.)	<p>na akcie vypořádaných v hotovosti;</p> <ul style="list-style-type: none"> 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><i>Roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2014-2016</i> (vydaná 8. prosince 2016) (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2018 nebo později s výjimkou změn IFRS 12, které se použijí pro roční období začínající 1. ledna 2017 nebo později.)</p>	<p><i>Zdokonalení IFRS (2014-2016)</i> obsahují 3 novely standardů. Jedná se zejména o následující změny:</p> <ul style="list-style-type: none"> odstranění krátkodobých výjimek pro prvouživatele (IFRS 1 <i>První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví</i>) vztahujících se mj. k přechodným ustanovením standardu IFRS 7 <i>Finanční nástroje: zveřejňování</i>, týkajícím se zveřejnění srovnávacích informací a převodů finančních aktiv, a standardu IAS 19 <i>Zaměstnanecké požitky</i>; výjimky byly odstraněny vzhledem k tomu, že tyto úlevy byly účetním jednotkám k dispozici pouze pro účetní období, která již uplynula; objasnění, že požadavky IFRS 12 <i>Zveřejnění podílů v jiných účetních jednotkách</i> (s výjimkou zveřejnění úhrnných účetních informací v souladu s odstavci B10-B16 tohoto standardu) se vztahují na účetní jednotky, jejichž podíly v dceřiných podnicích, společných ujednáních, přidružených podnicích nebo nekonsolidovaných strukturovaných jednotkách jsou klasifikované jako držené k prodeji nebo jako ukončované činnosti v souladu s IFRS 5 <i>Dlouhodobá aktiva držená k prodeji a ukončované činnosti</i>; a objasnění, že možnost výjimky z použití ekvivalenční metody dle IAS 28 <i>Investice do přidružených a společných podniků</i> se uplatní samostatně pro každý přidružený či společný podnik při prvotním vykázání tohoto přidruženého či společného podniku. 	<p>Očekává se, že žádná z těchto změn nebude mít významný dopad na účetní závěrku účetní jednotky, např.: neboť účetní jednotka nemá podíly v dceřiných podnicích, společných ujednáních, přidružených podnicích nebo nekonsolidovaných strukturovaných jednotkách, které by byly klasifikované jako držené k prodeji nebo jako ukončované činnosti, a u svých podílů v přidružených a společných podnicích neuplatňuje výjimku z účtování ekvivalenční metodou.</p>
<p>Novelizace IAS 40 <i>Převody investic do nemovitostí</i> (vydaná 8. prosince 2016) (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2018 nebo později; dřívější použití je povoleno.)</p>	<p>Tato novelizace poskytuje vysvětlení ohledně převodů do nebo z investic do nemovitostí:</p> <ul style="list-style-type: none"> převod do nebo z investic do nemovitostí by měl být proveden pouze tehdy, pokud došlo ke změně užívání nemovitosti, a tato změna užívání by vyžadovala posouzení toho, zda nemovitost splňuje kritéria investice do nemovitosti. 	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka převádí nemovitostní aktiva do a z investic do nemovitostí, pouze pokud dojde ke skutečné změně užívání.</p>
<p>Novelizace IFRS 9: <i>Předčasné splacení s negativní kompenzací</i> (vydaná 12. října 2017) (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později) Tato novelizace není</p>	<p>Tato novelizace řeší obavy ohledně účtování o finančních aktivech, která obsahují určité smluvní možnosti předčasného splacení. Obavy se konkrétně týkaly toho, jak by společnost klasifikovala a ocenila dluhový nástroj, pokud by měl dlužník dovoleno nástroj předčasně splatit za částku, která by byla nižší než částka nesplacené jistiny a dlužného úroku. Takováto částka předčasného splacení je často označována za částku zahrnující „negativní kompenzaci“. Při použití IFRS 9 by společnost finanční aktivum s tzv. negativní kompenzací ocenila reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nemá předčasně splatná finanční aktiva s negativní kompenzací.</p>

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
dosud schválena EU.	Novelizace účetním jednotkám umožňuje některá předčasně splatná finanční aktiva s tzv. negativní kompenzací oceňovat zůstatkovou hodnotou.	
<p>Novelizace IAS 28 <i>Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích</i> (vydaná 12. října 2017)</p> <p>(Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později)</p> <p>Tato novelizace není dosud schválena EU.</p>	<p>Novelizace objasňuje, že organizace rizikového kapitálu nebo investiční fond, podílový fond a podobné účetní jednotky se mohou při prvotním zaúčtování rozhodnout, že budou investice do přidruženého nebo společného podniku oceňovat reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty, a to zvlášť pro každý přidružený nebo společný podnik.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.</p>
<p>Roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2015-2017 (vydaná 12. prosince 2017)</p> <p>(Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později)</p> <p>Tato roční zdokonalení nejsou dosud schválena EU.</p>	<p><i>Zdokonalení IFRS (2015-2017)</i> obsahují 4 novely standardů. Jedná se zejména o následující změny:</p> <ul style="list-style-type: none"> objasnění, že účetní jednotka přecení své doposud držené účasti na společné činnosti, jestliže získá kontrolu nad daným podnikem v souladu s IFRS 3 <i>Podnikové kombinace</i>; objasnění, že účetní jednotka nepřeceňuje své doposud držené účasti na společné činnosti, jestliže získá společnou kontrolu nad touto společnou činností v souladu s IFRS 11 <i>Společná ujednání</i>; objasnění, že by účetní jednotka měla u výplat dividend vždy účtovat o dopadech z titulu daně z příjmů ve výsledku hospodaření, ostatním úplném výsledku nebo vlastním kapitálu podle toho, kam původně zaúčtovala minulé transakce nebo události, které generovaly rozdělitelné zisky; a objasnění, že účetní jednotka musí stanovit částku výpůjčních nákladů splňující podmínky kapitalizace aplikací kapitalizační míry vztažené k výdajům na způsobilé aktivum v takovém rozsahu, ve kterém si neúčelově půjčuje finanční prostředky a používá je s cílem pořízení tohoto aktiva. Kapitalizační míra musí být váženým průměrem výpůjčních nákladů všech půjček, které jsou čerpány v průběhu účetního období. Účetní jednotka musí ovšem z výpočtu vyloučit ty půjčky, které byly přijaté konkrétně za účelem získání způsobilého aktiva, dokud nebudou dokončeny všechny podstatné činnosti nezbytné k jeho přípravě pro zamýšlené použití nebo prodej. Částka kapitalizovaných výpůjčních nákladů by neměla přesáhnout celkové výpůjční náklady účetního období. 	<p>Očekává se, že žádná z těchto změn nebude mít významný dopad na účetní závěrku účetní jednotky.</p>

7. DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

7.1. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví schválenými pro použití v EU.

7.2. VÝCHODISKA SESTAVOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Podfond vznikl k 1. lednu 2016 a vzhledem k tomu, že 13. ledna 2016 byly jeho investiční akcie přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s., používá Podfond pro účtování Mezinárodní účetní standardy.

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen kromě investice do nemovitostí a finančních nástrojů, které jsou oceněny přeceněnými hodnotami nebo reálnými hodnotami, ke konci každého účetního období, jak je uvedeno v těchto účetních pravidlech.

Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby.

Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění, bez ohledu na to, zda je cena pozorovatelná nebo odhadována za použití jiné oceňovací techniky. Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku Skupina bere v úvahu takové charakteristiky aktiva či závazku, které by účastníci trhu zohlednili při oceňování aktiva či závazku ke dni ocenění.

Pro účely účetního výkaznictví se ocenění reálnou hodnotou dále rozděluje na úroveň 1, 2 a 3 na základě míry, do které jsou vstupy pro ocenění reálnou hodnotou pozorovatelné, a na základě celkové významnosti vstupů pro ocenění reálnou hodnotou:

- Úroveň 1 – vstupy představují kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro stejná aktiva či závazky, na které má účetní jednotka ke dni ocenění přístup.
- Úroveň 2 – vstupy zde představují jiné vstupy než kótované ceny vymezené úrovní 1, které jsou pro dané aktivum či závazek přímo či nepřímo pozorovatelné.
- Úroveň 3 – vstupy vztahující se k danému aktivu či závazku, které nejsou přímo pozorovatelné.

V dalším textu jsou uvedena základní účetní pravidla.

7.3. VÝCHODISKA PRO KONSOLIDACI

Konsolidovaná účetní závěrka obsahuje účetní závěrku společnosti a subjektů, které kontroluje. Kontroly je dosaženo v případě, že společnost:

- má moc nad jednotkou, do níž bylo investováno;
- je vystavena variabilním výnosům nebo má právo na tyto výnosy na základě své angažovanosti v jednotce, do níž investovala, a
- má schopnost využívat moc nad jednotkou, do níž bylo investováno, k ovlivnění výše svých výnosů.

Společnost opětovně posoudí, zda má kontrolu nad jednotkou, do níž bylo investováno, či nikoliv, pokud skutečnosti a okolnosti naznačují, že došlo ke změně jedné či více složek kontroly uvedených výše.

Pokud společnost disponuje méně než většinou hlasovacích práv jednotky, do níž bylo investováno, má moc nad jednotkou v případě, že hlasovací práva jsou dostačující pro to, aby získala faktickou schopnost jednostranně řídit relevantní činnosti jednotky, do níž bylo investováno. Společnost zohlední veškeré relevantní skutečnosti a okolnosti při zvažování toho, zda hlasovací práva

společnosti v jednotce, do níž bylo investováno, jsou dostatečná pro získání moci či nikoliv, což zahrnuje:

- velikost podílu společnosti na hlasovacích právech v závislosti na velikosti a rozložení podílů ostatních držitelů hlasovacích práv;
- potenciální hlasovací práva držená společností, ostatními držiteli hlasovacích práv nebo jinými stranami;
- práva vyplývající z dalších smluvních ujednání;
- veškeré další skutečnosti a okolnosti, které naznačují, že společnost aktuálně má či nemá schopnost řídit relevantní činnosti v okamžiku, kdy je třeba učinit rozhodnutí, včetně volebních schémat na předchozích valných hromadách akcionářů.

Konsolidace dceřiného podniku začíná v okamžiku, kdy společnost získá kontrolu nad dceřiným podnikem, a končí okamžikem, kdy společnost kontrolu nad dceřiným podnikem ztratí. Konkrétně jsou výnosy a náklady dceřiného podniku nabytého či prodaného během roku zahrnuty v konsolidovaném výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku od data, kdy společnost získá kontrolu, do data, kdy společnost přestane dceřiný podnik kontrolovat.

Zisk nebo ztráta a všechny složky ostatního úplného výsledku jsou přiřazeny držitelům investičních akcií, případně nekontrolním podílům.

V případě potřeby jsou provedeny úpravy účetních závěrek dceřiných podniků s cílem zharmonizovat jejich účetní politiky s účetními politikami Skupiny.

Všechny vnitroskupinové aktiva, závazky, vlastní kapitál, výnosy, náklady a peněžní toky související s transakcemi mezi členy Skupiny byly při konsolidaci vyloučeny.

7.4. KONSOLIDAČNÍ CELEK

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2017 zahrnuje následující plně konsolidované dceřiné 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 Hájčí 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
Litvínov Lomská a.s.	Praha	Pronájem nemovitostí	100%	100%	Ano
Finreo BAS s.r.o.	Praha	Pronájem nemovitostí	100%	100%	Ano

7.5. ZMĚNY VE VLASTNICKÝCH PODÍLECH SKUPINY V DCEŘINÝCH PODNICÍCH

Jestliže Skupina ztratí kontrolu nad dceřiným podnikem, zisk či ztráta je vykázán v hospodářském výsledku a je vypočítán jako rozdíl mezi i) souhrnem reálné hodnoty přijaté protihodnoty a reálné hodnoty všech případných podílů, které si Skupina ponechává, a ii) předchozí účetní hodnotou aktiv (včetně goodwillu) a závazků dceřiného podniku a všech nekontrolních podílů. Všechny částky zaúčtované dříve v ostatním úplném výsledku v souvislosti s tímto dceřiným podnikem jsou zaúčtovány tak, jakoby Skupina přímo související aktiva či závazky dceřiného podniku prodala (tzn., jsou reklasifikovány do hospodářského výsledku nebo převedeny přímo do jiné kategorie vlastního kapitálu v souladu s příslušnými IFRS). Reálná hodnota všech případných investic, které si Skupina v bývalém dceřiném podniku ponechává, k datu ztráty ovládnutí je považována za reálnou hodnotu při prvotním zachycení k následnému zaúčtování dle standardu IAS 39 Finanční nástroje – účtování a oceňování, nebo případně za pořizovací náklad při prvotním zachycení investice do přidruženého podniku nebo společného podniku.

7.6. PODNIKOVÉ KOMBINACE

Akvizice podniků se účtují pomocí metody akvizice. Převedená protihodnota při podnikové kombinaci je oceněna reálnou hodnotou, která je vypočítána jako součet reálných hodnot k datu akvizice aktiv převedených Skupinou, závazků Skupiny vzniklým dřívějším vlastníkům nabývaného podniku a podílů vydaných Skupinou výměnou za ovládnutí nabývaného podniku.

Náklady spojené s akvizicí jsou zachyceny v okamžiku vzniku v hospodářském výsledku.

Získaná identifikovatelná aktiva a přijaté závazky jsou vykázány ve své reálné hodnotě, s následující výjimkou - odložené daňové pohledávky nebo závazky jsou vykázány a oceněny v souladu se standardem IAS 12 Daně ze zisku.

Goodwill je oceněn jako přebytek souhrnu převedené protihodnoty, částky všech nekontrolních podílů v nabývaném podniku a případných doposud držených podílů v nabývaném podniku a reálné hodnoty případného doposud nabyvatelem drženého majetkového podílu v nabývaném podniku nad částkou nabytých identifikovatelných aktiv a převzatých závazků oceněných k datu akvizice. Jestliže po opětovném posouzení podíl Skupiny na reálné hodnotě identifikovatelných čistých aktiv nabývaného podniku převyšuje souhrn převedené protihodnoty, částky všech případných nekontrolních podílů v nabývaném podniku a reálné hodnoty případného doposud nabyvatelem drženého majetkového podílu v nabývaném podniku, je částka přebytku vykázána jednorázově do hospodářského výsledku jako zisk z výhodné koupě.

Nekontrolní podíly, které jsou aktuálními vlastnickými podíly a opravňují své držitele k poměrnému podílu na čistých aktivech účetní jednotky v případě likvidace, mohou být při prvotním zachycení oceněny reálnou hodnotou, nebo poměrným podílem nekontrolních podílů na vykázaných identifikovatelných čistých aktivech nabývaného podniku. Východisko ocenění lze volit individuálně pro každou konkrétní akvizici. Ostatní typy nekontrolních podílů se oceňují reálnou hodnotou, nebo je-li to možné, na základě stanoveném jiným IFRS.

7.7. GOODWILL

Goodwill vznikající při akvizici podniku je vykazován v pořizovací hodnotě, jak byla stanovena ke dni akvizice podniku (viz výše), snižené o případné kumulované ztráty ze snížení hodnoty.

Pro účely testování snížení hodnoty je goodwill přiřazen každé peněžitovné jednotce Skupiny (nebo skupině peněžitovných jednotek), u které se očekává, že bude mít prospěch ze synergií kombinace.

U peněžitovných jednotek, k nimž byl goodwill přiřazen, probíhá testování na snížení hodnoty jednou ročně, případně častěji, existuje-li náznak toho, že hodnota jednotky by mohla být snížena. Je-li zpětně získatelná částka peněžitovné jednotky nižší než její účetní hodnota, je ztráta ze snížení hodnoty alokována tak, aby byla nejprve snížena účetní hodnota jakéhokoli goodwillu přiřazeného k jednotce a poté účetní hodnota ostatních aktiv jednotky poměrně na základě účetní hodnoty každého aktiva jednotky. Jakákoli ztráta ze snížení hodnoty goodwillu je vykázána přímo do hospodářského výsledku. Ztráta ze snížení hodnoty goodwillu není v následujícím období odúčtována. Při prodeji příslušné peněžitovné jednotky se příslušná částka goodwillu zahrne do zisku, resp. ztráty z prodeje.

7.8. ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ

Výnosové úroky

Výnosové úroky z finančních aktiv se vykazují, pokud je pravděpodobné, že ekonomické užítky poplynou do Skupiny a částka výnosu může být spolehlivě oceněna. Časové rozlišení výnosových úroků se uskutečňuje s ohledem na neuhrazenou jistinu, přičemž se použije příslušná efektivní

úroková míra, tj. úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva na jeho čistou účetní hodnotu.

Přijaté dividendy

Výnosy z dividend se vykazují, jakmile vznikne právo akcionářů na přijetí platby (pokud je pravděpodobné, že ekonomické užítky poplynou do Skupiny a částka výnosu může být spolehlivě oceněna).

Příjmy z pronájmu

Při operativním leasingu se výnos vykazuje rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, se přičítají k účetní hodnotě pronajímaného aktiva a účtují se rovnoměrně po dobu trvání leasingu.

7.9. CIZÍ MĚNY

Při sestavování účetní závěrky všech individuálních subjektů Skupiny se transakce v jiné měně, než je funkční měna daného subjektu (cizí měna), vykazují za použití měnového kurzu platného k datu transakce. Ke každému konci účetního období se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití měnového kurzu k tomuto datu. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití měnového kurzu platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

Kurzové rozdíly z peněžních položek se vykazují v hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly, s výjimkou kurzových rozdílů z transakcí uzavřených za účelem zajišťování určitých měnových rizik (viz níže, účetní pravidla týkající se zajišťování).

Pro účely prezentace této konsolidované účetní závěrky se aktiva a závazky zahraničních jednotek Skupiny vyjadřují v Kč za použití měnových kurzů platných ke konci účetního období. Výnosové a nákladové položky se přepočítají za použití průměrného měnového kurzu za dané období. Případné kurzové rozdíly se vykážou ve výkazu o úplném výsledku a jsou kumulovány ve vlastním kapitálu.

S jakýmkoliv goodwillem a úpravami reálné hodnoty identifikovatelných aktiv a závazků souvisejících s pořízením zahraniční jednotky se zachází jako s aktivy a závazky dané zahraniční jednotky a jsou přepočteny kurzem platným ke konci každého účetního období. Vzniklé kurzové rozdíly jsou zaúčtovány do ostatního úplného výsledku a akumulovány ve vlastním kapitálu.

7.10. DANĚ

Daň z příjmu zahrnuje splatnou a odloženou daň.

Splatná daň

Splatná daň se vypočítá na základě zdanitelného zisku za dané období. Zdanitelný zisk se odlišuje od zisku před zdaněním, který je vykázán v konsolidovaném výkazu úplného výsledku, protože nezahrnuje položky výnosů, resp. nákladů, které jsou zdanitelné nebo odčitatelné od základu daně v jiných letech, ani položky, které nejsou zdanitelné, resp. odčitatelné od základu daně. Splatná daň Skupiny se vypočítá pomocí daňových sazeb uzákoněných, resp. vyhlášených do konce účetního období.

Odložená daň

Odložená daň se vykáže na základě přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v konsolidované účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku.

Odložené daňové závazky se uznávají obecně u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložené

daňové pohledávky se obecně uznávají u všech odčitatelných přechodných rozdílů v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdílů, bude dosažen. Tyto odložené daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykázání (kromě podnikových kombinací) aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk. O odložených daňových závazcích se dále neúčtuje, pokud přechodné rozdílů vzniknou při prvotním vykázání goodwillu.

Odložené daňové závazky se vykazují u zdanitelných přechodných rozdílů, které vznikají v souvislosti s investicemi do dceřiných podniků kromě případů, kdy je Skupina schopna načasovat zrušení přechodného rozdílů, přičemž je pravděpodobné, že přechodné rozdílů nebudou v dohledné budoucnosti zrušeny. Odložené daňové pohledávky z odčitatelných přechodných rozdílů, které vznikají v souvislosti s takovými investicemi a podíly, se vykazují pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdílů, bude dosažen, přičemž je pravděpodobné, že přechodné rozdílů budou v dohledné budoucnosti zrušeny.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se posuzuje vždy ke konci účetního období a snižuje se, pokud již není pravděpodobné, že budoucí zdanitelný zisk bude schopen odloženou daňovou pohledávku pokrýt v celkové nebo částečné výši.

Odložené daňové závazky a pohledávky se oceňují pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém pohledávka bude realizována nebo závazek splatný, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných, resp. vyhlášených do konce účetního období.

Oceňování odložených daňových závazků a pohledávek zohledňuje daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým Skupina ke konci účetního období očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

Pro účely ocenění odložených daňových závazků a odložených daňových pohledávek vedení společnosti posoudilo portfolia investic do nemovitostí a došlo k závěru, že všechny investice do nemovitostí Skupiny jsou drženy podle obchodního modelu, jehož cílem je využít v podstatě veškeré ekonomické užítky, které investice do nemovitostí představuje, v průběhu času spíše než prodejem. Proto vedení určilo, že předpoklad „prodeje“ uvedený v úpravách IAS 12 je vyvrácen. Skupina tedy vykázala odložené daně ze změn reálné hodnoty investic do nemovitostí.

7.11. INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Investice do nemovitostí je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí). Investice do nemovitostí se prvotně ocení na úrovni pořizovacích nákladů, které zahrnují i vedlejší náklady spojené s pořízením nemovitosti. Po prvotním vykázání se investice do nemovitosti oceňují reálnou hodnotou. Veškeré podíly Skupiny na nemovitostech držené na základě operativního leasingu s cílem získat příjem z nájemného nebo za účelem zhodnocení se účtují jako investice do nemovitostí a jsou oceněny pomocí modelu reálné hodnoty.

Zisky a ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí se zahrnou do hospodářského výsledku v období, ve kterém k nim došlo.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užítky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém je nemovitost odúčtována.

7.12. REZERVY

Rezervy se vykáží, má-li Skupina současný (smluvní nebo mimosmluvní) závazek, který je důsledkem minulé události, přičemž je pravděpodobné, že Skupina bude muset tento závazek vypořádat a výši takového závazku je možné spolehlivě odhadnout.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykázaného ke konci účetního období po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků (pokud je efekt časové hodnoty peněz významný).

Pokud se očekává, že některé nebo veškeré výdaje nezbytné k vypořádání rezervy budou nahrazeny jinou stranou, vykáže se pohledávka na straně aktiv, pokud je prakticky jisté, že Skupina náhradu obdrží a výši takové pohledávky je možné spolehlivě určit.

