



Výroční zpráva 2023

DEKINVEST podfond Alfa

podfond společnosti

DEKINVEST, investiční fond

s proměnným základním kapitálem, a.s.



DEK

OBSAH

1	Údaje a skutečnosti dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, vyhlášky ČNB č. 244/2013 Sb., nařízení EU 231/2013, nařízení EU 2015/2365 a nařízení EU 2020/852	3
2	Údaje a skutečnosti podle § 21 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.....	11
3	Přílohy	14

1 ÚDAJE A SKUTEČNOSTI DLE ZÁKONA Č. 240/2013 SB., O INVESTIČNÍCH SPOLEČNOSTECH A INVESTIČNÍCH FONDECH, VYHLÁŠKY ČNB Č. 244/2013 SB., NAŘÍZENÍ EU 231/2013, NAŘÍZENÍ EU 2015/2365 A NAŘÍZENÍ EU 2020/852

1.1 ÚDAJE O PODFONDU

Název: DEKINVEST podfond Alfa (dále jen „Podfond“)

Zapsaný: v seznamu podfondů vedeném ČNB

Zapsán dne: 1. ledna 2016

LEI: 315700Q124GD7B50BI59

ISIN investičních akcií: CZ0008041944 (k 29. dubnu 2022 byly investiční akcie Podfondu vyřazeny z obchodování na Burze cenných papírů Praha)

1.2 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O 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, oddíl B, vložka 16856

Zapsán dne: 18. ledna 2011

IČ: 247 95 020

LEI: 315700LB3HTRMTJG9X66

Sídlo: Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00

Telefon: +420 510 000 100

Webové stránky: <https://dekinvest.cz/>

Fond je akciovou společností s proměnným základním kapitálem s monistickou strukturou orgánů. Fond je fondem kvalifikovaných investorů podle § 95 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat, tj. DEKINVEST investiční společnost a.s. Předmět podnikání Fondu je v souladu s uděleným povolením k činnosti.

Fond může v souladu se stanovami vytvářet podfondy. Investiční akcie jsou vydávány na účet jednotlivých podfondů.

Fond spravoval svůj majetek, resp. majetek vyčleněný do Podfondu, vykonával veškerou investiční činnost v souladu se zákonem, resp. vnitřními předpisy Fondu.

Členem správní rady Fondu je DEKINVEST investiční společnost a.s. IČ 140 94 568, se sídlem Tiskařská 257/10, Malešice, 108 00 Praha 10, kterou při výkonu funkce zastupují Ing. Vít Kutnar, narozený 2. prosince 1969, bytem Na Kocínce 1740/8, Praha 6 – Dejvice, PSČ 160 00, a Ing. Petra Kutnarová, narozená 9. prosince 1973, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00.

1.3 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI

Název: DEKINVEST investiční společnost a.s. (dále jen „Společnost“)

Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 26939

Zapsaná dne: 23. prosince 2021

IČ: 140 94 568

LEI: 315700MHWU55E0SOJ051

Sídlo: Tiskařská 257/10, Malešice, 108 00 Praha 10

Uzavřené smlouvy: Smlouva o převodu obhospodařování ze dne 17. května 2022

Společnost je akciovou společností s dualistickou strukturou orgánů a investiční společností podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

V souladu s povolením k činnosti uděleným Českou národní bankou je předmětem podnikání Společnosti obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondy kvalifikovaných investorů. Investiční společnost není oprávněna provádět administraci. Investiční společnost je oprávněna přesáhnout rozhodný limit.

Fond začala Společnost obhospodařovat 1. července 2022. Společnost spravuje majetek Fondu, resp. majetek vyčleněný do Podfondu a vykonává veškerou investiční činnost v souladu se zákonem a vnitřními předpisy Společnosti.

Předsedou představenstva a investičním manažerem Společnosti je Ing. Vít Kutnar, narozený 2. prosince 1969, bytem Na Kocínce 1740/8, Praha 6 – Dejvice, PSČ 160 00. Členkou představenstva a výkonnou ředitelkou je Ing. Petra Kutnarová, narozená 9. prosince 1973, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00.

Jediným členem dozorčí rady je Anna Kutnarová, narozená 7. března 2002, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00.

1.4 ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE VE VZTAHU K MAJETKU PODFONU V ÚČETNÍM OBDOBÍ

Společnost a Fond v daném účetním období zastupovaly Podfond při jednání se třetími osobami, rozhodovaly o investiční činnosti a plnily veškeré další povinnosti, které jim ukládají obecně závazné právní předpisy, stanovy, popřípadě vnitřní předpisy.