7.13. FINANČNÍ NÁSTROJE

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazovány, jakmile se Skupina stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů.

Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykázení oceňují reálnou hodnotou. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv nebo finančních závazků (jiných než finanční aktiva a finanční závazky nezařazené do kategorie nástrojů oceňovaných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty), se při prvotním vykázení přičítají k reálné hodnotě, resp. odečítají od reálné hodnoty finančních aktiv nebo finančních závazků. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceněných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, se okamžitě vykazují v hospodářském výsledku.

7.13.1. FINANČNÍ AKTIVA

Finanční aktiva se klasifikují do těchto dvou kategorií: finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty a úvěry a pohledávky. Klasifikace závisí na charakteru finančních aktiv a účelu použití, a určuje se při prvotním zaúčtování. Nákupy nebo prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání se zaúčtují, resp. odúčtují, k datu transakce. Nákupy nebo prodeje s obvyklým termínem dodání jsou koupě nebo prodeje finančních aktiv, které vyžadují dodání aktiv v časovém rámci stanoveném předpisem nebo konvencemi daného trhu.

Metoda efektivní úrokové míry

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty dluhového nástroje a alokace úrokového výnosu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje předpokládanou výši budoucích peněžních příjmů (včetně všech poplatků zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a dalších premií nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání dluhového nástroje, nebo případně po kratší období, na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázení.

Výnosy se vykazují na základě efektivní úrokové míry dluhových nástrojů, kromě finančních aktiv klasifikovaných jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty

Finanční aktiva se klasifikují jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, pokud jsou:

- (i) určena k obchodování nebo
- (ii) jsou označena jako oceňovaná v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Finanční aktiva se klasifikují jako učená k obchodování, pokud:

- byla pořízena v zásadě za účelem jejich prodeje v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při počátečním vykázání součástí identifikovaného portfolia finančních nástrojů, které jsou společně řízeny Skupinou a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem, který neplní funkci účinného zajišťovacího nástroje.

Finanční aktivum, kromě finančního aktiva určeného k obchodování, je možné při prvotním vykázání označit jako finanční aktivum v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, pokud:

- takovéto označení vylučuje nebo významně omezuje oceňovací nebo účetní nejednotnost, která by jinak mohla vzniknout, nebo
- je finanční aktivum součástí skupiny finančních aktiv nebo finančních závazků nebo obou, které jsou řízeny a jejichž výkonnost je hodnocena v souladu se zdokumentovanou strategií řízení rizik nebo investiční strategií účetní jednotky na základě reálné hodnoty a informace o této skupině jsou na tomto základě interně předávány, nebo
- je součástí smlouvy, která obsahuje jeden nebo více vložených derivátů, a IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování umožňuje, aby se celá kombinovaná smlouva označovala jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty se vykazují v reálné hodnotě, přičemž jakýkoliv výsledný zisk nebo ztráta z přecenění se účtuje do hospodářského výsledku. Čistý zisk nebo čistá ztráta zúčtovaná do hospodářského výsledku zahrnuje všechny dividendy nebo úroky získané z finančního aktiva a je zahrnuta v řádku „Výnosy z úroků“ a „Výnosy z dividend“. Způsob stanovení reálné hodnoty je uveden dále.

Úvěry a pohledávky

Úvěry a pohledávky jsou nederivátová finanční aktiva s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, která nejsou kotována na aktivním trhu. Úvěry a pohledávky (včetně pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek, bankovních zůstatků a hotovosti) se oceňují zůstatkovou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry po odečtení ztrát ze snížení hodnoty.

Výnosové úroky se vykazují pomocí efektivní úrokové míry, s výjimkou krátkodobých pohledávek, u kterých je dopad diskontování nevýznamný.

7.13.2. SNÍŽENÍ HODNOTY FINANČNÍCH AKTIV

Finanční aktiva, kromě aktiv v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, se posuzují z hlediska existence náznaků snížení hodnoty vždy ke konci účetního období. Hodnota finančních aktiv je považována za sníženou, jestliže existuje objektivní důkaz, že v důsledku jedné nebo více událostí, které se vyskytly po prvotním vykázání finančního aktiva, došlo ke snížení odhadovaných budoucích peněžních toků z investice.

U všech ostatních finančních aktiv by mezi objektivní důkazy snížení hodnoty patřily následující skutečnosti:

- závažné finanční obtíže emitenta nebo protistrany,
- porušení smlouvy jako například prodlení při splácení nebo nesplácení úroků nebo jistiny,
- situace, kdy je pravděpodobné, že na dlužníka bude vyhlášen konkurz nebo u něj dojde k finanční reorganizaci, nebo
- vymizení aktivního trhu pro finanční aktivum z důvodu finančních obtíží.

V případě finančních aktiv oceněných zůstatkovou hodnotou je částkou vykázané ztráty ze snížení hodnoty rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků diskontovaných původní efektivní úrokovou mírou finančního aktiva.

V případě finančních aktiv oceněných pořizovací cenou se výše ztráty ze snížení hodnoty určuje jako rozdíl mezi zůstatkovou hodnotou aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků diskontovaných stávající tržní mírou návratnosti podobného finančního aktiva. Takováto ztráta ze snížení hodnoty nemůže být v následujících obdobích stornována.

Účetní hodnota finančního aktiva se snižuje o ztrátu ze snížení hodnoty přímo u všech položek finančních aktiv kromě pohledávek z obchodního styku, jejichž účetní hodnota se snižuje s použitím účtu opravných položek. V případě, že pohledávka z obchodního styku je považována za nedobytnou, odepíše se oproti účtu opravných položek. Následně realizované částky, které byly dříve odepsány, jsou započteny proti účtu opravných položek. Změny v účetní hodnotě účtu opravných položek se vykazují v hospodářském výsledku.

U finančních aktiv oceněných zůstatkovou hodnotou, pokud v následujícím období ztráta ze snížení hodnoty poklesne a tento pokles je možné objektivně připsat události, která nastala po zaúčtování ztráty ze snížení hodnoty, je tato dříve zaúčtovaná ztráta ze snížení hodnoty stornována prostřednictvím hospodářského výsledku. V důsledku tohoto storna však nesmí dojít k tomu, že účetní hodnota investice k datu storna snížení hodnoty bude vyšší, než by byla její zůstatková hodnota v případě, že by snížení hodnoty zaúčtováno nebylo.

7.13.3. ODÚČTOVÁNÍ FINANČNÍCH AKTIV

Skupina přistupuje k odúčtování finančního aktiva v případě, kdy vyprší smluvní práva k peněžním tokům z aktiva nebo kdy převede na jiný subjekt toto finanční aktivum a následně i veškerá rizika a užítky spojené s jeho vlastnictvím na jiný subjekt. Jestliže Skupina nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím aktiva a ponechá si kontrolu nad aktivem, zaúčtuje podíl, který si na převáděném aktivu ponechává, a související závazek vyplývající z částek, které bude možná muset zaplatit. Pokud si Skupina ponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím převáděného finančního aktiva, pokračuje v účtování o tomto finančním aktivu a zaúčtuje také zajištěnou výpůjčku.

Při odúčtování finančního aktiva jako celku se rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a součtem přijaté a nárokové protihodnoty a kumulovaného zisku nebo ztráty vykázané v ostatním úplném výsledku a kumulované ve vlastním kapitálu vykazuje v hospodářském výsledku.

Při odúčtování finančního aktiva jinak než jako celku (např. pokud si Skupina ponechá možnost odkoupit část převedeného aktiva) alokuje Skupina účetní hodnotu finančního aktiva vykázanou v předchozím období mezi část, kterou bude nadále vykazovat, a část, kterou již vykazovat nebude, na základě příslušných reálných hodnot těchto částí v den převodu. Rozdíl mezi účetní hodnotou alokovanou na část, která již nebude vykazována, a souhrnem protihodnoty přijaté za část, která již nebude vykazována, a všech kumulovaných zisků nebo ztrát na ni alokovaných, které byly vykázány v ostatním úplném výsledku, se vykazuje v hospodářském výsledku.

Kumulovaný zisk nebo ztráta, který byl vykázán v ostatním úplném výsledku, je alokovan mezi část, která se nadále vyazuje, a část, která již není vykazována, na základě příslušných reálných hodnot těchto částí.

7.14. FINANČNÍ ZÁVAZKY

Finanční závazky se klasifikují jako ostatní finanční závazky.

Ostatní finanční závazky

Ostatní finanční závazky (včetně půjček, závazků z obchodního styku a ostatních závazků) se následně oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

Metoda efektivní úrokové míry se používá k výpočtu zůstatkové hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby (včetně všech poplatků a bodů zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních premii nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

7.14.1. ODÚČTOVÁNÍ FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Skupina přistupuje k odúčtování finančních závazků pouze v situaci, kdy jsou povinnosti Skupiny splněny, zrušeny nebo kdy skončí jejich platnost. Rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtovaného finančního závazku a částky buď zaplacené, nebo splatné je zaúčtován do hospodářského výsledku.

7.15. FINANČNÍ DERIVÁTY

Skupina uzavírá smlouvy o finančních derivátech, úrokových swapech, s cílem řídit úrokové riziko. Detailnější informace o finančních derivátech jsou uvedeny v bodě 37.8.

Deriváty se prvotně oceňují reálnou hodnotou k datu uzavření smlouvy o finančním derivátu a poté se přeceňují na reálnou hodnotu vždy ke konci účetního období. Výsledný zisk nebo ztráta se vykazuje přímo v hospodářském výsledku, pokud se derivát neoznačuje nebo nefunguje jako zajišťovací nástroj – v tom případě závisí načasování jeho zaúčtování do hospodářského výsledku na charakteru zajišťovacího vztahu.

7.15.1. ZAJIŠŤOVACÍ ÚČETNICTVÍ

Zajišťovací nástroje, které představují deriváty, Skupina klasifikuje jako zajištění peněžních toků.

Při vzniku zajišťovacího vztahu účetní jednotka zdokumentuje vztah mezi zajišťovacím nástrojem a zajištěnou položkou, cíle řízení rizika a strategii realizace různých zajišťovacích operací. Od vzniku zajištění Skupina průběžně dokumentuje, zda je zajišťovací nástroj vysoce účinný při kompenzaci změn reálné hodnoty nebo peněžních toků zajištěné položky přiřaditelných k zajišťovanému riziku.

7.16. ZAJIŠTĚNÍ PENĚŽNÍCH TOKŮ

Účinná část změn reálné hodnoty finančních derivátů, které se tak označují a splňují kritéria zajištění peněžních toků, se vykazuje v ostatním úplném výsledku a je kumulována ve fondu ze zajištění peněžních toků. Zisk anebo ztráta týkající se neúčinné části se vykazuje přímo v hospodářském výsledku a je zahrnuta v řádku „Ostatní zisky a ztráty“.

Částky dříve vykázané v ostatním úplném výsledku a kumulované ve vlastním kapitálu se reklasifikují do hospodářského výsledku v období, ve kterém zajištěná položka ovlivní hospodářský výsledek, a na stejném řádku jako zaúčtovaná zajištěná položka. Pokud však zajištění očekávané transakce následně vyústí v zaúčtování nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku, zisky a ztráty předtím zaúčtované do ostatního úplného výsledku kumulované ve vlastním kapitálu se přesunou z vlastního kapitálu a jsou zahrnuty do pořizovacího nákladu nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku.

Zajišťovací účetnictví končí, jestliže Skupina zruší zajišťovací vztah, po vypršení zajišťovacího nástroje nebo jeho prodeji, výpovědi, resp. realizací předmětné smlouvy, nebo pokud nástroj přestane splňovat kritéria pro zajišťovací účetnictví. Veškerý zisk nebo ztráta zaúčtované do ostatního úplného výsledku a kumulované ve vlastním kapitálu zůstává ve vlastním kapitálu a vykazuje se až po konečném vykázání očekávané transakce do hospodářského výsledku. Pokud se již neočekává další výskyt očekávané transakce, zisky nebo ztráty kumulované ve vlastním kapitálu se vykáží přímo v hospodářském výsledku.

8. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Při uplatňování účetních pravidel Skupiny uvedených v bodě 5 se od vedení společnosti vyžaduje, aby provedlo úsudky a vypracovalo odhady a předpoklady o výši účetní hodnoty aktiv a závazků, která není okamžitě zřejmá z jiných zdrojů. Odhady a příslušné předpoklady se realizují na základě zkušeností z minulých období a jiných faktorů, které se v daném případě považují za relevantní. Skutečné výsledky se od těchto odhadů mohou lišit.

Odhady a příslušné předpoklady se pravidelně prověřují. Opravy účetních odhadů se vykazují v období, ve kterém byl daný odhad opraven (pokud má oprava vliv pouze na příslušné období), nebo v období vytvoření opravy a v budoucích obdobích (pokud má oprava vliv na běžné i budoucí období).

8.1. DŮLEŽITÉ ÚSUDKY O UPLATŇOVÁNÍ ÚČETNÍCH PRAVIDEL

Při uplatňování účetních pravidel Skupiny provedlo vedení tyto důležité úsudky (mimo těch vyžadujících odhady – viz níže), které měly významný vliv na částky vykázané v konsolidované účetní závěrce.

Odložená daň z investic do nemovitostí

Pro účely ocenění odložených daňových závazků nebo odložených daňových pohledávek vyplývajících z investic do nemovitostí, které jsou oceňovány za použití modelu ocenění reálnou hodnotou, vedení prověřilo portfolia investic do nemovitostí Skupiny a došlo k závěru, že investice do nemovitostí Skupiny jsou drženy podle obchodního modelu, jehož cílem je spotřebovat v podstatě veškeré ekonomické užitky, které investice do nemovitostí představují, v průběhu času spíše než prodejem.

Proto při určování odložené daně vyplývající z investic do nemovitostí vedení stanovilo, že předpoklad, že účetní hodnota investic do nemovitostí oceněná za použití modelu ocenění reálnou hodnotou je realizována v plné výši prodejem, je vyvrácena. Skupina tedy vykazala odložené daně ze změn reálné hodnoty investic do nemovitostí.

8.2. KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

V této části se uvádějí základní předpoklady týkající se budoucnosti a další klíčové zdroje nejistoty při odhadech vypracovaných ke konci účetního období, u nichž existuje významné riziko, že během příštího roku způsobí závažné úpravy účetních hodnot aktiv a závazků.

Ocenění reálnou hodnotou a proces oceňování

Některá aktiva a závazky Skupiny jsou pro účely finančního výkaznictví oceňována reálnou hodnotou. Statutární ředitel pověřil Administrátora, aby zvolil vhodné oceňovací metody a vstupní data pro ocenění reálnou hodnotou.

Při odhadu reálné hodnoty aktiva či závazku Skupina uplatňuje údaje získané z trhu, pokud jsou k dispozici. Pokud nejsou k dispozici vstupní údaje na úrovni 1, Skupina angažuje nezávislé kvalifikované znalce, kteří provedou ocenění. Finanční ředitel úzce spolupracuje s kvalifikovanými externími znalci za účelem stanovení vhodných oceňovacích metod a vstupů pro daný model. Finanční ředitel ročně informuje statutárního ředitele společnosti a vysvětluje důvody pohybů reálné hodnoty aktiv a závazků.

Informace o oceňovacích metodách a vstupních údajích použitých ke stanovení reálné hodnoty různých druhů aktiv jsou blíže popsány v bodu 37.13 a 37.14.

9. ÚDAJE O SEGMENTECH

Výsledky segmentu:

Podfond je řízen svým vedením jako jeden provozní segment. Veškeré informace o segmentu jsou tak již obsaženy v konsolidovaném výkazu zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku, konsolidovaném výkazu o finanční pozici a v příloze konsolidované účetní závěrky.

Hlavní výnosy Podfondu jsou detailně analyzovány v poznámkách 10 Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí a 12 Změna reálné investice do nemovitostí.

Zeměpisné informace:

Investice Podfondu jsou řízeny výhradně z České republiky. Zatímco Podfond představuje jeden provozní segment, má své investice umístěné ve dvou státech, České a Slovenské republice a členění jeho aktiv a pasiv a výnosů a nákladů je možné znázornit následovně:

Konsolidovaný výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2017:

AKTIVA K 31. PROSINCI 2017 tis. Kč	Česká republika	Slovenská republika	Celkem
Investice do nemovitostí	3 483 202	465 936	3 949 138
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	2 168	0	2 168
Ostatní dlouhodobá aktiva	199	0	199
Ostatní aktiva	5 742	54 868	60 610
Peníze a peněžní ekvivalenty	9 361	0	9 361
Aktiva celkem	3 500 672	520 804	4 021 476
ZÁVAZKY K 31. PROSINCI 2017 tis. Kč	Česká republika	Slovenská republika	Celkem
Dlouhodobé závazky:			
Dlouhodobé bankovní úvěry	719 495	0	719 495
Dlouhodobé půjčky od nebankovních subjektů	1 637 705	0	1 637 705
Odložený daňový závazek	24 011	5 061	29 072
Záporná reálná hodnota zajišťovacích derivátů – zajištění peněžních toků	33	0	33
Dlouhodobé závazky celkem	2 381 244	5 061	2 386 305
Krátkodobé závazky:			
Krátkodobé bankovní úvěry	223 346	0	223 346
Ostatní krátkodobé závazky	455 009	474	455 483
Rezervy	6 903	0	6 903
Krátkodobé závazky celkem	685 258	474	685 732
Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)	3 066 502	5 535	3 072 037

Konsolidovaný výkaz zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku v členění podle zdroje výnosu za rok končící 31. prosince 2017:

tis. Kč	Česká republika	Slovenská republika	Celkem
Provozní výnosy			
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí:	351 577	9 207	360 784
Výnosy z úroků	2	0	2
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	745	0	745
Zisk / ztráta z prodeje nemovitostí	9 416	0	9 416
Kurzové zisky / ztráty	19 940	8 212	28 152
Ostatní výnosy	5	0	5
Provozní výnosy celkem	380 377	17 419	399 105
Provozní náklady			
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-7 221	- 1 094	-8 315
Poplatky za depozitáře	-217	-23	-240
Poplatky za obhospodařování	-648	-69	-717
Transakční a bankovní poplatky	-785	-81	-866
Náklady na poradenské služby	-374	-38	-412
Ostatní provozní náklady	-388	0	-388
Celkové provozní náklady	-9 633	-1 305	-10 938
Provozní výsledek hospodaření	370 744	16 114	388 167
Finanční náklady			
Náklady na úroky	-29 486	-2 751	-32 237
Výsledek hospodaření po zohlednění finančních nákladů a před zdaněním	341 258	13 363	355 930
Daň z příjmů	-13 839	-566	-14 405
Výsledek hospodaření po zohlednění finančních nákladů a po zdanění	327 419	12 797	341 525

Ostatní úplný výsledek

Zajištění peněžních toků	1039	0	1039
Odložená daň související s položkami, které budou v následujících obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty	-52	0	-52
Úplný výsledek hospodaření	328 406	12 797	342 512

Informace o hlavních zákaznících

Ve výnosech z pronajaté investice do nemovitostí jsou zahrnuty výnosy ve výši 352 704 tis. Kč (2016: 287 159 tis. Kč), které byly realizovány při transakcích s třemi největšími zákazníky Skupiny, a to Stavebniny DEK a.s., DEKMETAL s.r.o. a Stavebniny DEK s.r.o. V období 2017 a 2016 nepřispěli žádní další jednotliví zákazníci 10 a více procenty k výnosům Skupiny.

10. VÝNOSY Z PRONAJATÉ INVESTICE DO NEMOVITOSTI

tis. Kč	2017	2016
Výnosy z pronájmů prodejních a skladových areálů v ČR	345 685	287 509
Výnosy z pronájmů výrobních areálů v ČR	5 892	5 785
Výnosy z pronájmů prodejních a skladových areálů v SR	9 207	8 419
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí celkem	360 784	301 713

Meziroční nárůst tržeb z pronájmů byl způsoben rozšířením portfolia pronajímaných nemovitostí.

11. VÝNOSY Z ÚROKŮ

Výnosy z úroků jsou tvořeny kladnými úroky z běžných bankovních účtů.

12. ZMĚNA REÁLNÉ HODNOTY INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Reálná hodnota investic Skupiny do nemovitostí byla určena na základě znaleckého ocenění připraveného interním znalcem s příslušnou kvalifikací a předchozími zkušenostmi s oceňováním nemovitostí.

13. ZISK NEBO ZTRÁTA Z PRODEJE NEMOVITOSTÍ

tis. Kč	2017	2016
Ztráta z prodeje nemovitostí	-998	0
Zisk z prodeje nemovitostí	0	522
Zisk z prodeje dceřiné společnosti	10 414	0
Zisk nebo ztráta z prodeje nemovitostí celkem	9 416	522

Ztráta z prodeje nemovitosti vznikla při prodeji plátěné skladovací haly. Zisk z prodeje nemovitosti byl dosažen prodejem dceřiné společnosti Jeremiášova 24A. V roce 2016 vznikl zisk prodejem inženýrských sítí obci Dalovice.

14. KURZOVÉ ZISKY A KURZOVÉ ZTRÁTY

tis. Kč	2017	2016
Kurzové zisky z umořování úvěrů v EUR	30 480	141
Kurzové ztráty z obchodní činnosti	-2 166	-4
Kurzové ztráty z bankovních účtů	-162	-85
Čisté kurzové zisky (ztráty)	28 152	52

Kurzové zisky byly dosaženy splácením úvěrů, které byly načerpány v EUR, viz bod 30.

15. OSTATNÍ VÝNOSY

Ostatní výnosy byly realizovány prodejem pohledávek (v roce 2016 0,- Kč).

16. PŘÍMÉ NÁKLADY SOUVISEJÍCÍ S PRONAJATOU NEMOVITOSTÍ

tis. Kč	2017	2016
Daň z nemovitostí	5 259	7 715
Služby související se správou nájmu	3 035	7 481
Nájemné	82	236
Opravné položky k pohledávkám	-61	606
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí celkem	8 315	16 038

Změna u služeb související se správou nájmu je způsobena změnou metodiky kategorizace nákladů, resp. systému přefakturace souvisejících nákladů nájemníkům. Snížení nákladů na daň z nemovitostí bylo způsobeno vrácením přeplatků na této dani.