1.5 ÚDAJE O ADMINISTRÁTOROVI FONDU

Činnost administrátora Fondu vykonávala v daném účetním období QI investiční společnost, a.s. (dále jen „Administrátor“), IČ 279 11 497, se sídlem Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05. Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11985.

1.6 ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

V ROZHODNÉM OBDOBÍ A DOBĚ, PO KTEROU ČINNOST DEPOZITÁŘE VYKONÁVAL

V rozhodném období byla depozitářem Fondu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ 649 48 242, se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92 (dále jen „Depozitář“).

1.7 ÚDAJE O OSOBĚ POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO JINÝM OPATROVÁNÍM MAJETKU PODFONDU,

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

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Podfondu zajišťuje pouze Depozitář Fondu.

1.8 ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI PODFONDU

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

Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

1.9 ÚDAJE O PORTFOLIO MANAŽEROVI PODFONDU

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

Funkci portfolio manažera na úrovni obhospodařovatele fondu vykonával v rozhodném období Ing. Vít Kutnar, který je ve Společnosti předsedou představenstva a investičním manažerem. V gesci pana Kutnara je odpovědnost za investiční management Společností obhospodařovaných fondů, konkrétně vyhledávání investičních příležitostí a jejich realizaci. Ing. Vít Kutnar absolvoval Stavební fakultu ČVUT v Praze. V letech 1989 až 1993 se při odborných stážích v Německu a USA zaměřil na problematiku vlastnosti stavebních izolačních materiálů a na specifika jejich aplikace v praxi. Ve vedení skupiny DEK působí od roku 1993. Od října 2011 do července 2014 působil jako předseda představenstva fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., kde z pozice předsedy statutárního orgánu nesamosprávného fondu získal široké zkušenosti se správou aktiv v majetku investičních fondů. Od června 2017 do prosince 2020 působil ve funkci statutárního ředitele tohoto fondu a následně od ledna 2021 do června 2022 zastával funkci předsedy správní rady tohoto fondu. Dne 1. července 2022 došlo k znesamoprávnění fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., od tohoto data přešel fond do obhospodařování Společnosti.

1.10 ÚDAJE O PODSTANÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU,

KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ

V rozhodném období nedošlo k žádným podstatným změnám ve statutu Fondu.

1.11 PŘEHLED PORTFOLIA PODFONDU NA KONCI ÚČETNÍHO OBDOBÍ, INVESTIČNÍCH ČINNOSTÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ A STRUKTURA ZDROJŮ FINANCOVÁNÍ

Investiční strategie Podfondu zahrnuje investování do majetkových podílů v ostatních obchodních společnostech včetně podílů v obchodních společnostech s neomezeným ručením společníka, dále do nemovitostí, tedy pozemků a staveb, které jsou součástí těchto pozemků, a využitelných věcných práv k nemovitým věcem, do nemovitostních společností, věcí v právním smyslu, zejména pohledávek, a jejich souborů generujících pravidelný či nepravidelný výnos v České republice a dalších zemích Evropy. Investiční cíl a investiční politika je v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech uvedena ve statutu. Investiční cíl a investiční politika mohou být změněny formou změny statutu v souladu s pravidly uvedenými v zákoně č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Nejvýznamnějšími aktivy Podfondu jsou účasti s rozhodujícím vlivem, jejichž reálná hodnota k 31. prosinci 2023 činila 3 523 555 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 4 872 120 tis. Kč), akcie, jejichž reálná hodnota k 31. prosinci 2023 činila 2 900 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 2 400 000 tis. Kč) a nemovitosti, jejichž reálná hodnota k 31. prosinci 2023 činila 554 475 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 591 160 tis. Kč).

Podfond investuje především do obchodních společností na území České a Slovenské republiky a nemovitostí na území České republiky. Nemovitosti držené Podfondem zahrnují zejména výrobní areály. Převážná většina nemovitostí je pronajímána společností STACHEMA CZ s.r.o.

Na základě Kupní smlouvy ze dne 2. 1. 2023 prodal Podfond pozemek p.č. 5640/12, v katastrálním území Žatec.

Na základě Smlouvy o budoucí smlouvě kupní ze dne 24. 3. 2023 byla v roce 2023 uhrazena záloha na kupní cenu ve výši 10 000 tis. Kč, na nákup pozemků v katastrálním území Nymburk.

Zdroji financování zůstávají stejně jako v předchozích obdobích především zápůjčky od nebankovních subjektů, jejichž výše k 31. prosinci 2023 činila 2 148 012 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 2 033 073 tis. Kč). V roce 2023 (taktéž v roce 2022) Podfond žádné jiné zdroje financování nevyužíval.