17. POPLATKY ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Obhospodařovatelem Podfondu byla v roce 2016 až do 5. června 2017 společnost QI Investiční společnost a.s. Poplatky byly fakturovány dle uzavřené smlouvy. Od 6. června 2017 je Podfond již samosprávný.

18. POPLATKY ZA DEPOZITÁŘE

Depozitářem Podfondu byla v roce 2016 i 2017 společnost Komerční banka a.s. Poplatky byly fakturovány dle uzavřené smlouvy.

19. TRANSAKČNÍ A BANKOVNÍ POPLATKY

tis. Kč	2017	2016
Kolky a jiné poplatky	19	10
Bankovní poplatky – vedení účtů	246	209
Bankovní poplatky – načerpání úvěrů	601	266
Transakční a bankovní poplatky celkem	866	485

20. NÁKLADY NA PORADENSKÉ SLUŽBY

tis. Kč	2017	2016
Náklady na auditorské služby	110	115
Náklady na ocenění nemovitostí	131	53
Náklady na právní služby	171	419
Náklady na poradenské služby celkem	412	587

21. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2017	2016
Pokuty a penále - Finanční úřad	49	29
Ostatní pokuty a penále	7	0
Prodej a odpis pohledávek	332	0
Osobní náklady	0	514
Ostatní provozní náklady celkem	388	543

22. NÁKLADY NA ÚROKY

tis. Kč	2017	2016
Úroky z bankovních úvěrů	10 646	8 783
Úroky z nebankovních úvěrů	21 591	12 397
Náklady na úroky celkem	32 237	21 180

23. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Daň z příjmů je možné analyzovat takto:

tis. Kč	2017	2016
Splatná daň běžného roku	9 075	14 318
Splatná daň související s předchozími roky	0	0
Odložená daň	5 330	6182
Daň z příjmů celkem	14 405	20 500

Splatná daň:

Sesouhlasení celkového nákladu z daně z příjmů za rok s účetním ziskem:

tis. Kč	2017	2016
Zisk před zdaněním	355 930	286 179
Daň z příjmů zúčtovaná do nákladů vypočítaná sazbou 5 % (2016: 5%)	-17 797	-14 309
Vliv výnosů osvobozených od daně	287	0
Vliv daňově neuznatelných nákladů	-501	-1 743
Vliv rozdílných daňových sazeb dceřiných podniků	-438	-305
Ostatní dopady	871	-3 470
Úprava za předchozí období	3 173	-673
Daň z příjmů celkem	-14 405	-20 500
Efektivní daňová sazba	4%	7,2%

Podfond je základním fondem z pohledu Zákona o daních z příjmů a základní daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5%. Konsolidované účetní jednotky podléhají zpravidla 19% sazbě daně z příjmů. Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle účetních a daňových předpisů České republiky.

Odložená daň:

Analýza odložených daňových pohledávek a závazků uvedených v konsolidovaném výkazu o finanční situaci:

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Odložená daňová pohledávka		
Přechodný rozdíl vyplývající z daňových odpisů	33	0
Opravné položky a rezervy	48	0
Zajišťovací účetnictví – zajištění peněžních toků	0	0
Daňové ztráty uplatnitelné v budoucích obdobích	0	0
Odložená daňová pohledávka celkem	81	0
Odložený daňový závazek		
Přechodný rozdíl vyplývající z daňových odpisů	27 386	21 505
Opravné položky a rezervy	0	0
Zajišťovací účetnictví – zajištění peněžních toků	52	-39
Ostatní přechodné rozdíly	1 634	6 581
Odložený daňový závazek celkem	29 072	28 047

Pohyby na účtu odložené daně z příjmů jsou následující:

tis. Kč	2017	2016
1. ledna	28 047	21 505
Odložená daň účtovaná přes výkaz zisku a ztráty	5 335	6 581
Odložená daň účtová přes kapitálové fondy		
Odložená daň, která se vykazuje v ostatním úplném výsledku - přecenění zajišťovacích nástrojů uzavřených na zajištění peněžních toků na reálnou hodnotu	178	-39
31. prosince	29 072	28 047

Dopad odložené daně do výkazu zisku a ztráty zahrnuje následující přechodné rozdíly:

tis. Kč	2017	2016
Přechodný rozdíl vyplývající z daňových odpisů	5 278	7 205
Ostatní přechodné rozdíly	52	-39
Odložený daňový závazek celkem	5 330	7 166

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

tis. Kč	2017	2016
Zajištění peněžních toků	1 039	182
Odložená daň z přecenění, z toho:		
a) za aktuální období	-52	39
b) doúčtování za předchozí období	0	0
Položky, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty celkem	987	221

25. ZISK NA AKCII

Základní zisk na investiční akcii:

Zisk a vážený průměrný počet investičních akcií používaný při výpočtu základního zisku na akcii:

tis. Kč	2017	2016
Zisk za rok připadající držitelům investičních akcií	342 512	265 900
Vážený průměrný počet investičních akcií používaný při výpočtu základního zisku na akcii	1 000	1 000
Základní zisk na investiční akcii	342,51	265,90

V roce 2017 ani v roce 2016 nedošlo k zředění akcií, tj. k emisi dalších investičních akcií.

26. INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Reálná hodnota	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Dokončené investice do nemovitostí	3 361 186	2 514 987
Nedokončené investice do nemovitostí	587 952	286 841
Investice do nemovitostí celkem	3 949 138	2 801 828

tis. Kč	2017	2016
Stav na začátku roku	2 801 828	2 396 814
Přírůstky	1 193 508	754 326
Akvizice prostřednictvím podnikových kombinací	0	0
Úbytky	-46 943	-372 376
Zisk / (ztráta) z přecenění	745	23 064
Vliv kurzových rozdílů	0	0
Stav na konci roku	3 949 138	2 801 828

Veškeré investice do nemovitostí jsou ve vlastnictví Skupiny.

Oceňování investic do nemovitostí reálnou hodnotou:

Reálná hodnota investic Skupiny do nemovitostí k 31. prosinci 2017 a k 31. prosinci 2016 byla určena na základě znaleckého ocenění připraveného interním znalcem s příslušnou kvalifikací a předchozími zkušenostmi s oceňováním nemovitostí. Reálná hodnota byla určena na základě tržního přístupu, který zohledňuje současné transakční ceny pro obdobné nemovitosti. Pokud transakční ceny nejsou k dispozici, Skupina používá výnosovou metodou, která zohledňuje tržní nájem nebo smluvní nájem, pokud tržní nájem není k dispozici.

V průběhu roku nedošlo k žádné změně oceňovací techniky.

Podrobnosti týkající se investic do nemovitostí a informace o hierarchii reálné hodnoty ke konci účetního období:

tis. Kč	Úroveň 2	Úroveň 3	Reálná hodnota k 31. prosinci 2017	Reálná hodnota k 31. prosinci 2016
Banská Bystrica	88 490		88 490	0
Benešov		24 438	24 438	16 879
Beroun		3 300	3 300	3 536
Brno		220 946	220 946	256 263
Bystřice nad Pernštejnem	12 000		12 000	0
České Budějovice – Hrdějovice		40 300	40 300	42 647
České Budějovice - Litvínovice		21 722	21 722	18 676
Česká Lípa		18 827	18 827	20 171
Český Krumlov	17 281		17 281	16 500
Dřísy		52 605	52 605	47 852
Havířov	14 549		14 549	0
Hodonín		12 227	12 227	13 100
Hodonín 2	35 000		35 000	0
Hradec Králové		155 853	155 853	81 975
Chomutov		27 197	27 197	16 076
Jeseník	15 912		15 912	0
Jičín		29 827	29 827	31 943
Jindřichův Hradec		18 895	18 895	19 610
Kadaň	4 426		4 426	0
Karlovy Vary		75 196	75 196	59 467
Kladno	51 802		51 802	0
Kolín	35 077		35 077	0
Košice	65 345		65 345	0

Liberec	42 688	42 688	68 703
Litvínov	26 000	26 000	0
Lipník nad Bečvou	13 200	13 200	0
Louny	47 942	47 942	8 602
Mladá Boleslav	134 294	134 294	157 236
Mohelnice	6 230	6 230	0
Most	29 994	29 994	27 378
Nitra	57 100	57 100	0
Nový Bydžov	1 500	1 500	0
Nový Jičín	18 213	18 213	19 266
Olomouc	47 266	47 266	50 642
Opava	14 367	14 367	15 393
Ostrava	197 700	197 700	154 575
Pardubice	60 383	60 383	0
Pelhřimov	5 504	5 504	5 897
Plzeň – Černice	111 951	111 951	109 104
Praha – Hostivař	224 149	224 149	256 224
Praha – Stodůlky 1	253 945	253 945	174 114
Praha – Stodůlky 2	28 459	28 459	24 092
Praha – Stodůlky 3	17 058	17 058	18 893
Praha – Stodůlky 4		0	8 266
Praha – Vestec	164 111	164 111	191 285
Prostějov	34 034	34 034	32 726
Přerov	118 908	118 908	47 164
Stupava	53 258	53 258	0
Svitavy – Olbrachtova	45 535	45 535	47 145
Šumperk	7 501	7 501	8 036
Tábor	33 841	33 841	0
Teplice	90 569	90 569	75 038
Trenčín	70 753	70 753	77 386
Trnava	43 926	43 926	0
Trutnov	38 635	38 635	37 356
Ústí nad Labem	23 981	23 981	25 694

Zlín – Louky		35 553	35 553	37 973
Zlín – Příluky		28 577	28 577	28 841
Znojmo		73 184	73 184	80 249
Žďár nad Sázavou	38 700		38 700	0
Žilina		80 562	80 562	66 243
Konsolidační úprava přecenění na reálnou hodnotu	0	0	400	16 771
Celkem	753 571	2 607 215	3 361 186	2 514 987

Oproti roku 2016 došlo ke zvýšení investic do nemovitostí o 1 147 310 tis. Kč, kdy byly pořízeny areály v Jeseníku, Havířově a také ve slovenské Stupavě. Dokončeny byly stavby v Ostravě, Teplicích a Lounech, v posledních fázích výstavby jsou i sklady v Karlových Varech, Hradci Králové nebo Prostějově.

Investice do nemovitostí klasifikované do Úrovně 3 v rámci hierarchie reálné hodnoty jsou oceněny výnosovou metodou. Mezi významné nepozorovatelné vstupy patří budoucí nájemné a riziko pronajimatelnosti.

Během roku nebyly provedeny žádné převody mezi úrovněmi v rámci hierarchie reálné hodnoty.

Reálná hodnota investic do nemovitostí poskytnutých jako zajištění přijatých úvěrů činila k 31. prosinci 2017: 2 493 771 tis. Kč (31. prosince 2016: 1 870 217 tis. Kč).

27. FINANČNÍ AKTIVA V REÁLNÉ HODNOTĚ VYKÁZANÉ DO ZISKU NEBO ZTRÁTY

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Nederivátová finanční aktiva označená jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty:		
Majetkové cenné papíry – podílové listy v otevřených podílových fondech	2 168	1 996
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty celkem	2 168	1 996

Podfond vlastní podílové listy v otevřených podílových fondech. Tyto podílové listy jsou oceněny reálnou hodnotou dle aktuální hodnoty podílového listu.

28. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Pohledávky z obchodních vztahů	746	1 461
Poskytnuté provozní zálohy	934	738
Stát – daňové pohledávky	58 150	2 489
Ostatní pohledávky	754	0
Časové rozlišení aktiv	26	8
Ostatní aktiva celkem	60 610	4 696

Pohledávky z obchodních vztahů:

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Pohledávky z obchodních vztahů (brutto)	2 020	2 790
Opravné položky k pohledávkám	1 274	1 329
Pohledávky z obchodních vztahů (netto)	746	1 461

Pohledávky z obchodního styku představují zejména pohledávky z fakturace nájmu a mají průměrnou splatnost 14 dní. Daňová pohledávka vůči státu je způsobena nadměrným odpočtem na DPH, který nebyl dosud proplacen.

Věková struktura pohledávek po splatnosti, jež nemají sníženou hodnotu

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
60-90	61	14
91-120	12	13
121-více	1 250	1 542
Celkem	1 323	1 569

Pohyby opravných položek k pohledávkám:

tis. Kč	2017	2016
Stav na počátku roku	1 330	727
Zaúčtovaná ztráta ze snížení hodnoty pohledávek	0	0
Pohledávky odepsané během roku	-9	602
Pohledávky inkasované během roku	-47	0
Kurzové zisky a ztráty	0	0
Stav na konci roku	1 274	1 329

Skupina neeviduje žádné pohledávky se sníženou hodnotou.

29. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Pro účely konsolidovaného výkazu o peněžních tocích zahrnují peníze a peněžní ekvivalenty pokladní hotovost a peníze na bankovních účtech po zohlednění případných záporných zůstatků na kontokorentních účtech.

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Běžné účty u bank	9 361	6 593

30. DLOUHODOBÉ BANKOVNÍ ÚVĚRY

Bankovní úvěry lze rozčlenit takto:

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Bankovní úvěr KB – investiční úvěr	254 120	86 307
Bankovní úvěr MONETA Money Bank – investiční úvěr	94 498	121 397
Bankovní úvěr ČS – investiční úvěr	241 596	100 781
Bankovní úvěr UCB	3 714	27 072
Bankovní úvěr ČSOB – investiční úvěr	125 567	84 101
Celkem	719 495	419 658

Průměrná efektivní úroková sazba z těchto úvěrů činí v roce 2017 1,25 % (2016: 1,33 %).

Úvěry jsou splatné mezi lety 2018 a 2031.

Úvěry po přepočtu na Kč ve výši 445 967 tis. Kč jsou čerpány v EUR.

Veškeré úvěry skupiny jsou investiční a jsou zajištěny zástavním právem k nemovitostem. Dále jsou úvěry dle bank zajištěny avalovanými směnkami, nebo ručením od třetích stran.

Skupina má část úvěrů zajištěnou prostřednictvím úrokových swapů, jejichž předmětem je výměna variabilní úrokové sazby za fixní. Úrokovými swapy jsou zajištěny peněžní toky vyplývající z investičních úvěrů. Zajištěná část investičních úvěrů skupiny činila k 31. prosinci 2017 38 440 tis. Kč a k 31. prosinci 2016 57 752 tis. Kč.

Porušení úvěrových smluv

K dlouhodobým bankovním úvěrům se vztahují jisté smluvní podmínky. Porušení těchto smluvních podmínek může vést až k okamžité splatnosti těchto úvěrů. Společnost k 31. prosinci 2017 i k datu sestavení této účetní závěrky nebyla v porušení žádné smluvní podmínky.

31. JINÉ DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Dlouhodobé půjčky od nebankovních subjektů	1 637 705	1 572 164
Záporná reálná hodnota zajišťovacích derivátů	33	720
Jiné dlouhodobé závazky celkem	1 637 738	1 572 884

Průměrná efektivní úroková sazba z těchto půjček činí v roce 2017 1,74 % (2016: 1,39 %).

Jiné dlouhodobé závazky jsou splatné v letech 2019 - 2020. Dlouhodobá půjčka od nebankovních subjektů je půjčka ve skupině DEK na zajištění přechodného financování výstavby nemovitostí.

32. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Odložený daňový závazek (viz bod 24)	29 072	28 047
Odložený daňový závazek celkem	29 072	28 047

33. KRÁTKODOBÉ BANKOVNÍ ÚVĚRY

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Krátkodobé bankovní úvěry	223 346	138 606
Krátkodobé bankovní úvěry celkem	223 346	138 606

Průměrná efektivní úroková sazba z těchto úvěrů činí v roce 2017 1,26 % (2016: 1,33 %).

Jedná se o krátkodobou část dlouhodobých úvěrů splatnou do 1 roku. Skupina kromě výše uvedeného neeviduje k 31. prosinci 2017 žádný jiný krátkodobý bankovní úvěr.

Úvěry po přepočtu na Kč ve výši 98 215 tis. Kč jsou čerpány v EUR.

34. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Závazky z obchodních vztahů	16 235	23 233
Krátkodobé půjčky od nebankovních subjektů	233 193	11 301
Jiné krátkodobé závazky	204 713	77
Dohadné účty pasivní	1 170	924
Časové rozlišení pasiv	172	301
Ostatní krátkodobé závazky celkem	455 483	35 836

Krátkodobé půjčky od nebankovních subjektů jsou tvořeny vnitroskupinovými půjčkami v rámci skupiny DEK. Jiné krátkodobé závazky tvoří půjčky se spřízněnými osobami.

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2017 představují především dohad na odměnu za obhospodařování Fondu ve výši 330 tis. Kč (31. prosince 2016: 330 tis. Kč), dohad na úroky z úvěrů ve výši 420 tis. Kč (31. prosince 2016: 275 tis. Kč) a ostatní dohady na služby související s provozem areálů.

Ostatní krátkodobé závazky k 31. prosinci 2017 ani k 31. prosinci 2016 neobsahují žádné závazky po splatnosti.

35. REZERVY

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Rezerva na daň z příjmů	6 903	13 155
Rezervy celkem	6 903	13 155

Skupina tvoří rezervu na daň z příjmu, která je stanovena jako nejlepší možný odhad předpokládané daňové povinnosti Skupiny. Změnu stavu rezervy lze analyzovat takto:

tis. Kč	Rezerva na daň z příjmů	Ostatní rezervy	Celkem
Stav k 1. lednu 2016	8 985	0	8 985
Přírůstek rezerv	13 155	0	13 155
Snížení v důsledku provedených úhrad			
Snížení v důsledku vyrovnání závazku bez vzniku nákladů	-8 985	0	-8 985
Ostatní			
Stav k 31. prosinci 2016	13 155	0	13 155
Přírůstek rezerv	11 662	0	11 662
Snížení v důsledku provedených úhrad	-13 155	0	-13 155
Snížení v důsledku vyrovnání závazku bez vzniku nákladů	0	0	0
Zápočet rezervy s uhrazenými zálohami na DPPO	-4 759	0	-4 759
Stav k 31. prosinci 2017	6 903	0	6 903

36. ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Autorizované a vydané investiční akcie:

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Vlastní kapitál Skupiny (v tis. Kč)	949 439	606 926
Počet vydaných investičních akcií (kusy)	1 000 000	1 000 000
Vlastní kapitál na 1 investiční akcii (Kč)	949,4385	606,9264

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

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

Investiční akcie lze analyzovat následujícím způsobem:

	Počet investičních akcií	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	Čistá aktiva připadající na jednu investiční akci
Stav k 1. lednu 2016	1 000 000	341 026	0,341
Emise / Odkupy	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2016	1 000 000	606 926	0,607
Emise/odkupy	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2017	1 000 000	949 439	0,949

Rozdělení zisku:

Zisk Podfondu za rok 2016 ve výši 265 092 tis. Kč byl na základě rozhodnutí Valné hromady ze dne 28. dubna 2017 převeden do nerozdělených zisků.

Statutární orgán Společnosti navrhuje, aby konsolidovaný zisk Podfondu za rok 2017 ve výši 342 512 tis. Kč byl rozdělen převeden do nerozdělených zisků.

36.1. FOND ZE ZAJIŠTĚNÍ PENĚŽNÍCH TOKŮ:

	2017	2016
Stav na začátku roku	221	0
Zisk/(ztráta) ze změny reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů uzavřených pro zajištění peněžních toků	1 039	182
Daň z příjmů vztahující se k ziskům/ztrátám v ostatním úplném výsledku	-52	39
Stav na konci roku	1 208	221

Fond ze zajištění peněžních toků představuje kumulovanou účinnou část zisků a/nebo ztrát ze změn reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů uzavřených pro zajištění peněžních toků. Kumulovaný zisk nebo ztráta ze změn reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů, které jsou vykazovány a kumulovány ve fondu ze zajištění peněžních toků, budou reklasifikovány do hospodářského výsledku, pouze pokud zajišťovaná transakce hospodářský výsledek ovlivní, nebo zahrnutý jako úprava základu do nefinanční zajišťované položky v souladu s příslušnými účetními postupy Skupiny.

37. FINANČNÍ NÁSTROJE

37.1. ŘÍZENÍ KAPITÁLU

Skupina řídí svůj kapitál tak, aby zabezpečila, že subjekty Skupiny budou schopné pokračovat v činnosti jako zdravě fungující podniky při maximalizaci výnosu pro držitele investičních akcií pomocí optimalizace poměru mezi cizími a vlastními zdroji. Celková strategie Skupiny se od roku 2016 nezměnila.

Strukturu kapitálu Skupiny tvoří čistý dluh (úvěry a půjčky popsané podrobně v bodech 30, 31 a 33, které jsou započítány proti hotovosti a účtům v bankách) a vlastní kapitál Skupiny.

Na Skupinu se nevztahují žádné kapitálové požadavky stanovené externími subjekty.

Statutární ředitel prověřuje kapitálovou strukturu dvakrát ročně. Součástí prověrky je také posouzení kapitálových nákladů a rizik spojených s jednotlivými kategoriemi kapitálu.

37.1.1. PODÍL ZADLUŽENOSTI

Podíl zadluženosti ke konci účetního období byl následující:

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Dluh (i)	2 580 546	2 130 428
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	9 361	6 593
Čistý dluh	2 571 185	2 123 835
Kapitál, tj. čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií (ii)	962 392	606 926
Podíl dluhu k vlastnímu kapitálu tj. čistých aktivech připadající na držitele investičních akcií	2,67	3,50

(i) Dluhem se rozumí dlouhodobé a krátkodobé půjčky, jak jsou uvedeny v bodě 30, 31 a 33.

(ii) Vlastní kapitál zahrnuje kapitál a fondy Skupiny, které jsou řízeny jako kapitál.

37.2. KATEGORIE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Finanční aktiva:

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Hotovost a bankovní účty	9 361	6 593
V reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty		
Označená jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	2 168	1 996
Finanční deriváty použité v zajišťovacím účetnictví	118	0
Úvěry a pohledávky	60 691	4 696
Finanční aktiva celkem	72 338	13 285

Finanční závazky:

tis. Kč	2017	2016
Finanční deriváty použité v zajišťovacím účetnictví	33	720
Oceněné zůstatkovou hodnotou	0	0
Finanční závazky celkem	33	720

37.3. CÍLE ŘÍZENÍ FINANČNÍHO RIZIKA

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.

37.4. ŘÍZENÍ TRŽNÍHO RIZIKA

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, viz bod 9.

37.5. ŘÍZENÍ MĚNOVÉHO RIZIKA

Skupina provádí určité transakce denominované v cizí měně, ze kterých vyplývá riziko spojené s fluktuací měnových kurzů. Expozice vůči riziku měnových kurzů se řídí především stanovením limitů pro cizoměnové transakce.

Zůstatková hodnota peněžních aktiv a peněžních závazků Skupiny denominovaných v cizí měně ke konci účetního období:

tis. Kč	Závazky		Aktiva	
	31. prosince 2017	31. prosince 2016	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Expozice v EUR	544 182	227 280	54 868	0
Expozice v USD	0	0	448	391

Vzhledem k výši finančních aktiv v USD, považujeme měnové riziko plynoucí z posílení či oslabení české koruny vůči USD za nevýznamné.

37.5.1. CITLIVOST NA KURZOVÉ ZMĚNY

Skupina je vystavena měnovému riziku zejména v souvislosti s EUR investicemi na Slovensku.

Následující tabulka zobrazuje citlivost Skupiny na desetiprocentní posílení a oslabení české koruny vůči EUR. Deset procent představuje míru citlivosti, při které se statutárnímu řediteli předkládá interní hlášení o měnovém riziku, a podle odhadu vedení představuje přiměřeně možnou změnu měnových kurzů. Analýza citlivosti zahrnuje jen neuhrazené peněžní položky denominované v EUR a upravuje jejich přepočet na konci účetního období o desetiprocentní změnu měnového kurzu. Analýza citlivosti zahrnuje externí půjčky v případě, že je půjčka denominovaná v jiné měně, než je funkční měna věřitele nebo dlužníka. Pozitivní hodnota indikuje nárůst zisku nebo vlastního kapitálu v případě

posílení české koruny o 10 % vůči EUR. Pro 10 % oslabení české koruny vůči EUR by zde byl srovnatelný dopad na zisk nebo vlastní kapitál a částky uvedené níže by byly záporné.

tis. Kč	Dopad EUR	
	2017	2016
Hospodářský výsledek	48 931	22 728
Vlastní kapitál	48 931	22 728

Citlivost Skupiny na změnu kurzu EUR se v běžném roce zvýšila hlavně v důsledku uzavření nových úvěrových smluv s bankami v cizí měně EUR.

37.6. ŘÍZENÍ ÚROKOVÉHO RIZIKA

Skupina je vystavena riziku změn úrokových sazeb, jelikož subjekty Skupiny si půjčují finanční prostředky s fixními i variabilními úrokovými sazbami. Skupina řídí úrokové riziko tak, že udržuje vhodnou kombinaci půjček s fixními a variabilními sazbami a využívá smlouvy o úrokových swapech. Zajištění se pravidelně vyhodnocuje, aby se sladily názory na vývoj úrokových sazeb s definovanou mírou přijatelného rizika. Tímto postupem je zajištěno uplatnění ekonomicky nejefektivnějších zajišťovacích strategií.

Expozice Skupiny vůči úrokovým sazbám na finanční aktiva a finanční závazky je detailně popsána dále v části řízení rizika likvidity.

37.7. ANALÝZA CITLIVOSTI ÚROKOVÝCH SAZEB

Níže uvedená analýza citlivosti byla stanovena na základě expozice vůči úrokovým sazbám na derivátové a nederivátové nástroje ke konci účetního období. U závazků s pohyblivou sazbou je analýza připravena za předpokladu, že výše závazku ke konci účetního období byla v průběhu celého roku ve stejné výši. Při interním vykazování úrokového rizika statutárnímu řediteli se používá zvýšení nebo snížení o 50 bazických bodů, což představuje odhad vedení týkající se přiměřeně možné změny úrokových sazeb.

Kdyby byly úrokové sazby o 50 bazických bodů vyšší/nížší a všechny ostatní proměnné by zůstaly konstantní:

- zisk Skupiny za období končící 31. prosince 2017 by se zvýšil/snížil o 4 231 tis. Kč (2016: snížení/zvýšení o 2 503 tis. Kč); to platí zejména pro expozice Skupiny vůči úrokovým sazbám na půjčky s variabilní sazbou, a
- ostatní úplný výsledek za účetní období končící 31. prosince 2017 by se zvýšil/snížil o 192 tis. Kč (2016: snížení/zvýšení o 289 tis. Kč), zejména v důsledku změny reálné hodnoty realizovatelných nástrojů s fixní úrokovou sazbou.

Citlivost Skupiny na úrokové sazby se během běžného období zvýšila pro půjčky s variabilní sazbou, vlivem zvýšení objemu finančních závazků vůči bankám.

Citlivost v důsledku změny reálné hodnoty realizovatelných nástrojů s fixní úrokovou sazbou se oproti předchozímu roku snížila zejména v důsledku postupného splácení zajištěných bankovních úvěrů.

37.8. SMLOUVY O ÚROKOVÝCH SWAPECH

Na základě smluv o úrokových swapech se Skupina zavazuje směnit rozdíl mezi výší fixních a variabilních úroků vypočítaných z dohodnutých jistin. Takovéto smlouvy umožňují, aby Skupina eliminovala riziko dopadu změny úrokových sazeb na reálnou hodnotu vydaných dluhových nástrojů s fixní sazbou a riziko změny peněžních toků dluhových nástrojů s variabilní sazbou. Reálná hodnota

úrokových swapů ke konci účetního období se určuje diskontováním budoucích peněžních toků. Diskontní sazba je stanovena pomocí výnosové křivky ke konci účetního období a úvěrového rizika vyplývajícího ze smlouvy. Reálná hodnota úrokových swapů je uvedena v následující tabulce. Průměrná úroková sazba se určuje na základě zůstatků na konci účetního období.

Tabulky uvádějí dohodnuté jistiny a ostatní podmínky smluv o úrokových swapech, které byly ke konci účetního období otevřené:

Zajištění peněžních toků:

Otevřené úrokové swapy	Průměrná dohodnutá fixní úroková sazba		Dohodnutá jistina		Reálná hodnota aktiv / závazků	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
	%	%	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Do 1 roku	0,82		6 169	0	-1	0
Od 1 do 2 let	1,53	0,82	5 810	13 188	-33	-97
Od 2 do 5 let	0,8	0,93	26 461	44 565	118	-675
Nad 5 let	0	0	0	0	0	0
Celkem			38 440	57 752	84	-772

Úrokové swapy jsou splatné čtvrtletně. Variabilní sazba na úrokové swapy představuje příslušnou mezibankovní sazbu. Skupina uhradí rozdíl mezi fixní a variabilní úrokovou sazbou na netto bázi.

Všechny úrokové swapy, při kterých se variabilní úrokové platby mění za fixní, jsou označeny jako zajištění peněžních toků s cílem snížit riziko změn peněžních toků z variabilně úročených úvěrů. Směny plateb v rámci úrokových swapů a platby úroků z úvěru nastávají současně a částka kumulovaná ve vlastním kapitálu se reklasifikuje do hospodářského výsledku v období, ve kterém variabilní úrokové sazby z úvěru ovlivňují hospodářský výsledek.

37.9. ŘÍZENÍ ÚVĚROVÉHO RIZIKA

Úvěrové riziko zohledňuje riziko, že smluvní strana nedodrží své smluvní závazky, v důsledku čehož Skupina utrpí ztrátu. Skupina přijala zásadu, že bude obchodovat jen s důvěryhodnými smluvními partnery a že podle potřeby musí získat dostatečnou zástavu či ručení jako prostředek ke zmírnění rizika finanční ztráty v důsledku nedodržení závazků.

Úvěrové riziko likvidních finančních prostředků a finančních derivátů je omezené, jelikož smluvními partnery jsou banky s vysokým úvěrovým ratingem mezinárodních agentur hodnotících úvěrový rating.

37.10. ŘÍZENÍ RIZIKA LIKVIDITY

Konečnou zodpovědnost za řízení likvidního rizika nese statutární ředitel, který vytvořil přiměřený rámec k řízení likvidního rizika s cílem řídit krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé financování a požadavky řízení likvidity. Skupina řídí likvidní riziko prostřednictvím zachovávání průměrné výše peněžních prostředků na bankovních účtech, bankovních zdrojů a úvěrových nástrojů, průběžným sledováním předpokládaných a skutečných peněžních toků a přizpůsobováním doby splatnosti finančních aktiv a závazků. V bodě 37.11. jsou uvedeny informace o dodatečných úvěrových zdrojích, které má Skupina k dispozici pro další snížení likvidního rizika, které však zatím nebyly čerpány.

37.11. TABULKY RIZIKA LIKVIDITY A ÚROKOVÉHO RIZIKA

Následující tabulky znázorňují zbytkovou dobu splatnosti nederivátových finančních závazků Skupiny s dohodnutými termíny plateb. Tabulky byly sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků finančních závazků se zohledněním nejdříve možných termínů, kdy se od Skupiny může žádat splacení těchto závazků. Tabulka zahrnuje peněžní toky z úroků i jistiny. V případě variabilních úrokových sazeb je nediskontovaná částka odvozena od výnosové křivky ke konci účetního období. Smluvní splatnost vychází z nejdříve možných termínů, kdy může být od Skupiny požadováno splacení závazků.

31. prosince 2017	Vážená průměrná efektivní úroková míra	Méně než 1 měsíc	1-3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem	Účetní hodnota
	%	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Nástroje s variabilní úrokovou sazbou	1,18	15 734	31 511	126 139	722 300	28 067	923 751	846 222
Nástroje s fixní úrokovou sazbou	1,11	2 829	5 615	32 484	68 464	0	109 361	96 619

V predikci peněžních toků k 31. prosinci 2017, uvažujeme také peněžními toky související s bankovními úvěry, ke kterým Podfond uzavřel smlouvy na konci roku 2017 a byly načerpány v roce 2018.

31. prosince 2016	Vážená průměrná efektivní úroková míra	Méně než 1 měsíc	1-3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem	Účetní hodnota
	%	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Nástroje s variabilní úrokovou sazbou	1,40	10 717	21 476	105 488	482 479	56 224	676 383	500 511
Nástroje s fixní úrokovou sazbou	0,84	2 203	4 363	18 927	40 912	0	66 404	57 753

V predikci peněžních toků k 31. prosinci 2016, uvažujeme také peněžními toky související s bankovními úvěry, ke kterým Podfond uzavřel smlouvy na konci roku 2016 a byly načerpány v roce 2017.

Částky uvedené výše u nástrojů s variabilní úrokovou sazbou v případě nederivátových finančních závazků se mohou měnit, jestliže se změny variabilních úrokových sazeb budou lišit od odhadů úrokových sazeb určených ke konci účetního období.

Následující tabulka uvádí předpokládanou splatnost nederivátových finančních aktiv Skupiny.

Tabulka byla sestavena na základě nediskontovaných zbytkových splatností finančních aktiv. Zveřejnění informací o nederivátových finančních aktivech je nutné pro pochopení toho, jak Skupina řídí svá likvidní rizika, neboť likviditu řídí na bázi čistých aktiv a závazků.

31. prosince 2017	Vážená průměrná efektivní úroková míra	Méně než 1 měsíc	1-3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
	%	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Neúročená finanční aktiva	-	12 275	0	4 868	54 868	102	72 113

31. prosince 2016	Vážená průměrná efektivní úroková míra	Méně než 1 měsíc	1-3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
	%	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Neúročená finanční aktiva	-	9 819	3 459	0	0	0	13 277

Skupina má přístup k úvěrovému rámci dle rámcové smlouvy o vzájemném poskytování zápůjček ve skupině DEK, u nichž činil zůstatek nevyužité částky ke konci účetního období 142 150 tis. Kč (2016: 436 113 tis. Kč). Podfond očekává, že splní své další závazky z provozních peněžních toků a z výnosů ze splatných finančních aktiv.

Následující tabulka uvádí analýzu likvidity Skupiny týkající se finančních derivátů. Tabulka byla sestavena na základě nediskontovaných čistých peněžních toků z finančních derivátů, které se vypořádávají v čisté výši. Pokud závazek nebo pohledávka nejsou fixní, vykázaná výše se odvodila z předpokládaných úrokových sazeb podle výnosových křivek ke konci účetního období.

31. prosince 2017	Méně než 1 měsíc	1-3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více
Vypořádání v čisté výši:					
úrokové swapy	-102	-191	-626	-234	0
Vypořádání v brutto výši:					
Pevná sazba	-337	-631	-2 172	-1 168	0
Plovoucí sazba	235	441	1 545	934	0

31. prosince 2016	Méně než 1 měsíc	1-3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více
Vypořádání v čisté výši:					
úrokové swapy	-396	-758	-2 865	-3 451	0
Vypořádání v brutto výši:					
Pevná sazba	-508	-973	-3 673	-4 437	0
Plovoucí sazba	112	214	808	986	0

37.12. ZDROJE FINANCOVÁNÍ

Skupina neevidovala k 31. prosinci 2017 (31. prosinci 2016) žádné nezaručené bankovní kontokorenty ani bankovní úvěry.

37.13. OCENĚNÍ REÁLNOU HODNOTOU

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

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

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

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

(a) 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.

(b) Deriváty

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.

(c) 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.

Investice do nemovitostí jsou oceňovány 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.

Reálná hodnota investice do nemovitostí je následně určena na základě tržního přístupu, který zohledňuje současné transakční ceny pro obdobné nemovitosti. Pokud transakční ceny nejsou k dispozici, Skupina používá výnosovou metodu, která zohledňuje tržní nájem nebo smluvní nájem, pokud tržní nájem není k dispozici.

K ocenění znalcem dochází zpravidla jedenkrát ročně.

37.14. REÁLNÁ HODNOTA FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ, KTERÉ JSOU OCENĚNY V REÁLNÉ HODNOTĚ NA OPAKUJÍCÍM SE ZÁKLADĚ

Některá finanční aktiva Skupiny jsou oceňována reálnou hodnotou na konci každého účetního období. Následující tabulka uvádí informace o tom, jak jsou reálné hodnoty těchto finančních aktiv stanoveny (zejména oceňovací techniky a použité vstupy).

31. prosince 2017	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Investice do nemovitostí	0	753 571	2 607 215	3 360 786
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	0	2 168	0	2 168

31. prosince 2016	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Investice do nemovitostí	0	0	2 801 828	2 801 828
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	0	1 996	0	1 996

37.15. REÁLNÉ HODNOTY FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ, KTERÉ NEJSOU OCENĚNY V REÁLNÉ HODNOTĚ NA OPAKUJÍCÍM SE ZÁKLADĚ (ALE ZVEŘEJNĚNÍ REÁLNÉ HODNOTY JE VYŽADOVÁNO)

Vedení společnosti se domnívá, že účetní hodnota finančních aktiv a finančních závazků vykázaných v konsolidované účetní závěrce se přibližuje jejich reálné hodnotě.

38. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Transakce společnosti s dceřinými podniky, které jsou jejími spřízněnými stranami, byly při konsolidaci eliminovány a v tomto bodě nejsou uvedeny. V dalším textu se uvádějí podrobné informace o transakcích Skupiny s ostatními spřízněnými stranami.

38.1. OBCHODNÍ TRANSAKCE

Vzájemné nákupy se spřízněnými subjekty:

Společnost tis. Kč	Nákup výrobků a zboží	Nákup dlouhodobého majetku	Přijaté služby	Finanční náklady	Ostatní transakce	Celkem
DEK a.s.	0	0	150	21 591	2	21 743
Stavebniny DEK a.s.	60 672	0	295	0	1 330	62 297
DEK stavební s.r.o.	0	287 280	0	0	0	287 280
DEKMETAL s.r.o.	0	52	0	0	0	52
WARME s.r.o.	0	54	0	0	0	54
Celkem	60 672	287 386	445	21 591	1 332	371 426

Vzájemné výnosy se spřízněnými subjekty:

Společnost tis. Kč	Prodej výrobků a zboží	Poskytnuté služby	Finanční výnosy	Ostatní transakce	Celkem
DEK a.s.	0	14	0	0	14
Stavebniny DEK a.s.	0	339 089	0	1 994	341 083
Stavebniny DEK s.r.o.	0	8 433	0	1 127	9 560
DEKMETAL s.r.o.	0	5 961	0	0	5 961
Celkem	0	353 497	0	3 121	356 618

Nevyrovnané zůstatky nejsou zajištěné a uhradí se v hotovosti. Nebyly poskytnuty ani přijaty žádné záruky. V tomto ani v předchozích letech nebyly v souvislosti se špatnými nebo pochybnými pohledávkami od spřízněných stran vykázány žádné náklady.

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

Skupina neposkytlá žádné záruky za statutárního ředitele ani členy správní rady.

Z titulu vnitroskupinových půjček eviduje Skupina k 31. prosinci 2017 závazek ve výši 1 870 796 tis Kč.

39. SMLOUVY O OPERATIVNÍM LEASINGU

39.1. SKUPINA JAKO PRONAJÍMATEL

Operativní leasing se vztahuje na investice do nemovitostí ve vlastnictví Skupiny s dobou leasingu převážně na dobu neurčitou. Nájemci ve smlouvě není umožněno koupit nemovitost po skončení smlouvy o leasingu.

Výnosy z nájmu, které Skupina získala z investic do nemovitostí, a přímé provozní náklady vzniklé v souvislosti s investicemi do nemovitostí za daný rok jsou uvedeny v bodech 10 a 16.

40. SMLUVNÍ ZÁVAZKY K VÝDAJŮM

K 31. prosinci 2017 (31. prosinci 2016) Skupina neeviduje žádné smluvní závazky k výdajům.

41. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

K 31. prosinci 2017 (31. prosinci 2016) má Skupina podmíněné závazky vůči bankovním subjektům, ostatní záruky a záležitosti vyplývající z běžné činnosti. Neočekává se, že z těchto podmíněných závazků vzniknou významné závazky.

42. PODMÍNĚNÁ AKTIVA

K 31. prosinci 2017 (31. prosinci 2016) Podfond neeviduje žádná podmíněná aktiva.

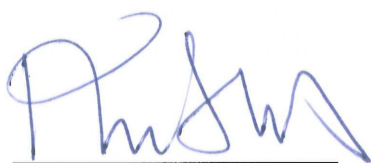
43. UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku k 31. prosinci 2017.

44. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato účetní závěrka byla schválena statutárním ředitelem a správní radou ke zveřejnění dne 25. dubna 2018.

V Praze, dne 25. dubna 2018

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Vít Kutnar', is written over a horizontal line.

Ing. Vít Kutnar
statutární ředitel

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ATLAS AUDIT s.r.o.

K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice



Akcionářům společnosti **DEKINVEST podfond Alfa**
Sídlo: Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00
IČO: 751 59 708

ZPRÁVA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **DEKINVEST podfond Alfa** (dále jen „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. 12. 2017, výkazu zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku, výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2017, a z individuální účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti jsou uvedeny v bodě 5. Všeobecné informace této individuální účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka ve všech významných (materiálních) ohledech věrně zobrazuje finanční situaci Společnosti k 31. 12. 2017 a její finanční výkonnost a peněžní toky za rok končící 31. 12. 2017 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 standardy 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 těchto požadavků. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření 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 našeho názoru na tuto závěrku.

Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

• Účtování výnosů

Částka výnosů a výsledek hospodaření zaúčtované v účetním období je realizován z uzavřených nájemních smluv, které představují riziko jejich nezahrnutí ve správné výši do příslušného účetního období.

Naše auditorské postupy, které jsme provedli v reakci na riziko významné (materiální) nesprávnosti zaúčtovaných výnosů (vyhodnocené jako významné riziko), zahrnovaly:

- testy kontrol, uzavření nájemních smluv a jejich zavedení do registru smluv a účetních předpisů, postupy spojené se stanovením výše nájmů;
- detailní analýzu výnosů a termínu jejich zaúčtování na základě uzavřených smluv, posouzení opatření společnosti k posuzování rizikovosti portfolia nájemníků z hlediska hodnoty a oboru jejich podnikání a míry jejího rozložení.

• Ocenění majetku na reálnou hodnotu k datu sestavení účetní závěrky

K jedné z nejvýznamnějších závěrkových operací, patří povinnost, provést přecenění hodnoty nemovitého majetku a pozemků na reálnou tržní hodnotu v souladu s požadavky rámce účetního výkaznictví IFRS. V rámci auditu jsme provedli konzultaci se znalcem ve věci správnosti použité metodiky stanovení tržní ceny majetku požadované standardy IFRS.

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.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok.

Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámit se s ostatními informacemi a posoudit, zda nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu 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.

Pokud na základě provedených prací zjistíme, že ostatní informace jsou významně (materiálně) nesprávné, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě. **V rámci uvedených postupů jsme v získaných ostatních informacích nic takového nezjistili.**

Odpovědnost statutárního ředitele a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Statutární ředitel Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu 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 Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním ředitelem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel Společnosti uvedl v účetní závěrce.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem, a zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně vysvětlujících a popisných informací, a dále to, zda účetní závěrka představuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit, správní radě, statutárnímu řediteli 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, 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 28. 04. 2017 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 7 let, z toho 2 roky se jedná o subjekt veřejného zájmu.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 17. 04. 2018 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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

Prohlášení o nezávislosti

Prohlašujeme tímto, že jsem 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 na účetní závěrce.

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. 2018



Rozdělovník:

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

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

ATLAS AUDIT s.r.o.