1.12 PŘEHLED VÝSLEDKŮ PODFONDU ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Celková ztráta za účetní období před zdaněním dosáhla výše 472 341 tis. Kč. Významným faktorem bylo přecenění majetkových účastí s rozhodujícím vlivem a přecenění akcií ve výši -848 565 tis. Kč.

Podfond je ovlivněn vývojem v segmentech, ve kterých působí jeho dceřiné společnosti. Především jde o segment stavebnictví (betonová dlažba a stavební chemie). Pokud by došlo ke zhoršení ekonomické situace, mohlo by dojít k propadu tržeb, což by negativně ovlivnilo růst hodnoty těchto investic.

1.13 VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE PODFONDU

Rozvaha tis. Kč	Běžné období 31. prosince 2023	Minulé období 31. prosince 2022
AKTIVA		
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	5	317
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	5 503	11 979
6. Akcie, podílové listy a ostatní podíly	2 900 000	2 400 000
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	3 523 555	4 872 120
10. Dlouhodobý hmotný majetek	554 475	591 160
11. Ostatní aktiva	11 998	7 342
Aktiva celkem	6 995 536	7 882 918
PASIVA		
Cizí zdroje		
2. Závazky vůči nebankovním subjektům	2 148 012	2 561 996
4. Ostatní pasiva	42 286	52 755
Cizí zdroje celkem	2 190 298	2 614 751
Vlastní kapitál		
12. Kapitálové fondy	105 682	105 682
13. Oceňovací rozdíly	287 075	276 340
14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	4 886 145	1 143 101
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	-473 664	3 743 044
Vlastní kapitál celkem	4 805 238	5 268 167
Pasiva celkem	6 995 536	7 882 918

Výkaz zisku a ztráty tis. Kč	Běžné období 2023	Minulé období 2022
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	155	5 424
2. Náklady na úroky a podobné náklady	171 925	151 239
3. Výnosy z akcií a podílů	517 110	243 700
5. Náklady na poplatky a provize	13	727
6. Zisk nebo ztráta z finančních operací	-865 037	3 882 871
7. Ostatní provozní výnosy	78 129	48 827
8. Ostatní provozní náklady	29 147	32 615
9. Správní náklady	1 613	1 993
19. Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-472 341	3 994 248
23. Daň z příjmů	1 323	251 204
24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	-473 664	3 743 044

1.14 IDENTIFIKACE MAJETKU,

POKUD JEHO 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

Nemovitosti v tis. Kč	Reálná hodnota	Pořizovací cena
Červené Pečky	83 678	49 123
Kolín-Zibohlavý	90 155	30 588
Mělník	77 088	24 881
Praha Stodůlky	78 958	59 609
Slaný	112 871	49 804
Celkem	442 750	214 005

Účasti s rozhodujícím vlivem v tis. Kč	Reálná hodnota	Pořizovací cena
BEST, a.s.	2 100 000	2 060 595
STACHEMA Bratislava a.s.	321 425	882 530
STACHEMA CZ s.r.o.	1 100 000	471 876
Celkem	3 521 425	3 415 001

Akcie v tis. Kč	Reálná hodnota	Pořizovací cena
DEK a.s.	2 900 000	795 961
Celkem	2 900 000	795 961

1.15 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

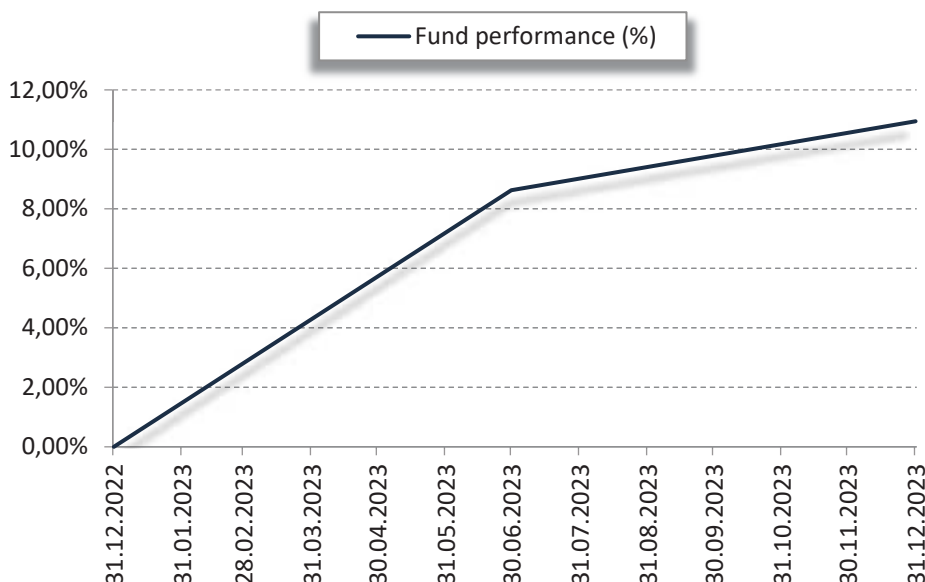
V rozhodném období nebyly takové soudní nebo rozhodčí spory vedeny.