Výtisk č. 1 – elektronická verze

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

K 31. PROSINCI 2017

1. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2017

tis. Kč	Bod přílohy	2017	2016
Provozní výnosy			
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	10	354 035	292 219
Výnosy z úroků	11	0	2
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	12	745	26 736
Zisk / ztráta z prodeje nemovitostí	13	4 533	213
Kurzové zisky / ztráty	14	28 164	56
Provozní výnosy celkem		387 477	319 226
Provozní náklady			
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	15	-5 335	-11 111
Poplatky za obhospodařování	16	-717	-696
Poplatky za depozitáře	17	-240	-240
Transakční a bankovní poplatky	18	-841	-379
Náklady na poradenské služby	19	-392	-141
Ostatní provozní náklady	20	-14	-29
Celkové provozní náklady		-7 539	-12 596
Provozní výsledek hospodaření			
		379 938	306 630
Finanční náklady			
Náklady na úroky	21	-31 898	-19 564
Výsledek hospodaření po zohlednění finančních nákladů a před zdaněním		348 040	287 066

Daň z příjmů	22	-13 822	-21 975
Výsledek hospodaření po zohlednění finančních nákladů a po zdanění			
		334 218	265 091
Ostatní úplný výsledek			
Zajištění peněžních toků		1 039	182
Odložená daň související s položkami, které budou v následujících obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty		-52	39
Změna čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií			
		335 205	265 312
Základní zisk na investiční akcii z pokračujících činností (viz bod 25)			
		335,21 Kč	265,31 Kč
Zředěný zisk na investiční akcii z pokračujících činností (viz bod 25)			
		335,21 Kč	265,31 Kč

2. VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31. PROSINCI 2017

AKTIVA tis. Kč	Bod přílohy	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Investice do nemovitostí	25	3 914 520	2 786 024
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	26	2 313	2 141
Ostatní dlouhodobá aktiva	36	118	0
Ostatní aktiva	27	58 665	2 802
Peníze a peněžní ekvivalenty	28	8 890	5 296
Aktiva celkem		3 984 506	2 796 263
ZÁVAZKY tis. Kč	Bod přílohy	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Dlouhodobé závazky			
Dlouhodobé bankovní úvěry	29	701 002	419 658
Dlouhodobé půjčky od nebankovních subjektů	30	1 637 705	1 555 535
Odložený daňový závazek	31	27 438	21 925
Záporná reálná hodnota zajišťovacích derivátů	30	33	772
Dlouhodobé závazky celkem		2 366 178	1 997 890
Krátkodobé závazky			
Krátkodobé bankovní úvěry	32	223 346	138 606
Ostatní krátkodobé závazky	33	439 829	33 622
Rezervy	34	6 901	13 099
Krátkodobé závazky celkem		670 076	185 327
Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)		3 036 254	2 183 217
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií		948 252	613 046

3. VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Počáteční stav aktiv připadajících na držitele investičních akcií		613 046	347 733
Vydání investičních akcií		0	0
Odkup investičních akcií		0	0
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií		335 206	265 313
Konečný stav čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií		948 252	613 046

4. VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

tis. Kč	2017	2016
Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	348 040	287 066
Úpravy o nepeněžní operace:		
Změna stavu opravných položek, rezerv	-6 155	247
Zisk z prodeje stálých aktiv	-4 362	-200
Vyúčtované nákl. úroky s výjimkou kapitalizovaných a vyúčtované výnos. úroky	21 369	19 562
Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	745	-26 736
Čistý peněžní tok z prov. čin. Před zdaněním, změnami prac. kapit. a mim. položkami	359 638	279 939
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:		
Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	-55 906	3 934
Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	395 050	11 610
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	698 782	295 483
Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných	-10 213	-19 564
Přijaté úroky	0	2
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulé období	-14 328	0
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	674 242	275 921
Peněžní toky z investiční činnosti:		
Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-1 072 160	-392 107
Příjmy z prodeje stálých aktiv	35 428	200
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-1 036 732	-391 907
Peněžní toky z finanční činnosti:		
Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	366 084	120 529

Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	366 084	120 529
Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	3 594	4 543
Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na počátku účet. období	5 296	753
Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účet. období	8 890	5 296

5. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Tato účetní závěrka je sestavena jako účetní závěrka DEKINVEST podfondu Alfa, který je podfondem fondu 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 peněží 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 peněží 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. ledna 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 byl do června 2017 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“).

Rozhodnutím České národní banky ze dne 1.6.2017 bylo Fondu vydáno povolení k činnosti samosprávného investičního fondu s tím, že Fond není oprávněn provádět svou vlastní administraci. Toto rozhodnutí nabylo právní moci ke dni 6.6.2017. Předmět podnikání Fondu je v souladu s uděleným povolením k činnosti. Fond může v souladu se stanovami vytvářet podfondy.

Depozitářem Fondu byla v období do 31. srpna 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.

Depozitářem Fondu je od 1. září 2012 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. lednu 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. prosince 2015.

6. APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU

Následující nové standardy, novely standardů a interpretace dosud nejsou pro roční období začínající 1. ledna 2017 závazně účinné a při sestavování této individuální účetní závěrky nebyly použity. Podfond plánuje tato ustanovení přijmout, až nabydou účinnosti.

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
<p>IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky a Vysvětlení k IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky (vydaná 12. dubna 2016)</p> <p>(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2018 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)</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 vykázat. Nový model stanoví, že výnos by měl být vykázán, jakmile účetní jednotka převede (tak jak účetní jednotka převádí) 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"> • průběžně, a to způsobem, který odráží plnění účetní jednotky, nebo • jednorázově, jakmile 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>Vysvětlení k IFRS 15 objasňují některé požadavky tohoto standardu a poskytují další přechodnou úlevu pro společnosti, které tento nový standard implementují.</p> <p>Novelizace objasňuje jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • identifikovat závazek k plnění – příslib převést zboží nebo službu na zákazníka – ve smlouvě, • určit, zda je společnost odpovědným subjektem (poskytovatelem zboží nebo služby), nebo zástupcem (odpovědným za zajištění poskytnutí zboží nebo služby), a • určit, zda by výnos z poskytnutí licence měl být vykázán jednorázově, nebo průběžně. <p>Novelizace účetním jednotkám rovněž poskytuje dvě další praktická zjednodušení:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Účetní jednotka nemusí měnit vykázání smluv, které jsou dokončené na počátku nejdřívějšího vykazovaného období (týká se pouze účetních jednotek používajících plný retrospektivní přístup). • U smluv, které byly změněny před začátkem nejdřívějšího vykazovaného období, účetní jednotka nemusí retrospektivně měnit vykázání smlouvy, avšak místo toho zohlední celkový dopad všech změn, k nimž došlo před začátkem nejdřívějšího vykazovaného období (týká se rovněž účetních jednotek vykazujících kumulativní dopad prvotní aplikace tohoto standardu k datu prvotní aplikace). 	<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 [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
<p>IFRS 9 <i>Finanční nástroje</i> (2014)</p> <p>(Účinný pro roční 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, dokud nenabyde účinnosti standard vyplývající z projektu IASB zaměřeného na makro zajišťovací účetnictví.</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 výhledovým modelem „očekávané úvěrové ztráty“, což znamená, že již nebude nutné, aby ztrátová událost nastala předtím, než se zaúčtuje opravná položka na snížení hodnoty. Nový model snížení hodnoty se použije na finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou nebo reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku (kromě investic do kapitálových nástrojů) a na smluvní aktiva.</p> <p>Dle IFRS 9 se opravné položky ocení na jednom z následujících dvou základů:</p> <ul style="list-style-type: none"> 12měsíční očekávané úvěrové ztráty: Jedná se o očekávané úvěrové ztráty, jež vznikají v důsledku možných nedodržení závazků během 12 měsíců od data vykazání. Očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání: Jedná se o očekávané úvěrové ztráty, jež vznikají v důsledku všech možných nedodržení závazků během očekávané doby trvání finančního nástroje. <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</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. Tento dopad však nebude významný.“</p>

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
	<p>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>Novelizace IFRS 4: Uplatňování IFRS 9 <i>Finanční nástroje</i> s IFRS 4 <i>Pojistné smlouvy</i>.</p> <p>(Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2018 nebo později; použije se prospektivně.)</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 není poskytovatelem pojištění. Vzhledem k této skutečnosti účetní jednotka očekává, že při prvotní aplikaci nebude mít tato novelizace významný dopad na účetní závěrku účetní jednotky.</p>
<p>IFRS 16 <i>Leasingy</i></p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno, pokud účetní jednotka rovněž aplikuje standard IFRS 15.)</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 leasingu na straně pronajímatele však zůstává do značné míry nezměněno 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>

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
<p>Novelizace IFRS 10 a IAS 28 <i>Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem</i></p> <p>(Evropská komise rozhodla o odložení schválení na neurčito.)</p>	<p>Tato novelizace objasňuje, že v případě transakce týkající se přidruženého či společného podniku závisí rozsah vykázání 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 významné operace se svými dceřinými, přidruženými ani společnými podniky.</p>
<p>IFRS 17 <i>Pojistné smlouvy</i></p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2021 nebo později; použije se prospektivně. Dřívější použití je povoleno.)</p> <p>Toto ustanovení není dosud schváleno EU.</p>	<p>IFRS 17 nahrazuje IFRS 4, jenž byl zaveden jako prozatímní standard v roce 2004. Standard IFRS 4 společně s povolením nadále účtovat o pojistných smlouvách dle národních účetních standardů, v důsledku čehož bylo uplatňováno mnoho různých přístupů.</p> <p>Problémy týkající se srovnání, způsobené standardem IFRS 4, řeší IFRS 17 tak, že vyžaduje, aby o všech pojistných smlouvách bylo účtováno jednotně, z čehož budou mít prospěch investoři i pojišťovny. Pojistné závazky budou účtovány v běžných, nikoliv historických cenách.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci účetní závěrky, neboť účetní jednotka nepůsobí v pojistném sektoru.</p>
<p>IFRIC 22 <i>Transakce v cizích měnách a cizoměnové zálohy</i></p> <p>(Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2018 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)</p>	<p>IFRIC 22 uvádí požadavky ohledně toho, jaký měnový kurz použít při vykazování transakcí v cizí měně (např. výnosových transakcí) v případech, kdy je platba poskytnuta či přijata předem, a objasňuje, že datem transakce je datum, kdy společnost prvotně zaúčtuje zálohovou platbu nebo výnos příštích období z titulu přijetí zálohy. U transakcí zahrnujících více poskytnutých či přijatých plateb vede každá poskytnutá či přijatá platba ke vzniku samostatného data transakce.</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 kurz k datu transakce.</p>
<p>IFRIC 23 <i>Účtování o nejistotě u daní z příjmů</i></p> <p>(Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)</p> <p>Tato interpretace není dosud schválena EU.</p>	<p>Účelem interpretace IFRIC 23 je objasnit účtování o postupech týkajících se daně z příjmů, které dosud nebyly akceptovány finančním úřadem, a zároveň zvýšit transparentnost. Dle IFRIC 23 je klíčová otázka, zda je pravděpodobné, že finanční úřad akceptuje zvolený daňový postup účetní jednotky. Pokud je pravděpodobné, že finanční úřad nejistý daňový postup akceptuje, pak budou částky daně zaúčtovány v účetní závěrce v souladu s daňovým přiznáním, přičemž stanovení výše splatné a odložené daně nebude zohledňovat žádnou nejistotu. V opačném případě budou zdanitelný zisk (nebo daňová ztráta), daňové základny a nevyužitá daňová ztráta stanoveny způsobem, který poskytuje lepší odhad situace po vyřešení nejistoty, a to za použití buďto jediné nejpravděpodobnější částky, nebo očekávané hodnoty (součtu pravděpodobnostně vážených částek). Účetní jednotka musí předpokládat, že finanční úřad bude daný postup zkoumat a bude plně obeznámen s veškerými relevantními informacemi.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato interpretace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nepůsobí ve složitém prostředí mezinárodního zdanění/nemá významné nejisté daňové pozice.</p>

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
<p>Novelizace IFRS 2: <i>Klasifikace a oceňování transakcí s úhradou vázanou na akcie</i></p> <p>(Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2018 nebo později; použije se prospektivně. Dřívější použití je povoleno.)</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><i>Roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2014-2016</i> (vydaná 8. prosince 2016)</p> <p>(Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2018 nebo později s výjimkou změn IFRS 12, které se použijí pro roční období začínající 1. ledna 2017 nebo později.)</p>	<p><i>Zdokonalení IFRS (2014-2016)</i> obsahují 3 novely standardů. Jedná se zejména o následující změny:</p> <ul style="list-style-type: none"> odstranění krátkodobých výjimek pro prvouživatele (IFRS 1 <i>První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví</i>) vztahujících se mj. k přechodným ustanovením standardu IFRS 7 <i>Finanční nástroje: zveřejňování</i>, týkajícím se zveřejnění srovnávacích informací a převodů finančních aktiv, a standardu IAS 19 <i>Zaměstnanecké požitky</i>; výjimky byly odstraněny vzhledem k tomu, že tyto úlevy byly účetním jednotkám k dispozici pouze pro účetní období, která již uplynula; objasnění, že požadavky IFRS 12 <i>Zveřejnění podílů v jiných účetních jednotkách</i> (s výjimkou zveřejnění úhrnných účetních informací v souladu s odstavci B10-B16 tohoto standardu) se vztahují na účetní jednotky, jejichž podíly v dceřiných podnicích, společných ujednáních, přidružených podnicích nebo nekonsolidovaných strukturovaných jednotkách jsou klasifikované jako držené k prodeji nebo jako ukončované činnosti v souladu s IFRS 5 <i>Dlouhodobá aktiva držená k prodeji a ukončované činnosti</i>; a objasnění, že možnost výjimky z použití ekvivalenční metody dle IAS 28 <i>Investice do přidružených a společných podniků</i> se uplatní samostatně pro každý přidružený či společný podnik při prvotním vykazání tohoto přidruženého či společného podniku. 	<p>Očekává se, že žádná z těchto změn nebude mít významný dopad na účetní závěrku účetní jednotky, např.: neboť účetní jednotka nemá podíly v dceřiných podnicích, společných ujednáních, přidružených podnicích nebo nekonsolidovaných strukturovaných jednotkách, které by byly klasifikované jako držené k prodeji nebo jako ukončované činnosti, a u svých podílů v přidružených a společných podnicích neuplatňuje výjimku z účtování ekvivalenční metodou.</p>
<p>Novelizace IAS 40 <i>Převody investic do nemovitostí</i> (vydaná 8. prosince 2016)</p> <p>(Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2018 nebo později; dřívější použití je povoleno.)</p>	<p>Tato novelizace poskytuje vysvětlení ohledně převodů do nebo z investic do nemovitostí:</p> <ul style="list-style-type: none"> převod do nebo z investic do nemovitostí by měl být proveden pouze tehdy, pokud došlo ke změně užívání nemovitosti, a tato změna užívání by vyžadovala posouzení toho, zda nemovitost splňuje kritéria investice do nemovitosti. 	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka převádí nemovitostní aktiva do a z investic do nemovitostí, pouze pokud dojde ke skutečné změně užívání.</p>
<p>Novelizace IFRS 9: <i>Předčasné splacení s negativní</i></p>	<p>Tato novelizace řeší obavy ohledně účtování o finančních aktivech, která obsahují určité smluvní možnosti předčasného splacení. Obavy se konkrétně</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka</p>

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
<p><i>kompenzací</i></p> <p>(vydaná 12. října 2017)</p> <p>(Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později)</p> <p>Tato novelizace není dosud schválena EU.</p>	<p>týkaly toho, jak by společnost klasifikovala a ocenila dluhový nástroj, pokud by měl dlužník dovoleno nástroj předčasně splatit za částku, která by byla nižší než částka nesplacené jistiny a dlužného úroku. Takováto částka předčasného splacení je často označována za částku zahrnující „negativní kompenzaci“. Při použití IFRS 9 by společnost finanční aktivum s tzv. negativní kompenzací ocenila reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty.</p> <p>Novelizace účetním jednotkám umožňuje některá předčasně splatná finanční aktiva s tzv. negativní kompenzací oceňovat zůstatkovou hodnotou.</p>	<p>nemá předčasně splatná finanční aktiva s negativní kompenzací.</p>
<p>Novelizace IAS 28 <i>Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích</i> (vydaná 12. října 2017)</p> <p>(Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později)</p> <p>Tato novelizace není dosud schválena EU.</p>	<p>Novelizace objasňuje, že organizace rizikového kapitálu nebo investiční fond, podílový fond a podobné účetní jednotky se mohou při prvotním zaúčtování rozhodnout, že budou investice do přidruženého nebo společného podniku oceňovat reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty, a to zvláště pro každý přidružený nebo společný podnik.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.</p>
<p>Roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2015-2017 (vydaná 12. prosince 2017)</p> <p>(Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později)</p> <p>Tato roční zdokonalení nejsou dosud schválena EU.</p>	<p><i>Zdokonalení IFRS (2015-2017)</i> obsahují 4 novely standardů. Jedná se zejména o následující změny:</p> <ul style="list-style-type: none"> • objasnění, že účetní jednotka přecení své doposud držené účasti na společné činnosti, jestliže získá kontrolu nad daným podnikem v souladu s IFRS 3 <i>Podnikové kombinace</i>; • objasnění, že účetní jednotka nepřeceňuje své doposud držené účasti na společné činnosti, jestliže získá společnou kontrolu nad touto společnou činností v souladu s IFRS 11 <i>Společná ujednání</i>; • objasnění, že by účetní jednotka měla u výplat dividend vždy účtovat o dopadech z titulu daně z příjmů ve výsledku hospodaření, ostatním úplném výsledku nebo vlastním kapitálu podle toho, kam původně zaúčtovala minulé transakce nebo události, které generovaly rozdělitelné zisky; a • objasnění, že účetní jednotka musí stanovit částku výpůjčních nákladů splňující podmínky kapitalizace aplikací kapitalizační míry vztažené k výdajům na způsobilé aktivum v takovém rozsahu, ve kterém si neúčelově půjčuje finanční prostředky a používá je s cílem pořízení tohoto aktiva. Kapitalizační míra musí být váženým průměrem výpůjčních nákladů všech půjček, které jsou čerpány v průběhu účetního období. Účetní jednotka musí ovšem z výpočtu vyloučit ty půjčky, které byly přijaté konkrétně za účelem získání způsobilého aktiva, dokud nebudou dokončeny všechny podstatné činnosti nezbytné k jeho přípravě pro zamýšlené použití nebo prodej. Částka kapitalizovaných výpůjčních nákladů by neměla přesáhnout celkové výpůjční náklady účetního období. 	<p>Očekává se, že žádná z těchto změn nebude mít významný dopad na účetní závěrku účetní jednotky.</p>

7. DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

7.1. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ

Individuální účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví schválenými pro použití v EU.

7.2. VÝCHODISKA SESTAVOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Podfond vznikl k 1. lednu 2016 a vzhledem k tomu, že 13. ledna 2016 byly jeho investiční akcie přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s., používá Podfond pro účtování Mezinárodní účetní standardy.

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen kromě investice do nemovitostí a finančních nástrojů, které jsou oceněny přeceněnými hodnotami nebo reálnými hodnotami, ke konci každého účetního období, jak je uvedeno v těchto účetních pravidlech.

Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby.

Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění, bez ohledu na to, zda je cena pozorovatelná nebo odhadována za použití jiné oceňovací techniky. Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku Podfond bere v úvahu takové charakteristiky aktiva či závazku, které by účastníci trhu zohlednili při oceňování aktiva či závazku ke dni ocenění.

Pro účely účetního výkaznictví se ocenění reálnou hodnotou dále rozděluje na úroveň 1, 2 a 3 na základě míry, do které jsou vstupy pro ocenění reálnou hodnotou pozorovatelné, a na základě celkové významnosti vstupů pro ocenění reálnou hodnotou:

- Úroveň 1 – vstupy představují kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro stejná aktiva či závazky, na které má účetní jednotka ke dni ocenění přístup.
- Úroveň 2 – vstupy zde představují jiné vstupy než kótované ceny vymezené úrovní 1, které jsou pro dané aktivum či závazek přímo či nepřímo pozorovatelné.
- Úroveň 3 – vstupy vztahující se k danému aktivu či závazku, které nejsou přímo pozorovatelné.

V dalším textu jsou uvedena základní účetní pravidla.

7.3. ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ

Výnosové úroky

Výnosové úroky z finančních aktiv se vykazují, pokud je pravděpodobné, že ekonomické užítky poplynou do Společnosti a částka výnosu může být spolehlivě oceněna. Časové rozlišení výnosových úroků se uskutečňuje s ohledem na neuhrazenou jistinu, přičemž se použije příslušná efektivní úroková míra, tj. úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávané době trvání finančního aktiva na jeho čistou účetní hodnotu.

Přijaté dividendy

Výnosy z dividend se vykazují, jakmile vznikne právo akcionářů na přijetí platby (pokud je pravděpodobné, že ekonomické užítky poplynou do Společnosti a částka výnosu může být spolehlivě oceněna).

Příjmy z pronájmu

Při operativním leasingu se výnos vykazuje rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, se

přičítají k účetní hodnotě pronajímaného aktiva a účtují se rovnoměrně po dobu trvání leasingu.

7.4. CIZÍ MĚNY

Položky, které jsou součástí účetní závěrky Společnosti, jsou prvotně oceňovány za použití měny primárního ekonomického prostředí, ve kterém Společnost působí („funkční měna“).

Funkční měnou Společnosti je česká koruna („Kč“).

Při sestavování účetní závěrky Společnosti se transakce v jiné měně, než je funkční měna (cizí měna), vykazují za použití měnového kurzu platného k datu transakce. Ke každému konci účetního období se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití měnového kurzu k tomuto datu. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití měnového kurzu platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

Kurzové rozdíly z peněžních položek se vykazují v hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly, s výjimkou kurzových rozdílů z transakcí uzavřených za účelem zajišťování určitých měnových rizik (viz níže, účetní pravidla týkající se zajišťování).

S jakýmkoliv goodwillem a úpravami reálné hodnoty identifikovatelných aktiv a závazků souvisejících s pořízením zahraniční jednotky se zachází jako s aktivy a závazky dané zahraniční jednotky a jsou přepočteny kurzem platným ke konci každého účetního období. Vzniklé kurzové rozdíly jsou zaúčtovány do ostatního úplného výsledku a akumulovány ve vlastním kapitálu.

7.5. DANĚ Z PŘÍJMŮ

Daň z příjmu zahrnuje splatnou a odloženou daň.

Splatná daň

Splatná daň se vypočítá na základě zdanitelného zisku za dané období. Zdanitelný zisk se odlišuje od zisku před zdaněním, který je vykázán ve výkazu úplného výsledku, protože nezahrnuje položky výnosů, resp. nákladů, které jsou zdanitelné nebo odčitatelné od základu daně v jiných letech, ani položky, které nejsou zdanitelné, resp. odčitatelné od základu daně. Splatná daň Společnosti se vypočítá pomocí daňových sazeb uzákoněných, resp. vyhlášených do konce účetního období.

Odložená daň

Odložená daň se vykáže na základě přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku.

Odložené daňové závazky se uznávají obecně u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložené daňové pohledávky se obecně uznávají u všech odčitatelných přechodných rozdílů v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly, bude dosažen. Tyto odložené daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykázání aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk. O odložených daňových závazcích se dále neúčtuje, pokud přechodné rozdíly vzniknou při prvotním vykázání goodwillu.