1.16 ÚDAJE O FONDOVÉM KAPITÁLU PŘIPRAJÍCÍM NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROZHODNÉM OBDOBÍ

	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Vlastní kapitál v tis. Kč	4 805 238	5 268 167
Počet vydaných investičních akcií v kusech	300 000	300 000
Vlastní kapitál na investiční akcii v Kč	16 017	17 561

1.17 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍ AKCIE V ROZHODNÉM OBDOBÍ

V NÁZORNÉ GRAFICKÉ PODOBĚ, POKUD INVESTIČNÍ STRATEGIE INVESTIČNÍHO PODFONU 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.

1.18 HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

Podfond nemá žádnou politiku pro rozdělování dividend. V rozhodném období nebyly vyplaceny žádné podíly na zisku.

1.19 ÚDAJE O POČTU EMITOVANÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ V ROZHODNÉM OBDOBÍ

V rozhodném období nebyly emitovány žádné investiční akcie.

1.20 ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ PODFONU

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

V rozhodném období činila odměna za činnost administrátora 665 tis. Kč, za činnost depozitáře 420 tis. Kč a za auditorské služby 188 tis. Kč.

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

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

Podfond ani Společnost nevyplatily žádné odměny pracovníkům nebo vedoucím osobám, a to ani za zhodnocení kapitálu Podfondu.

Společnost má dvě vedoucí osoby, kterými jsou Ing. Vít Kutnar a Ing. Petra Kutnarová.

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

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

Podfond ani Společnost nevyplatily žádné odměny pracovníkům nebo vedoucím osobám, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Podfondu.

1.23 ÚDAJE TÝKAJÍCÍ SE PROSAZOVÁNÍ ENVIRONMENTÁLNÍCH NEBO SOCIÁLNÍCH VLASTNOSTÍ A UDRŽITELNÝCH INVESTIC

PODLE ČL. 11 NAŘÍZENÍ EU 2019/2088 A ÚDAJE PODLE ČL. 5 AŽ 7 NAŘÍZENÍ EU 2020/852

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

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

Dne 1. ledna 2024 byla část jmění podfondu DEKINVEST podfond Alfa, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., vyčleněna do podfondu DEKINVEST podfond Gama, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Následně proběhla téhož dne fúze sloučením podfondu DEKINVEST podfond Gama s podílovým fondem DEKINVEST otevřený podílový fond Beta, podílovým fondem společnosti DEKINVEST investiční společnost a.s. V rámci této transakce došlo k přesunu veškerých nemovitostí, evidovaných v katastru nemovitostí k 31. prosinci 2023 pod vlastníkem DEKINVEST podfond Alfa do otevřeného podílového fondu DEKINVEST otevřený podílový fond Beta.

Ke dni 1. ledna 2024 prodal Podfond společnosti DEK a.s. 100% podíl na společnosti BEST a.s., 100 % podíl ve společnosti STACHEMA CZ s.r.o. a 100% podíl ve společnosti STACHEMA Bratislava a.s.

Ke dni 1. ledna 2024 prodal Podfond společnosti WÄRME s.r.o. 100 % podíl ve společnosti Aureliano Alfa s.r.o., 100 % podíl ve společnosti Aureliano Beta s.r.o., 100 % podíl ve společnosti Aureliano Gama s.r.o., 100 % podíl ve společnosti Aureliano Delta s.r.o. a 100 % podíl ve společnosti Aureliano Epsilon s.r.o.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly význam pro naplnění účelu výroční zprávy.

2.2 INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI PODFONDU

K 1. lednu 2024 došlo k vyčlenění nemovitostí z majetku Podfondu. K 1. lednu 2024 rovněž Podfond odprodal držené účasti ve společnostech BEST, a.s., STACHEMA CZ s.r.o. a STACHEMA Bratislava a.s., Aureliano Alfa s.r.o., Aureliano Beta s.r.o., Aureliano Gama s.r.o., Aureliano Delta s.r.o. a Aureliano Epsilon s.r.o.