Odložené daňové závazky se vykazují u zdanitelných přechodných rozdílů, které vznikají v souvislosti s investicemi do dceřiných podniků kromě případů, kdy je Společnost schopna načasovat zrušení přechodného rozdílu, přičemž je pravděpodobné, že přechodné rozdíly nebudou v dohledné budoucnosti zrušeny. Odložené daňové pohledávky z odčitatelných přechodných rozdílů, které vznikají v souvislosti s takovýmito investicemi a podíly, se vykazují pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly,

bude dosažen, přičemž je pravděpodobné, že přechodné rozdíly budou v dohledné budoucnosti zrušeny.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se posuzuje vždy ke konci účetního období a snižuje se, pokud již není pravděpodobné, že budoucí zdanitelný zisk bude schopen odloženou daňovou pohledávku pokrýt v celkové nebo částečné výši.

Odložené daňové závazky a pohledávky se oceňují pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém pohledávka bude realizována nebo závazek splatný, na základě daňových sazeb a daňových zákonů) uzákoněných, resp. vyhlášených do konce účetního období.

Oceňování odložených daňových závazků a pohledávek zohledňuje daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým Společnost ke konci účetního období očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

Pro účely ocenění odložených daňových závazků a odložených daňových pohledávek vedení Společnosti posoudilo portfolia investic do nemovitostí a došlo k závěru, že všechny investice do nemovitostí jsou drženy podle obchodního modelu, jehož cílem je využít v podstatě veškeré ekonomické užitky, které investice do nemovitostí představuje, v průběhu času spíše než prodejem. Proto vedení určilo, že předpoklad „prodeje“ uvedený v úpravách IAS 12 je vyvrácen. Společnost tedy vykázala odložené daně ze změn reálné hodnoty investic do nemovitostí.

7.6. DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

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

7.7. INVESTICE V DCEŘINÝCH A PŘIDRUŽENÝCH SPOLEČNOSTECH

Dceřinou společností se rozumí subjekt, který je kontrolován jiným subjektem (mateřský subjekt). Podfond má kontrolu nad společností, do níž investoval, pokud je vystaven variabilním výnosům nebo na ně má právo na základě své angažovanosti v této společnosti a může tyto výnosy prostřednictvím své moci nad ní ovlivňovat.

Přidružené společnosti jsou všechny jednotky, ve kterých má Podfond významný vliv, ale ne kontrolu. Významný vliv je určen vlastnictvím podílu na hlasovacích právech mezi 20 % a 50 %.

Investice v dceřiných a přidružených společnostech a společných podnicích jsou vykazovány v pořizovací ceně snížené o opravné položky. Dividendy plynoucí z investic v dceřiných a přidružených společnostech představují výnos z dividend.

7.8. INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Investice do nemovitostí je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí). Podfond z důvodu věrného a přesného zachycení skutečnosti vykazuje jako investici do nemovitostí i dceřinou společnost, jejímž jediným účelem je držba nemovitosti s cílem dosažení příjmu z nájemného a/nebo zhodnocení. Investice do nemovitostí se prvotně ocení na úrovni pořizovacích nákladů, které zahrnují i vedlejší náklady spojené s pořízením nemovitosti. Po prvotním vykázání se investice do nemovitosti oceňují reálnou hodnotou. Veškeré podíly Společnosti na nemovitostech držené na základě operativního leasingu s cílem získat příjem z nájemného nebo za účelem zhodnocení se účtují jako investice do nemovitostí a jsou oceněny pomocí modelu reálné hodnoty.

Zisky a ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí se zahrnou do hospodářského výsledku v období, ve kterém k nim došlo.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užítky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém je nemovitost odúčtována.

7.9. REZERVY

Rezervy se vykáží, má-li Společnost současný (smluvní nebo mimosmluvní) závazek, který je důsledkem minulé události, přičemž je pravděpodobné, že Společnost bude muset tento závazek vypořádat a výši takového závazku je možné spolehlivě odhadnout.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykázaného ke konci účetního období po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků (pokud je efekt časové hodnoty peněz významný).

Pokud se očekává, že některé nebo veškeré výdaje nezbytné k vypořádání rezervy budou nahrazeny jinou stranou, vykáže se pohledávka na straně aktiv, pokud je prakticky jisté, že Společnost náhradu obdrží a výši takové pohledávky je možné spolehlivě určit.

7.10. FINANČNÍ NÁSTROJE

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazovány, jakmile se Podfond stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů.

Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykázení oceňují reálnou hodnotou. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv nebo finančních závazků (jiných než finanční aktiva a finanční závazky nezařazené do kategorie nástrojů oceňovaných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty), se při prvotním vykázení přičítají k reálné hodnotě, resp. odečítají od reálné hodnoty finančních aktiv nebo finančních závazků. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceněných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, se okamžitě vykazují v hospodářském výsledku.

7.10.1. FINANČNÍ AKTIVA

Finanční aktiva se klasifikují do těchto dvou kategorií: finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty a úvěry a pohledávky. Klasifikace závisí na charakteru finančních aktiv a účelu použití, a určuje se při prvotním zaúčtování. Nákupy nebo prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání se zaúčtují, resp. odúčtují, k datu transakce. Nákupy nebo prodeje s obvyklým termínem dodání jsou koupě nebo prodeje finančních aktiv, které vyžadují dodání aktiv v časovém rámci stanoveném předpisem nebo konvencemi daného trhu.

Metoda efektivní úrokové míry

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty dluhového nástroje a alokace úrokového výnosu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje předpokládanou výši budoucích peněžních příjmů (včetně všech poplatků zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a dalších premií nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání dluhového nástroje, nebo případně po kratší období, na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázení.

Výnosy se vykazují na základě efektivní úrokové míry dluhových nástrojů, kromě finančních aktiv klasifikovaných jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty

Finanční aktiva se klasifikují jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, pokud jsou:

- (i) určena k obchodování nebo
- (ii) jsou označena jako oceňovaná v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Finanční aktiva se klasifikují jako učená k obchodování, pokud:

- byla pořízena v zásadě za účelem jejich prodeje v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při počátečním vykázání součástí identifikovaného portfolia finančních nástrojů, které jsou společně řízeny Podfondem a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem, který neplní funkci účinného zajišťovacího nástroje.

Finanční aktivum, kromě finančního aktiva určeného k obchodování, je možné při prvotním vykázání označit jako finanční aktivum v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, pokud:

- takové to označení vylučuje nebo významně omezuje oceňovací nebo účetní nejednotnost, která by jinak mohla vzniknout, nebo
- je finanční aktivum součástí skupiny finančních aktiv nebo finančních závazků nebo obou, které jsou řízeny a jejichž výkonnost je hodnocena v souladu se zdokumentovanou strategií řízení rizik nebo investiční strategií účetní jednotky na základě reálné hodnoty a informace o této skupině jsou na tomto základě interně předávány, nebo
- je součástí smlouvy, která obsahuje jeden nebo více vložených derivátů, a IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování umožňuje, aby se celá kombinovaná smlouva označovala jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty se vykazují v reálné hodnotě, přičemž jakýkoliv výsledný zisk nebo ztráta z přecenění se účtuje do hospodářského výsledku. Čistý zisk nebo čistá ztráta zúčtovaná do hospodářského výsledku zahrnuje všechny dividendy nebo úroky získané z finančního aktiva a je zahrnuta v řádku „Výnosy z úroků“ a „Výnosy z dividend“. Způsob stanovení reálné hodnoty je uveden dále.

Úvěry a pohledávky

Úvěry a pohledávky jsou nederivátová finanční aktiva s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, která nejsou kotována na aktivním trhu. Úvěry a pohledávky (včetně pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek, bankovních zůstatků a hotovosti) se oceňují zůstatkovou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry po odečtení ztrát ze snížení hodnoty.

Výnosové úroky se vykazují pomocí efektivní úrokové míry, s výjimkou krátkodobých pohledávek, u kterých je dopad diskontování nevýznamný.

7.10.2. SNÍŽENÍ HODNOTY FINANČNÍCH AKTIV

Finanční aktiva, kromě aktiv v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, se posuzují z hlediska existence náznaků snížení hodnoty vždy ke konci účetního období. Hodnota finančních aktiv je považována za sníženou, jestliže existuje objektivní důkaz, že v důsledku jedné nebo více událostí, které se vyskytly po prvotním vykázání finančního aktiva, došlo ke snížení odhadovaných budoucích peněžních toků z investice.

U všech ostatních finančních aktiv by mezi objektivní důkazy snížení hodnoty patřily následující skutečnosti:

- závažné finanční obtíže emitenta nebo protistrany,
- porušení smlouvy jako například prodlení při splácení nebo nesplácení úroků nebo jistiny,

- situace, kdy je pravděpodobné, že na dlužníka bude vyhlášen konkurz nebo u něj dojde k finanční reorganizaci, nebo
- vymizení aktivního trhu pro finanční aktivum z důvodu finančních obtíží.

V případě finančních aktiv oceněných zůstatkovou hodnotou je částkou vykázané ztráty ze snížení hodnoty rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků diskontovaných původní efektivní úrokovou mírou finančního aktiva.

V případě finančních aktiv oceněných pořizovací cenou se výše ztráty ze snížení hodnoty určuje jako rozdíl mezi zůstatkovou hodnotou aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků diskontovaných stávající tržní mírou návratnosti podobného finančního aktiva. Takováto ztráta ze snížení hodnoty nemůže být v následujících obdobích stornována.

Účetní hodnota finančního aktiva se snižuje o ztrátu ze snížení hodnoty přímo u všech položek finančních aktiv kromě pohledávek z obchodního styku, jejichž účetní hodnota se snižuje s použitím účtu opravných položek. V případě, že pohledávka z obchodního styku je považována za nedobytnou, odepíše se oproti účtu opravných položek. Následně realizované částky, které byly dříve odepsány, jsou započteny proti účtu opravných položek. Změny v účetní hodnotě účtu opravných položek se vykazují v hospodářském výsledku.

U finančních aktiv oceněných zůstatkovou hodnotou, pokud v následujícím období ztráta ze snížení hodnoty poklesne a tento pokles je možné objektivně připsat události, která nastala po zaúčtování ztráty ze snížení hodnoty, je tato dříve zaúčtovaná ztráta ze snížení hodnoty stornována prostřednictvím hospodářského výsledku. V důsledku tohoto storna však nesmí dojít k tomu, že účetní hodnota investice k datu storna snížení hodnoty bude vyšší, než by byla její zůstatková hodnota v případě, že by snížení hodnoty zaúčtováno nebylo.

7.10.3. ODÚČTOVÁNÍ FINANČNÍCH AKTIV

Podfond přistupuje k odúčtování finančního aktiva v případě, kdy vyprší smluvní práva k peněžním tokům z aktiva nebo kdy převede na jiný subjekt toto finanční aktivum a následně i veškerá rizika a užítky spojené s jeho vlastnictvím na jiný subjekt. Jestliže Podfond nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím aktiva a ponechá si kontrolu nad aktivem, zaúčtuje podíl, který si na převáděném aktivu ponechává, a související závazek vyplývající z částek, které bude možná muset zaplatit. Pokud si Podfond ponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím převáděného finančního aktiva, pokračuje v účtování o tomto finančním aktivu a zaúčtuje také zajištěnou výpůjčku.

Při odúčtování finančního aktiva jako celku se rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a součtem přijaté a nárokové protihodnoty a kumulovaného zisku nebo ztráty vykázané v ostatním úplném výsledku a kumulované ve vlastním kapitálu vykazuje v hospodářském výsledku.

Při odúčtování finančního aktiva jinak než jako celku (např. pokud si Podfond ponechá možnost odkoupit část převedeného aktiva) alokuje Podfond účetní hodnotu finančního aktiva vykázanou v předchozím období mezi část, kterou bude nadále vykazovat, a část, kterou již vykazovat nebude, na základě příslušných reálných hodnot těchto částí v den převodu. Rozdíl mezi účetní hodnotou alokovanou na část, která již nebude vykazována, a souhrnem protihodnoty přijaté za část, která již nebude vykazována, a všech kumulovaných zisků nebo ztrát na ni alokovaných, které byly vykázány v ostatním úplném výsledku, se vykazuje v hospodářském výsledku.

Kumulovaný zisk nebo ztráta, který byl vykázán v ostatním úplném výsledku, je alokovan mezi část, která se nadále vykazuje, a část, která již není vykazována, na základě příslušných reálných hodnot těchto částí.

7.11. FINANČNÍ ZÁVAZKY

Finanční závazky se klasifikují jako ostatní finanční závazky.

Ostatní finanční závazky

Ostatní finanční závazky (včetně půjček, závazků z obchodního styku a ostatních závazků) se následně oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

Metoda efektivní úrokové míry se používá k výpočtu zůstatkové hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby (včetně všech poplatků a bodů zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních premii nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

7.11.1. ODÚČTOVÁNÍ FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Podfond přistupuje k odúčtování finančních závazků pouze v situaci, kdy jsou povinnosti Podfondu splněny, zrušeny nebo kdy skončí jejich platnost. Rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtovaného finančního závazku a částky buď zaplacené, nebo splatné je zaúčtován do hospodářského výsledku.

7.12. FINANČNÍ DERIVÁTY

Podfond uzavírá smlouvy o finančních derivátech, úrokových swapech, s cílem řídit úrokové riziko. Detailnější informace o finančních derivátech jsou uvedeny v bodě 36.8.

Deriváty se prvotně oceňují reálnou hodnotou k datu uzavření smlouvy o finančním derivátu a poté se přeceňují na reálnou hodnotu vždy ke konci účetního období. Výsledný zisk nebo ztráta se vykazují přímo v hospodářském výsledku, pokud se derivát neoznačuje nebo nefunguje jako zajišťovací nástroj – v tom případě závisí načasování jeho zaúčtování do hospodářského výsledku na charakteru zajišťovacího vztahu.

7.12.1. ZAJIŠŤOVACÍ ÚČETNICTVÍ

Zajišťovací nástroje, které představují deriváty, Podfond klasifikuje jako zajištění peněžních toků.

Při vzniku zajišťovacího vztahu účetní jednotka zdokumentuje vztah mezi zajišťovacím nástrojem a zajištěnou položkou, cíle řízení rizika a strategii realizace různých zajišťovacích operací. Od vzniku zajištění Podfond průběžně dokumentuje, zda je zajišťovací nástroj vysoce účinný při kompenzaci změn reálné hodnoty nebo peněžních toků zajištěné položky přiřaditelných k zajišťovanému riziku.

7.12.2. ZAJIŠTĚNÍ PENĚŽNÍCH TOKŮ

Účinná část změn reálné hodnoty finančních derivátů, které se tak označují a splňují kritéria zajištění peněžních toků, se vykazuje v ostatním úplném výsledku a je kumulována ve fondu ze zajištění peněžních toků. Zisk anebo ztráta týkající se neúčinné části se vykazuje přímo v hospodářském výsledku.

Částky dříve vykázané v ostatním úplném výsledku a kumulované ve vlastním kapitálu se reklasifikují do hospodářského výsledku v období, ve kterém zajištěná položka ovlivní hospodářský výsledek, a na stejném řádku jako zaúčtovaná zajištěná položka. Pokud však zajištění očekávané transakce následně vyústí v zaúčtování nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku, zisky a ztráty předtím zaúčtované do ostatního úplného výsledku kumulované ve vlastním kapitálu se přesunou z vlastního kapitálu a jsou zahrnuty do pořizovacího nákladu nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku.

Zajišťovací účetnictví končí, jestliže Podfond zruší zajišťovací vztah, po vypršení zajišťovacího nástroje nebo jeho prodeji, výpovědí, resp. realizací předmětné smlouvy, nebo pokud nástroj přestane splňovat kritéria pro zajišťovací účetnictví. Veškerý zisk nebo ztráta zaúčtované do ostatního úplného výsledku a kumulované ve vlastním kapitálu zůstává ve vlastním kapitálu a vykazuje se až po konečném vykázání očekávané transakce do hospodářského výsledku. Pokud se již neočekává další výskyt očekávané transakce, zisky nebo ztráty kumulované ve vlastním kapitálu se vykážou přímo v hospodářském výsledku.

7.13. REKLASIFIKACE NĚKTERÝCH POLOŽEK FINANČNÍCH VÝKAZŮ

Podfond provedl analýzu struktury svých finančních výkazů a pro rok 2017 (a srovnatelné údaje za rok 2016) sestavil finanční výkazy ve struktuře, která lépe respektuje investiční povahu aktiv držených v Podfondu. Tato struktura umožní uživateli finančních výkazů lepší orientaci a analýzu a respektuje více nejlepší možné postupy v oboru.

V rámci změny struktury výkazů došlo k reklasifikaci některých položek za rok 2016:

- Podíly držené v dceřiných společnostech, jejichž majetek, respektive aktiva jsou představována výlučně investicí do nemovitostí jsou vykázány jako investice do nemovitostí (dříve Majetkové cenné papíry). Výše této reklasifikace činí 61 736 tis. Kč (v roce 2016). Z tohoto důvodu došlo k úpravě srovnatelné hodnoty u položek investice do nemovitostí a majetkové cenné papíry.
- Dlouhodobé závazky v roce 2016 zahrnovaly i část úvěrů splatných do jednoho roku. Tato informace byla uvedena dále v příloze účetní závěrky. Ve srovnatelných údajích za rok 2016 je část úvěrů splatná do jednoho roku ve výši 138 606 tis. Kč vykázána jako součást krátkodobých závazků. Dále byla zpřesněna struktura výkazů a přílohy účetní závěrky s cílem lépe popsat a zobrazit jednotlivé položky.
- Ostatních pasiva vykázaná v roce 2016 v celkové výši 23 093 tis. Kč byla v roce 2017 vykázána, s ohledem na potřeby investorů, ve větším detailu, včetně srovnatelných položek za rok 2016.

8. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Při uplatňování účetních pravidel Podfondu uvedených v bodě 7 se od vedení Podfondu vyžaduje, aby provedlo úsudky a vypracovalo odhady a předpoklady o výši účetní hodnoty aktiv a závazků, která není okamžitě zřejmá z jiných zdrojů. Odhady a příslušné předpoklady se realizují na základě zkušeností z minulých období a jiných faktorů, které se v daném případě považují za relevantní. Skutečné výsledky se od těchto odhadů mohou lišit.

Odhady a příslušné předpoklady se pravidelně prověřují. Opravy účetních odhadů se vykazují v období, ve kterém byl daný odhad opraven (pokud má oprava vliv pouze na příslušné období), nebo v období vytvoření opravy a v budoucích obdobích (pokud má oprava vliv na běžné i budoucí období).

8.1. DŮLEŽITÉ ÚSUDKY O UPLATŇOVÁNÍ ÚČETNÍCH PRAVIDEL

Při uplatňování účetních pravidel Podfondu provedlo jeho vedení tyto důležité úsudky (mimo těch vyžadujících odhady – viz níže), které měly významný vliv na částky vykázané v účetní závěrce.

Odložená daň z investic do nemovitostí

Pro účely ocenění odložených daňových závazků nebo odložených daňových pohledávek vyplývajících z investic do nemovitostí, které jsou oceňovány za použití modelu ocenění reálnou

hodnotou, vedení prověřilo portfolia investic do nemovitostí Podfondu a došlo k závěru, že investice do nemovitostí Podfondu jsou drženy podle obchodního modelu, jehož cílem je spotřebovat v podstatě veškeré ekonomické užítky, které investice do nemovitostí představují, v průběhu času spíše než prodejem.

Proto při určování odložené daně vyplývající z investic do nemovitostí vedení stanovilo, že předpoklad, že účetní hodnota investic do nemovitostí oceněná za použití modelu ocenění reálnou hodnotou je realizována v plné výši prodejem, je vyvrácena. Podfond tedy vykázal odložené daně ze změn reálné hodnoty investic do nemovitostí.

8.2. KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

V této části se uvádějí základní předpoklady týkající se budoucnosti a další klíčové zdroje nejistoty při odhadech vypracovaných ke konci účetního období, u nichž existuje významné riziko, že během příštího roku způsobí závažné úpravy účetních hodnot aktiv a závazků.

Ocenění reálnou hodnotou a proces oceňování

Některá aktiva a závazky Podfondu jsou pro účely finančního výkaznictví oceňována reálnou hodnotou. Statutární ředitel pověřil Administrátora, aby zvolil vhodné oceňovací metody a vstupní data pro ocenění reálnou hodnotou.

Při odhadu reálné hodnoty aktiva či závazku Podfondu uplatňuje údaje získané z trhu, pokud jsou k dispozici. Pokud nejsou k dispozici vstupní údaje na Úrovni 1, Podfond angažuje nezávislé kvalifikované znalce, kteří provedou ocenění. Finanční ředitel úzce spolupracuje s kvalifikovanými externími znalci za účelem stanovení vhodných oceňovacích metod a vstupů pro daný model. Finanční ředitel ročně informuje statutárního ředitele společnosti a vysvětluje důvody pohybů reálné hodnoty aktiv a závazků.

Informace o oceňovacích metodách a vstupních údajích použitých ke stanovení reálné hodnoty různých druhů aktiv jsou blíže popsány v bodech 36.13. a 36.14.

9. ÚDAJE O SEGMENTECH

Výsledky segmentu:

Podfond je řízen svým vedením jako jeden provozní segment. Veškeré informace o segmentu jsou tak již obsaženy ve výkazu zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku, výkazu o finanční pozici a v příloze účetní závěrky.

Hlavní výnosy Podfondu jsou detailně analyzovány v poznámkách 10 Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí a 12 Změna reálné investice do nemovitostí.

Zeměpisné informace:

Investice Podfondu jsou řízeny výhradně z České republiky. Zatímco Podfond představuje jeden provozní segment, má své investice umístěné ve dvou státech, České a Slovenské republice a členění jeho aktiv a pasiv a výnosů a nákladů je možné znázornit následovně:

Výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2017:

AKTIVA K 31. PROSINCI 2017 tis. Kč	Česká republika	Slovenská republika	Celkem
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	3 448 584	465 936	3 914 520
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	2 313	0	2 313
Ostatní dlouhodobá aktiva	118	0	118
Ostatní aktiva	3 797	54 868	58 665
Peníze a peněžní ekvivalenty	8 890	0	8 890
Aktiva celkem	3 485 412	499 094	3 984 506
ZÁVAZKY K 31. PROSINCI 2017 tis. Kč	Česká republika	Slovenská republika	Celkem
Dlouhodobé závazky			
Dlouhodobé bankovní úvěry	701 002	0	701 002
Dlouhodobé půjčky od nebankovních subjektů	1 637 705	0	1 637 705
Odložený daňový závazek	22 377	5 061	27 438
Záporná reálná hodnota zajišťovacích derivátů	33	0	33
Dlouhodobé závazky celkem	2 361 117	5 061	2 366 178
Krátkodobé závazky			
Krátkodobé bankovní úvěry	223 346	0	223 346
Ostatní krátkodobé závazky	439 355	474	439 829
Rezervy	6 901	0	6 901
Krátkodobé závazky celkem	669 602	474	670 076
Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)	3 030 719	5 535	3 036 254

Výkaz zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku v členění podle zdroje výnosu za rok končící 31. prosince 2017:

tis. Kč	Česká republika	Slovenská republika	Celkem
Provozní výnosy			
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí:	344 828	9 207	354 035
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	745	0	745
Zisk / ztráta z prodeje nemovitostí	4 533	0	4 533
Kurzové zisky / ztráty	19 952	8 212	28 164
Provozní výnosy celkem	370 058	17 419	387 477
Provozní náklady			
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-4 241	-1 094	-5 335
Poplatky za obhospodařování	-648	-69	-717
Poplatky za depozitáře	-217	-23	-240
Transakční a bankovní poplatky	-760	-81	-841
Náklady na poradenské služby	-354	-38	-392
Ostatní provozní náklady	-14	0	-14
Celkové provozní náklady	-6 234	-1 305	-7 539
Provozní výsledek hospodaření	363 824	16 114	379 938
Finanční náklady			
Náklady na úroky	-29 147	-2 751	-31 898
Výsledek hospodaření po zohlednění finančních nákladů a po zdanění	320 855	13 363	334 218
Ostatní úplný výsledek			
Položky, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisků a ztráty	1 039	0	1 039
Zajištění peněžních toků			
Odložená daň související s položkami, které budou v následujících obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty	-52	0	-52
Změna čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií	321 842	13 363	335 205

Informace o hlavních zákaznících

Ve výnosech z pronajaté investice do nemovitostí jsou zahrnuty výnosy ve výši 352 704 tis. Kč (2016: 287 159 tis. Kč), které byly realizovány při transakcích s třemi největšími zákazníky Podfondu, a to Stavebniny DEK a.s., DEKMETAL s.r.o. a Stavebniny DEK s.r.o.. V období 2017 a 2016 nepřispěli žádní další jednotliví zákazníci 10 a více procenty k výnosům Podfondu.

10. VÝNOSY Z PRONAJATÉ INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

tis. Kč	2017	2016
Výnosy z pronájmů prodejních a skladových areálů v ČR	338 936	278 015
Výnosy z pronájmů výrobních areálů v ČR	5 892	5 785
Výnosy z pronájmů prodejních a skladových areálů v SR	9 207	8 419
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí celkem	354 035	292 219

Meziroční nárůst tržeb z pronájmů byl způsoben rozšířením portfolia pronajímaných nemovitostí.

11. VÝNOSY Z ÚROKŮ

Výnosy z úroků jsou tvořeny kladnými úroky z běžných bankovních účtů.

12. ZMĚNA REÁLNÉ HODNOTY INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Reálná hodnota investic Podfondu do nemovitostí byla určena na základě znaleckého ocenění připraveného interním znalcem s příslušnou kvalifikací a předchozími zkušenostmi s oceňováním nemovitostí.

13. ZISK NEBO ZTRÁTA Z PRODEJE NEMOVITOSTÍ

tis. Kč	2017	2016
Ztráta z prodeje nemovitostí	-998	0
Zisk z prodeje nemovitostí	0	213
Zisk z prodeje dceřinné společnosti	5 531	0
Zisk nebo ztráta z prodeje nemovitostí celkem	4 533	213

Ztráta z prodeje nemovitosti vznikla při prodeji plátěné skladovací haly. Zisk z prodeje nemovitosti je způsoben prodejem dceřinné společnosti Jeremiášova 24A. V roce 2016 vznikl zisk prodejem inženýrských sítí obci Dalovice.

14. KURZOVÉ ZISKY A KURZOVÉ ZTRÁTY

tis. Kč	2017	2016
Kurzové zisky z umořování úvěrů načerpaných v EUR	30 480	141
Kurzové ztráty z obchodní činnosti	- 2 154	0
Kurzové ztráty z bankovních účtů	-162	-85
Čisté kurzové zisky (ztráty)	28 164	56

Kurzové zisky byly dosaženy splácením úvěrů, které byly načerpany v EUR, viz bod 29.

15. PŘÍMÉ NÁKLADY SOUVISEJÍCÍ S PRONAJATOU NEMOVITOSTÍ

tis. Kč	2017	2016
Daň z nemovitostí	5 173	7 414
Služby související se správou nájmu	36	3 215
Nájemné	82	236
Opravné položky k pohledávkám	44	246
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí celkem	5 335	11 111

Změna u služeb související se správou nájmu je způsobena změnou metodiky kategorizace nákladů, resp. systému přefakturace souvisejících nákladů nájemníkům. Snížení nákladů na daň z nemovitostí bylo způsobeno vrácením přeplatků na této dani.

16. POPLATKY ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Obhospodařovatelem Podfondu byla v roce 2016 až do 5. června 2017 společnost QI Investiční společnost a.s. Poplatky byly fakturovány dle uzavřené smlouvy. Od 6.června 2017 je Podfond již samosprávný.

17. POPLATKY ZA DEPOZITÁŘE

Depozitářem Podfondu byla v roce 2016 i 2017 společnost Komerční banka a.s. Poplatky byly fakturovány dle uzavřené smlouvy.

18. TRANSAKČNÍ A BANKOVNÍ POPLATKY

tis. Kč	2017	2016
Kolky a jiné poplatky	8	6
Bankovní poplatky – vedení účtů	232	107
Bankovní poplatky – načerpání úvěrů	601	266
Transakční a bankovní poplatky celkem	841	379

19. NÁKLADY NA PORADENSKÉ SLUŽBY

tis. Kč	2017	2016
Náklady na auditorské služby	90	63
Náklady na ocenění nemovitostí	131	53
Náklady na právní služby	171	25
Náklady na poradenské služby celkem	392	141

20. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2017	2016
Pokuty a penále - Finanční úřad	12	29
Ostatní pokuty a penále	2	0
Ostatní provozní náklady celkem	14	29

21. NÁKLADY NA ÚROKY

tis. Kč	2017	2016
Úroky z bankovních úvěrů	10 529	7 327
Úroky z nebankovních úvěrů	21 369	12 237
Náklady na úroky celkem	31 898	19 564

22. DAŇ Z PŘÍJMU

Daň z příjmů je možné analyzovat takto:

tis. Kč	2017	2016
Splatná daň běžného roku	8 487	14 809
Splatná daň související s předchozími roky	0	0
Odložená daň	5 335	7 166
Daň z příjmů celkem	13 822	21 975

Splatná daň:

Sesouhlasení celkového nákladu z daně z příjmů za rok s účetním ziskem:

tis. Kč	2017	2016
Zisk před zdaněním	348 040	287 067
Daň z příjmů zúčtovaná do nákladů vypočítaná sazbou 5 % (2016: 5%)	-17 402	-14 353
Vliv výnosů osvobozených od daně	0	0
Vliv daňově neuznatelných nákladů	-310	-1 492
Ostatní dopady	717	-4 279
Úprava za přechozí období	3 173	-1 851
Daň z příjmů celkem	-13 822	-21 975
Efektivní daňová sazba	4,0%	7,6%

Podfond je 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. Ostatní dopady na splatnou daň jsou způsobeny tím, že část zisku je zdaňována v SR (jiná legislativa).

Odložená daň:

Analýza odložených daňových pohledávek a závazků uvedených ve výkazu o finanční situaci:

Podfond k 31. prosince 2017 (31. prosince 2016) neevidoval žádné odložené daňové pohledávky.

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Odložený daňový závazek		
Přechodný rozdíl vyplývající z daňových odpisů	27 386	21 964
Zajišťovací účetnictví – zajištění peněžních toků	52	-39
Odložený daňový závazek celkem	27 438	21 925

Pohyby na účtu odložené daně z příjmů jsou následující:

tis. Kč	2017	2016
1. ledna	21 925	14 796
Odložená daň účtovaná přes výkaz zisku a ztráty	5 335	7 166
Odložená daň, která se vykazuje v ostatním úplném výsledku - přecenění zajišťovacích nástrojů uzavřených na zajištění peněžních toků na reálnou hodnotu	178	-39
31. prosince	27 438	21 925

Dopad odložené daně do výkazu zisku a ztráty zahrnuje následující přechodné rozdíly:

tis. Kč	2017	2016
Přechodný rozdíl vyplývající z daňových odpisů	5 335	7 166
Ostatní přechodné rozdíly	52	-39
Odložený daňový závazek celkem	5 387	7 127

23. POLOŽKY, KTERÉ BUDOU V PŘÍŠTÍCH OBDOBÍCH PŘEVEDENY DO VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

tis. Kč	2017	2016
Zajištění peněžních toků	1 039	182
Odložená daň z přecenění, z toho:		
a) za aktuální období	-52	39
b) doučtování za předchozí období	0	0
Položky, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty celkem	987	221

24. ZISK NA AKCII

Základní zisk na investiční akcii:

Zisk a vážený průměrný počet investičních akcií používaný při výpočtu základního zisku na akcii:

tis. Kč	2017	2016
Zisk za rok připadající držitelům investičních akcií	335 205	265 313
Vážený průměrný počet investičních akcií používaný při výpočtu základního zisku na akcii	1 000	1 000
Základní zisk na investiční akcii	335,21	265,31

V roce 2017 ani v roce 2016 nedošlo k zředění akcií, tj. k emisi dalších investičních akcií.

25. INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Reálná hodnota	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Dokončené investice do nemovitostí	3 254 271	2 437 447
Dokončené investice do nemovitostí –areály dceřiných společností	72 297	61 736
Nedokončené investice do nemovitostí	587 952	286 841
Investice do nemovitostí celkem	3 914 520	2 786 024

tis. Kč	2017	2016
Stav na začátku roku	2 786 024	1 869 809
Přírůstky	1 159 563	893 151
Akvizice prostřednictvím podnikových kombinací	0	0
Úbytky	-31 812	0
Zisk / (ztráta) z přecenění	745	23 064
Vliv kurzových rozdílů	0	0
Stav na konci roku	3 914 520	2 786 024

Veškeré investice do nemovitostí jsou ve vlastnictví Podfondu.

Oceňování investic do nemovitostí reálnou hodnotou:

Reálná hodnota investic Podfondu do nemovitostí k 31. prosinci 2017 a k 31. prosinci 2016 byla určena na základě znaleckého ocenění připraveného interním znalcem s příslušnou kvalifikací a předchozími zkušenostmi s oceňováním nemovitostí. Reálná hodnota byla určena na základě tržního

přístupu, který zohledňuje současné transakční ceny pro obdobné nemovitosti. Pokud transakční ceny nejsou k dispozici, Podfond používá výnosovou metodou, která zohledňuje tržní nájem nebo smluvní nájem, pokud tržní nájem není k dispozici.

V průběhu roku nedošlo k žádné změně oceňovací techniky.

Podrobnosti týkající se investic do nemovitostí a informace o hierarchii reálné hodnoty ke konci účetního období:

Přehled areálů vlastněných Podfondem (dokončené investice do nemovitostí)

tis. Kč	Úroveň 2	Úroveň 3	Tržní hodnota k 31. prosinci 2017	Tržní hodnota k 31. prosinci 2016
Banská Bystrica	88 490		88 490	0
Benešov		24 438	24 438	16 879
Beroun		3 300	3 300	3 536
Brno		220 946	220 946	256 263
Bystřice nad Perštějnem	12 000		12 000	0
České Budejovice – Hrdějovice		40 300	40 300	42 647
České Budějovice - Litvínovice		21 722	21 722	18 676
Česká Lípa		18 827	18 827	20 171
Český Krumlov	17 281		17 281	16 500
Dřísy		52 605	52 605	47 852
Havířov	14 549		14 549	0
Hodonín		12 227	12 227	13 100
Hradec Králové		155 853	155 853	81 975
Chomutov		27 197	27 197	16 076
Jeseník	15 912		15 912	0
Jičín		29 827	29 827	31 943
Jindřichův Hradec		18 895	18 895	19 610
Kadaň	4 426		4 426	0
Karlovy Vary		75 196	75 196	59 467
Kladno	51 802		51 802	0
Kolín	35 077		35 077	0
Košice	65 345		65 345	0
Liberec		42 688	42 688	68 703
Lipník nad Bečvou	13 200		13 200	0

Louny	47 942	47 942	8 602
Mladá Boleslav	134 294	134 294	157 236
Mohelnice	6 230	6 230	0
Most	29 994	29 994	27 378
Nitra	57 100	57 100	0
Nový Bydžov	1 500	1 500	0
Nový Jičín	18 213	18 213	19 266
Olomouc	47 266	47 266	50 642
Opava	14 367	14 367	15 393
Ostrava	197 700	197 700	154 575
Pardubice	60 383	60 383	0
Pelhřimov	5 504	5 504	5 897
Plzeň – Černice	111 951	111 951	109 104
Praha – Hostivař	224 149	224 149	256 224
Praha – Stodůlky	253 945	253 945	174 114
Praha – Vestec	164 111	164 111	191 285
Prostějov	34 034	34 034	32 726
Přerov	118 908	118 908	47 164
Stupava	53 258	53 258	0
Svitavy – Olbrachtova	45 535	45 535	47 145
Šumperk	7 501	7 501	8 036
Tábor	33 841	33 841	0
Teplice	90 569	90 569	75 038
Trenčín	70 753	70 753	77 386
Trnava	43 926	43 926	0
Trutnov	38 635	38 635	37 356
Ústí nad Labem	23 981	23 981	25 694
Zlín – Louky	35 553	35 553	37 973
Zlín – Přiluky	28 577	28 577	28 841
Znojmo	73 184	73 184	80 249
Žďár nad Sázavou	38 700	38 700	0
Žilina	80 562	80 562	66 243

Úpravy související s fúzí			0	-9 518
Celkem	647 053	2 607 218	3 254 271	2 437 447

Celková hodnota Investic do nemovitostí ve výkazu činí 3 914 520. Je složena z dokončených investic do nemovitostí ve výši 3 254 271 tis.Kč, z 587 952 tis.Kč nedokončených investic a z 72 297 tis Kč investic do dceřiných společností.

V roce 2016 činila hodnota dokončených investic do nemovitostí 2 437 447 tis.Kč, nedokončené investice 286 841 tis.Kč a investice do dceřiných společností 61 736 tis.Kč.

Oproti roku 2016 došlo ke zvýšení investic do nemovitostí o 1 128 496 tis.Kč, kdy byly pořízeny areály v Jeseníku, Havířově a také ve slovenské Stupavě. Dokončeny byly stavby v Ostravě, Teplicích a Lounech, v posledních fázích výstavby jsou i sklady v Karlových Varech, Hradci Králové nebo Prostějově. Investice do nemovitostí klasifikované do Úrovně 3 v rámci hierarchie reálné hodnoty jsou oceněny výnosovou metodou. Mezi významné nepozorovatelné vstupy patří budoucí nájemné a riziko pronajímatelnosti.

Během roku nebyly provedeny žádné převody mezi úrovněmi v rámci hierarchie reálné hodnoty.

Reálná hodnota investic do nemovitostí poskytnutých jako zajištění přijatých úvěrů činila k 31. prosinci 2017: 2 458 771 tis. Kč (31. prosince 2016: 1 870 217 tis. Kč).

26. FINANČNÍ AKTIVA V REÁLNÉ HODNOTĚ VYKÁZANÉ DO ZISKU NEBO ZTRÁTY

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Nederivátová finanční aktiva označená jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty:		
Majetkové cenné papíry – podílové listy v otevřených podílových fondech a majetkové účasti	2 313	2 141
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty celkem	2 313	2 141

Podfond vlastní podílové listy v otevřených podílových fondech. Tyto podílové listy jsou oceněny reálnou hodnotou dle aktuální hodnoty podílového listu.

27. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Pohledávky z obchodních vztahů	89	491
Poskytnuté provozní zálohy	455	328
Stát – daňové pohledávky	58 113	1 975
Časové rozlišení aktiv	8	8
Ostatní aktiva celkem	58 665	2 802

Pohledávky z obchodních vztahů:

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Pohledávky z obchodních vztahů (brutto)	568	927
Opravné položky k pohledávkám	-479	-436
Pohledávky z obchodních vztahů (netto)	89	491

Pohledávky z obchodního styku představují zejména pohledávky z fakturace nájmů a mají průměrnou splatnost 14 dní. Daňová pohledávka vůči státu je způsobena nadměrným odpočtem na DPH, který nebyl dosud proplacen.

Věková struktura pohledávek po splatnosti, jež nemají sníženou hodnotu

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
60-90	61	13
91-120	5	13
121- více	497	486
Celkem	563	512

Pohyby opravných položek k pohledávkám:

tis. Kč	2017	2016
Stav na počátku roku	436	190
Zaúčtovaná ztráta ze snížení hodnoty pohledávek	0	0
Pohledávky odepsané během roku	90	246
Pohledávky inkasované během roku	-47	0
Kurzové zisky a ztráty	0	0
Stav na konci roku	479	436

Věková struktura pohledávek se sníženou hodnotou:

Podfond neeviduje žádné pohledávky se sníženou hodnotou.

28. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Pro účely výkazu o peněžních tocích zahrnují peníze a peněžní ekvivalenty pokladní hotovost a peníze na bankovních účtech po zohlednění případných záporných zůstatků na kontokorentních účtech.

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Běžné účty u bank	8 890	5 296

29. DLOUHODOBÉ BANKOVNÍ ÚVĚRY

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Dlouhodobé bankovní úvěry	701 002	419 658
Dlouhodobé bankovní úvěry	701 002	419 658

Bankovní úvěry lze rozčlenit takto:

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Bankovní úvěr KB – investiční úvěr	254 120	86 307
Bankovní úvěr MONETA Money Bank – investiční úvěr	94 498	121 397
Bankovní úvěr ČS – investiční úvěr	241 596	100 781
Bankovní úvěr UCB	3 714	27 072
Bankovní úvěr ČSOB – investiční úvěr	107 074	84 101
Celkem	701 002	419 658

Průměrná efektivní úroková sazba z těchto úvěrů činí v roce 2017 1,26 % (2016: 1,33 %).

Úvěry jsou splatné mezi lety 2018 a 2024.

Úvěry po přepočtu na Kč ve výši 445 967 tis.Kč jsou čerpány v EUR.

Veškeré úvěry Společnosti jsou investiční a jsou zajištěny zástavním právem k nemovitostem. Dále jsou úvěry dle bank zajištěny avalovanými směnkami, nebo ručením od třetích stran.

Úrokové platby z přijatých dlouhodobých bankovních úvěrů jsou zajištěny prostřednictvím amortizovaných úrokových swapů. Těmito úrokovými swapy je variabilní úroková sazba směňována na pevnou za předem definovaných podmínek a úrokové riziko je tak eliminováno, viz bod 36.8.

Porušení úvěrových smluv

K dlouhodobým bankovním úvěrům se vztahují jisté smluvní podmínky. Porušení těchto smluvních podmínek může vést až k okamžité splatnosti těchto úvěrů. Podfond k 31. prosinci 2017 i k datu sestavení této účetní závěrky nebyl v porušení žádné smluvní podmínky.

30. JINÉ DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Dlouhodobé půjčky od nebankovních subjektů	1 637 705	1 555 535
Záporná reálná hodnota zajišťovacích derivátů	33	772
Jiné dlouhodobé závazky celkem	1 637 738	1 556 307

Průměrná efektivní úroková sazba z těchto půjček činí v roce 2017 1,74 % (2016: 1,39 %).

Jiné dlouhodobé závazky jsou splatné mezi lety 2019 a 2020. Dlouhodobá půjčka od nebankovních subjektů, je půjčka ve skupině DEK, na zajištění přechodného financování výstavby nemovitostí.

31. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Odložený daňový závazek (viz bod 24)	27 438	21 925
Odložený daňový závazek celkem	27 438	21 925

32. KRÁTKODOBÉ BANKOVNÍ ÚVĚRY

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Krátkodobé bankovní úvěry	223 346	138 606
Krátkodobé bankovní úvěry celkem	223 346	138 606

Průměrná efektivní úroková sazba z těchto úvěrů činí v roce 2017 1,26 % (2016: 1,33 %).

Jedná se o krátkodobou část dlouhodobých úvěrů splatnou do 1 roku, Podfond kromě výše uvedeného neeviduje k 31. prosinci 2017 žádný krátkodobý bankovní úvěr.

Úvěry po přepočtu na Kč ve výši 98 215 tis.Kč jsou čerpány v EUR.

33. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Závazky z obchodních vztahů	14 110	21 661
Krátkodobé půjčky od nebankovních subjektů	220 545	0
Jiné krátkodobé závazky	204 342	11 301
Dohadné účty pasivní	832	660
Ostatní krátkodobé závazky celkem	439 829	33 622

Krátkodobé půjčky od nebankovních subjektů jsou tvořeny vnitroskupinovými půjčkami v rámci skupiny DEK. Jiné krátkodobé závazky tvoří půjčky se spřízněnými osobami.

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2017 představují především dohad na odměnu za obhospodařování Fondu ve výši 330 tis. Kč (31. prosince 2016: 330 tis. Kč) a dohad na úroky z úvěrů ve výši 420 tis. Kč (31. prosince 2016: 275 tis. Kč).

Ostatní krátkodobé závazky k 31. prosinci 2017 ani k 31. prosinci 2016 neobsahují žádné závazky po splatnosti.

34. REZERVY

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Rezerva na daň z příjmů	6 901	13 099
Rezervy celkem	6 901	13 099

Podfond tvoří rezervu na daň z příjmů, která je stanovena jako nejlepší možný odhad předpokládané daňové povinnosti Podfondu. Změnu stavu rezervy lze analyzovat takto:

tis. Kč	Rezerva na daň z příjmů	Ostatní rezervy	Celkem
Stav k 1. lednu 2016	8 782	0	8 782
Přírůstek rezerv	13 099	0	13 099
Snížení v důsledku provedených úhrad	0	0	0
Snížení v důsledku vyrovnání závazku bez vzniku nákladů	- 8 782	0	- 8 782
Ostatní	0	0	0
Stav k 31. prosinci 2016	13 099	0	13 099
Přírůstek rezerv	11 660	0	11 660
Snížení v důsledku provedených úhrad	0	0	0
Snížení v důsledku vyrovnání závazku bez vzniku nákladů	-13 099	0	-13 099
Zápočet rezervy s uhrazenými zálohami na DPPO	-4 759	0	-4 759
Stav k 31. prosinci 2017	6 901	0	6 901

35. ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE AKCIÍ

Autorizované a vydané investiční akcie:

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Vlastní kapitál Podfondu v tis. Kč)	948 252	613 046
Počet vydaných investičních akcií (kusy)	1 000 000	1 000 000
Vlastní kapitál na 1 investiční akcii (Kč)	948,25	613,04

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.

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

Investiční akcie lze analyzovat následujícím způsobem:

	Počet investičních akcií	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	Čistá aktiva připadající na jednu investiční akci
Stav k 1. lednu 2016	1 000 000	347 734	347 734
Emise / Odkupy	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2016	1 000 000	613 046	613,0462
Emise/odkupy	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2017	1 000 000	948 252	948,2517

Rozdělení zisku:

Zisk Podfondu za rok 2016 ve výši 265 092 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady ze dne 28. dubna 2017 převeden do nerozdělených zisků.

35.1. FOND ZE ZAJIŠTĚNÍ PENĚŽNÍCH TOKŮ

	2017	2016
Stav na začátku roku	221	0
Zisk/(ztráta) ze změny reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů uzavřených pro zajištění peněžních toků	1.039	182
Daň z příjmů vztahující se k ziskům/ztrátám v ostatním úplném výsledku	- 52	39
Stav na konci roku	1 208	221

Fond ze zajištění peněžních toků představuje kumulovanou účinnou část zisků a/nebo ztrát ze změn reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů uzavřených pro zajištění peněžních toků. Kumulovaný zisk nebo ztráta ze změn reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů, které jsou vykazovány a kumulovány ve fondu ze zajištění peněžních toků, budou reklasifikovány do hospodářského výsledku, pouze pokud zajišťovaná transakce hospodářský výsledek ovlivní, nebo zahrnuty jako úprava základu do nefinanční zajišťované položky v souladu s příslušnými účetními postupy Podfondu.

35.2. NEROZDĚLENÝ ZISK

Držitelům investičních akcií nebyly v roce 2017 ani 2016 vyplaceny žádné dividendy.

36. FINANČNÍ NÁSTROJE**36.1. ŘÍZENÍ KAPITÁLU**

Podfond řídí svůj kapitál tak, aby zabezpečil, že bude schopný pokračovat v činnosti jako zdravě fungující podnik při maximalizaci výnosu pro držitele investičních akcií pomocí optimalizace poměru mezi cizími a vlastními zdroji. Celková strategie Podfondu se od roku 2016 nezměnila.

Strukturu kapitálu Podfondu tvoří čistý dluh (úvěry a půjčky popsané podrobně v bodech 29, 30 a 32,

kteřé jsou započítány proti hotovosti a účtům v bankách) a vlastní kapitál Podfondu.

Na Podfond se nevztahují žádné kapitálové požadavky stanovené externími subjekty.

Statutární ředitel prověřuje kapitálovou strukturu dvakrát ročně. Součástí prověrky je také posouzení kapitálových nákladů a rizik spojených s jednotlivými kategoriemi kapitálu.

36.1.1. PODÍL ZADLUŽENOSTI

Podíl zadluženosti ke konci účetního období byl následující:

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Dluh (i)	-2 782 598	-2 125 100
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8 890	5 296
Čistý dluh	-2 773 708	2 119 804
Kapitál, tj. čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií (ii)	948 252	613 046
Podíl zadluženosti k vlastnímu kapitálu tj. čistých aktivech připadající na držitele investičních akcií	2,93	3,46

(i) Dluhem se rozumí dlouhodobé a krátkodobé půjčky, jak jsou uvedeny v bodě 29, 30, 32 a 33.

(ii) Vlastní kapitál zahrnuje kapitál a fondy Podfondu, které jsou řízeny jako kapitál.

36.2. KATEGORIE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Finanční aktiva:

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Hotovost a bankovní účty	8 890	5 296
V reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty		
Označená jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	2 313	2 141
Finanční deriváty použité v zajišťovacím účetnictví	118	
Úvěry a pohledávky	58 665	3 574
Finanční aktiva celkem	69 986	11 011

Finanční závazky:

tis. Kč	2017	2016
Finanční deriváty použité v zajišťovacím účetnictví	33	772
Oceněné zůstatkovou hodnotou	0	0
Finanční závazky celkem	33	772

36.3. CÍLE ŘÍZENÍ FINANČNÍHO RIZIKA

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.

36.4. ŘÍZENÍ TRŽNÍHO RIZIKA

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.

Podfond 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, viz bod 9.

36.5. ŘÍZENÍ MĚNOVÉHO RIZIKA

Podfond provádí určité transakce denominované v cizí měně, ze kterých vyplývá riziko spojené s fluktuací měnových kurzů. Expozice vůči riziku měnových kurzů se řídí především stanovením limitů pro cizoměnové transakce.

Zůstatková hodnota peněžních aktiv a peněžních závazků Podfondu denominovaných v cizí měně ke konci účetního období:

	Závazky		Aktiva	
tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Expozice v EUR	544 182	227 282	54 868	0
Expozice v USD	0	0	448	391

Vzhledem k výši finančních aktiv v USD, považujeme měnové riziko plynoucí z posílení či oslabení české koruny vůči USD za nevýznamné.

36.5.1. CITLIVOST NA KURZOVÉ ZMĚNY

Podfond je vystaven měnovému riziku zejména v souvislosti s EUR investicemi na Slovensku.

Následující tabulka zobrazuje citlivost Podfondu na desetiprocentní posílení a oslabení české koruny vůči EUR. Deset procent představuje míru citlivosti, při které se statutárnímu řediteli předkládá interní hlášení o měnovém riziku, a podle odhadu vedení představuje přiměřeně možnou změnu měnových kurzů. Analýza citlivosti zahrnuje jen neuhrazené peněžní položky denominované v EUR a upravuje jejich přepočtení na konci účetního období o desetiprocentní změnu měnového kurzu. Analýza citlivosti

zahrnuje externí půjčky v případě, že je půjčka denominovaná v jiné měně, než je funkční měna věřitele nebo dlužníka. Pozitivní hodnota indikuje nárůst zisku nebo vlastního kapitálu v případě posílení české koruny o 10 % vůči EUR. Pro 10 % oslabení české koruny vůči EUR by zde byl srovnatelný dopad na zisk nebo vlastní kapitál a částky uvedené níže by byly záporné.

tis. Kč	Dopad EUR	
	2017	2016
Hospodářský výsledek	48 931	22 728
Vlastní kapitál	48 931	22 728

Citlivost Podfondu na změnu kurzu EUR se v běžném roce zvýšila hlavně v důsledku uzavření nových úvěrových smluv s bankami v měně EUR.

36.6. ŘÍZENÍ ÚROKOVÉHO RIZIKA

Podfond je vystaven riziku změn úrokových sazeb, jelikož si půjčuje finanční prostředky s fixními i variabilními úrokovými sazbami. Podfond řídí úrokové riziko tak, že udržuje vhodnou kombinaci půjček s fixními a variabilními sazbami a využívá smlouvy o úrokových swapech. Zajištění se pravidelně vyhodnocuje, aby se sladily názory na vývoj úrokových sazeb s definovanou mírou přijatelného rizika. Tímto postupem je zajištěno uplatnění ekonomicky nejefektivnějších zajišťovacích strategií.

Expozice Podfondu vůči úrokovým sazbám na finanční aktiva a finanční závazky je detailně popsána dále v části řízení rizika likvidity.

36.7. ANALÝZA CITLIVOSTI ÚROKOVÝCH SAZEB

Níže uvedená analýza citlivosti byla stanovena na základě expozice vůči úrokovým sazbám na derivátové a nederivátové nástroje ke konci účetního období. U závazků s pohyblivou sazbou je analýza připravena za předpokladu, že výše závazku ke konci účetního období byla v průběhu celého roku ve stejné výši. Při interním vykazování úrokového rizika statutárnímu řediteli se používá zvýšení nebo snížení o 50 bazických bodů, což představuje odhad vedení týkající se přiměřeně možné změny úrokových sazeb.

Kdyby byly úrokové sazby o 50 bazických bodů vyšší/nížší a všechny ostatní proměnné by zůstaly konstantní:

- zisk Podfondu za období končící 31. prosince 2017 by se zvýšil/snížil o 4 139 tis. Kč (2016: snížení/zvýšení o 2 503 tis. Kč); to platí zejména pro expozice Podfondu vůči úrokovým sazbám na půjčky s variabilní sazbou, a
- ostatní úplný výsledek za účetní období končící 31. prosince 2017 by se zvýšil/snížil o 192 tis. Kč (2016: snížení/zvýšení o 289 tis. Kč), zejména v důsledku změny reálné hodnoty realizovatelných nástrojů s fixní úrokovou sazbou.

Citlivost Podfondu na úrokové sazby se během běžného období zvýšila pro půjčky s variabilní sazbou, vlivem zvýšení objemu finančních závazků vůči bankám.

Citlivost v důsledku změny reálné hodnoty realizovatelných nástrojů s fixní úrokovou sazbou se oproti předchozímu roku snížila zejména v důsledku postupného splácení zajištěných bankovních úvěrů.

36.8. SMLOUVY O ÚROKOVÝCH SWAPECH

Na základě smluv o úrokových swapech se Podfond zavazuje směnit rozdíl mezi výší fixních a variabilních úroků vypočítaných z dohodnutých jistin. Reálná hodnota úrokových swapů ke konci

účetního období se určuje diskontováním budoucích peněžních toků. Reálná hodnota úrokových swapů je uvedena v následující tabulce. Průměrná úroková sazba se určuje na základě zůstatků na konci účetního období.

Tabulky uvádějí dohodnuté jistiny a ostatní podmínky smluv o úrokových swapech, které byly ke konci účetního období otevřené:

Zajištění peněžních toků:

Otevřené úrokové swapy	Průměrná dohodnutá fixní úroková sazba		Dohodnutá jistina		Reálná hodnota aktiv / závazků	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
	%	%	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Do 1 roku	0,82	0	6 169	0	-1	0
Od 1 do 2 let	1,53	0,82	5 810	13 188	-33	-87
Od 2 do 5 let	0,8	0,83	26 461	44 565	118	-675
Nad 5 let	0	0	0	0	0	0
Celkem			38 440	57 752	84	-772

Úrokové swapy jsou splatné měsíčně. Variabilní sazba na úrokové swapy představuje příslušnou mezibankovní sazbu. Podfond uhradí rozdíl mezi fixní a variabilní úrokovou sazbou na netto bázi.

Všechny úrokové swapy, při kterých se variabilní úrokové platby mění za fixní, jsou označeny jako zajištění peněžních toků s cílem snížit riziko změn peněžních toků z variabilně úročených úvěrů. Směny plateb v rámci úrokových swapů a platby úroků z úvěru nastávají současně a částka kumulovaná ve vlastním kapitálu se reklasifikuje do hospodářského výsledku v období, ve kterém variabilní úrokové sazby z úvěru ovlivňují hospodářský výsledek.

36.9. ŘÍZENÍ ÚVĚROVÉHO RIZIKA

Úvěrové riziko zohledňuje riziko, že smluvní strana nedodrží své smluvní závazky, v důsledku čehož Podfond utrpí ztrátu. Podfond přijal zásadu, že bude obchodovat jen s důvěryhodnými smluvními partnery a že podle potřeby musí získat dostatečnou zástavu či ručení jako prostředek ke zmírnění rizika finanční ztráty v důsledku nedodržení závazků.

Úvěrové riziko likvidních finančních prostředků a finančních derivátů je omezené, jelikož smluvními partnery jsou banky s vysokým úvěrovým ratingem mezinárodních agentur hodnotících úvěrový rating.

36.10. ŘÍZENÍ RIZIKA LIKVIDITY

Konečnou zodpovědnost za řízení likvidního rizika nese statutární ředitel, který vytvořil přiměřený rámec k řízení likvidního rizika s cílem řídit krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé financování a požadavky řízení likvidity. Podfond řídí likvidní riziko prostřednictvím zachovávání průměrné výše peněžních prostředků na bankovních účtech, bankovních zdrojů a úvěrových nástrojů, průběžným sledováním předpokládaných a skutečných peněžních toků a přizpůsobováním doby splatnosti finančních aktiv a závazků. V bodě 36.11. jsou uvedeny informace o dodatečných úvěrových zdrojích, které má Podfond k dispozici pro další snížení likvidního rizika, které však zatím nebyly čerpány.

36.11. TABULKY RIZIKA LIKVIDITY A ÚROKOVÉHO RIZIKA

Následující tabulky znázorňují zbytkovou dobu splatnosti nederivátových finančních závazků Podfondu s dohodnutými termíny plateb. Tabulky byly sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků finančních závazků se zohledněním nejdříve možných termínů, kdy se od Podfondu může žádat splacení těchto závazků. Tabulka zahrnuje peněžní toky z úroků i jistiny. V případě variabilních úrokových sazeb je nediskontovaná částka odvozena od sazeb ke konci účetního období. Smluvní splatnost vychází z nejdříve možných termínů, kdy může být od Podfondu požadováno splacení závazků.

31. prosince 2017	Vážená průměrná efektivní úroková míra	Méně než 1 měsíc	1-3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem	Účetní hodnota
	%	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Nástroje s variabilní úrokovou sazbou	1,20	15 642	31 327	125 315	716 806	16 168	905 258	827 729
Nástroje s fixní úrokovou sazbou	1,11	2 829	5 615	32 484	68 434	0	109 361	96 619

V predikci peněžních toků k 31. prosinci 2017, uvažujeme také peněžními toky související s bankovními úvěry, ke kterým Podfond uzavřel smlouvy na konci roku 2017 a byly načerpány v roce 2018.

31. prosince 2016	Vážená průměrná efektivní úroková míra	Méně než 1 měsíc	1-3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem	Účetní hodnota
	%	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Nástroje s variabilní úrokovou sazbou	1,40	10 716	21 476	105 487	482 489	56 224	676 383	500 511
Nástroje s fixní úrokovou sazbou	0,84	2 203	4 363	18 927	40 912	0	66 404	57 753

V predikci peněžních toků k 31. prosinci 2016, uvažujeme také peněžními toky související s bankovními úvěry, ke kterým Podfond uzavřel smlouvy na konci roku 2016 a byly načerpány v roce 2017.

Částky uvedené výše u nástrojů s variabilní úrokovou sazbou v případě nederivátových finančních závazků se mohou měnit, jestliže se změny variabilních úrokových sazeb budou lišit od odhadů úrokových sazeb určených ke konci účetního období.

Následující tabulka uvádí předpokládanou splatnost nederivátových finančních aktiv Podfondu.

Tabulka byla sestavena na základě nediskontovaných zbytkových splatností finančních aktiv. Zveřejnění informací o nederivátových finančních aktivech je nutné pro pochopení toho, jak Podfond řídí svá likvidní rizika, neboť likviditu řídí na bázi čistých aktiv a závazků.

31. prosince 2017	Vážená průměrná efektivní úroková míra	Méně než 1 měsíc	1-3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
	%	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Neúročená finanční aktiva	-	11 292	0	3 700	54 868	0	69 861

31. prosince 2016	Vážená průměrná efektivní úroková míra	Méně než 1 měsíc	1-3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
	%	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Neúročená finanční aktiva	-	7 925	0	2 303	0	0	10 228

Podfond má přístup k úvěrovému rámci dle rámcové smlouvy o vzájemném poskytování zápůjček ve skupině DEK, u nichž činil zůstatek nevyužité částky k konci účetního období 141 750 tis. Kč (2016: 435 973 tis. Kč). Podfond očekává, že splní své další závazky z provozních peněžních toků a z výnosů ze splatných finančních aktiv.

Následující tabulka uvádí analýzu likvidity Podfondu týkající se finančních derivátů. Tabulka byla sestavena na základě nediskontovaných čistých peněžních toků z finančních derivátů, které se vypořádávají v čisté výši. Pokud závazek nebo pohledávka nejsou fixní, vykázaná výše se odvodila z předpokládaných úrokových sazeb podle variabilních sazeb ke konci účetního období.

31. prosince 2017	Méně než 1 měsíc	1-3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více
Vypořádání v čisté výši:					
úrokové swapy	-102	-191	-626	-234	0
Vypořádání v brutto výši:					
Pevná úroková sazba	-337	-631	-2 172	-1 168	0
Plovoucí úroková sazba	235	441	1 545	934	0

31. prosince 2016	Méně než 1 měsíc	1-3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více
Vypořádání v čisté výši:					
úrokové swapy	-396	-758	-2 865	-3 451	0
Vypořádání v brutto výši:					
Pevná úroková sazba	-508	-973	-3 673	-4 437	0
Plovoucí úroková sazba	112	214	808	986	0

36.12. ZDROJE FINANCOVÁNÍ

Podfond nevidoval k 31. prosinci 2017 (31. prosinci 2016) žádné nezaručené bankovní kontokorenty ani bankovní úvěry.

36.13. OCENĚNÍ REÁLNOU HODNOTOU

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

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

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

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

(a) 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.

(b) Deriváty

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.

(c) 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.

Investice do nemovitostí jsou oceňovány 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.

Reálná hodnota investice do nemovitostí je následně určena na základě tržního přístupu, který zohledňuje současné transakční ceny pro obdobné nemovitosti. Pokud transakční ceny nejsou k dispozici, Podfond používá výnosovou metodu, která zohledňuje tržní nájem nebo smluvní nájem, pokud tržní nájem není k dispozici.

K ocenění znalcem dochází zpravidla jedenkrát ročně.

36.14. REÁLNÁ HODNOTA FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ, KTERÉ JSOU OCENĚNY V REÁLNÉ HODNOTĚ NA OPAKUJÍCÍM SE ZÁKLADĚ

Některá finanční aktiva Podfondu jsou oceňována reálnou hodnotou na konci každého účetního období. Následující tabulka uvádí informace o tom, jak jsou reálné hodnoty těchto finančních aktiv stanoveny (zejména oceňovací techniky a použité vstupy).

31. prosince 2017	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Investice do nemovitostí	0	689 055	3 225 465	3 914 520
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	0	2 313	0	2 313

31. prosince 2016	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Investice do nemovitostí	0	0	2 786 024	2 786 024
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	0	2 141	0	2 141

36.15. REÁLNÉ HODNOTY FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ, KTERÉ NEJSOU OCENĚNY V REÁLNÉ HODNOTĚ NA OPAKUJÍCÍM SE ZÁKLADĚ (ALE ZVEŘEJNĚNÍ REÁLNÉ HODNOTY JE VYŽADOVÁNO)

Podfond k 31. prosinci 2017 (31. prosinci 2016) neevidoval žádná finanční aktiva ani finanční závazky, které by nebyly oceněny reálnou hodnotou a u kterých by zároveň ocenění reálnou hodnotou bylo vyžadováno.

37. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

37.1. OBCHODNÍ TRANSAKCE

Vzájemné nákupy se spřízněnými subjekty:

Společnost tis. Kč	Nákup výrobků a zboží	Nákup dlouhodobého majetku	Přijaté služby	Finanční náklady	Ostatní transakce	Celkem
DEK a.s.	0	0	5	21 369	0	21 374
Stavebniny DEK a.s.	60 672	0	295	0	1 330	62 297
DEK stavební s.r.o.	0	287 280	0	0	0	287 280
ACI Realty, s.r.o.	0	0	0	0	5	5
DEKMETAL s.r.o.	0	52	0	0	0	52
Celkem	60 672	287 332	300	21 369	1 335	371 008

Vzájemné výnosy se spřízněnými subjekty:

Společnost tis. Kč	Prodej výrobků a zboží	Poskytnuté služby	Finanční výnosy	Ostatní transakce	Celkem
Stavebniny DEK a.s.	0	339 089	0	1 994	341 083
Stavebniny DEK s.r.o.	0	8 433	0	1 048	9 481
DEKMETAL s.r.o.	0	5 961	0	0	5 961
Celkem	0	353 483	0	3 042	356 525

Nevyrovnané zůstatky nejsou zajištěné a uhradí se v hotovosti. Nebyly poskytnuty ani přijaty žádné záruky. V tomto ani v předchozích letech nebyly v souvislosti se špatnými nebo pochybnými pohledávkami od spřízněných stran vykázány žádné náklady.

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

Podfond neposkytl žádné záruky za statutárního ředitele ani členy správní rady.

Z titulu vnitroskupinových půjček eviduje Podfond k 31.12.2017 závazek ve výši 1 858 260 tis Kč.

38. SMLOUVY O OPERATIVNÍM LEASINGU

38.1. PODFOND JAKO PRONAJÍMATEL

Operativní leasing se vztahuje na investice do nemovitostí ve vlastnictví Podfondu s dobou leasingu převážně na dobu neurčitou. Nájemci ve smlouvě není umožněno koupit nemovitost po skončení smlouvy o leasingu.

Výnosy z nájmu, které Podfond získal z investic do nemovitostí, a přímé provozní náklady vzniklé v souvislosti s investicemi do nemovitostí za daný rok jsou uvedeny v bodech 10 a 15.

39. SMLUVNÍ ZÁVAZKY K VÝDAJŮM

K 31. prosinci 2017 (31. prosinci 2016) Podfond neevduje žádné smluvní závazky k výdajům.

40. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

K 31. prosinci 2017 (31. prosinci 2016) má Podfond podmíněné závazky vůči bankovním subjektům, ostatní záruky a záležitosti vyplývající z běžné činnosti. Neočekává se, že z těchto podmíněných závazků vzniknou významné závazky.

41. PODMÍNĚNÁ AKTIVA

K 31. prosinci 2017 (31. prosinci 2016) Podfond neevduje žádná podmíněná aktiva.

42. UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2017.

43. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato účetní závěrka byla schválena statutárním ředitelem a správní radou ke zveřejnění dne 25. dubna 2018.

V Praze, dne 25. dubna 2018



Ing. Vít Kutnar
statutární ředitel