Podfond se bude nadále zaměřovat na správu svých investic (zejména podíl ve společnosti DEK a.s.), případně na další investice do obchodních společností či nemovitostí. U každé potenciální investice bude pečlivě prověřovat návratnost finančních prostředků a využívat dlouhodobých zkušeností a silného finančního zázemí.

2.3 INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z INVESTICE DO FONDU

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

- Riziko nestálé aktuální hodnoty cenného papíru vydaného Fondem v důsledku složení majetku nebo způsobu obhospodařování majetku Fondu. Akcionář si musí být vědom, že i přes maximální

snahu o bezpečné obhospodařování může dojít ke kolísání hodnoty investiční akcie Fondu v závislosti na vývoji na finančních trzích.

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

2.4 INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ PODFONDU

Podfond v daném období nenabyl své vlastní akcie.

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 MÁ ÚČETNÍ JEDNOTKA POBOČKU NEBO JINOU ČÁST OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Podfond nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

V Praze dne 30. dubna 2024



Ing. Vít Kutnar

zástupce člena správní rady

3 PŘÍLOHY

Zpráva nezávislého auditora

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023 sestavená dle českých účetních předpisů

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům podfondu DEKINVEST podfond Alfa:

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu DEKINVEST podfond Alfa („Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2023 a výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2023, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosince 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Jiné skutečnosti

Účetní závěrka Fondu k 31. prosinci 2022 byla ověřena jiným auditorem, který ve své zprávě ze dne 30. května 2023 vydal k této účetní závěrce výrok bez výhrad.

Ostatní informace

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 orgán společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „Společnost“).

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (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 byly 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 způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

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

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

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.

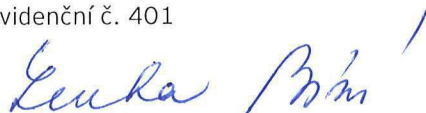
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- 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.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti, a zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu 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 příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán Společnosti 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.

Ernst & Young Audit, s.r.o.
evidenční č. 401



Lenka Bízová, statutární auditor
evidenční č. 2331



Tomáš Němec
prokurista

2. května 2024
Praha, Česká republika

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
K 31. PROSINCI 2023
sestavená dle českých účetních předpisů

ROZVAHA

tis. Kč	Bod	31. prosince 2023	31. prosince 2022
AKTIVA			
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	5	5	317
v tom: a) splatné na požádání		5	317
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	10	5 503	11 979
v tom: b) ostatní pohledávky		5 503	11 979
6. Akcie, podílové listy a ostatní podíly	6	2 900 000	2 400 000
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	7	3 523 555	4 872 120
10. Dlouhodobý hmotný majetek	8	554 475	591 160
z toho: pozemky a budovy pro neprovozní činnost		554 475	591 160
11. Ostatní aktiva	9	11 998	7 342
Aktiva celkem		6 995 536	7 882 918
PASIVA			
Cizí zdroje			
2. Závazky vůči nebankovním subjektům	10	2 148 012	2 561 996
v tom: b) ostatní závazky		2 148 012	2 561 996
4. Ostatní pasiva	11	42 286	52 755
Cizí zdroje celkem		2 190 298	2 614 751
Vlastní kapitál			
12. Kapitálové fondy	13	105 682	105 682
13. Oceňovací rozdíly	13	287 075	276 340
z toho: a) z majetku a závazků		279 383	268 648
z toho: d) z přeměn obchodních korporací		7 692	7 692
14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	13	4 886 145	1 143 101
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	13	-473 664	3 743 044
Vlastní kapitál celkem		4 805 238	5 268 167
Pasiva celkem		6 995 536	7 882 918

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

1. Poskytnuté přísliby a záruky	3 500 000	3 500 000
2. Poskytnuté zástavy	1 431 603	1 457 215
8. Hodnoty předané k obhospodařování	4 805 238	5 268 167
9. Přijaté přísliby a záruky	1 357 490	1 478 906

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

tis. Kč	Bod	2023	2022
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	15	155	5 424
2. Náklady na úroky a podobné náklady	16	171 925	151 239
3. Výnosy z akcií a podílů	7	517 110	243 700
v tom: b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem		517 110	243 700
5. Náklady na poplatky a provize	17	13	727
6. Zisk nebo ztráta z finančních operací	18	-865 037	3 882 871
7. Ostatní provozní výnosy	19	78 129	48 827
8. Ostatní provozní náklady	20	29 147	32 615
9. Správní náklady	21	1 613	1 993
v tom: b) ostatní správní náklady		1 613	1 993
19. Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-472 341	3 994 248
23. Daň z příjmů	22	1 323	251 204
24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-473 664	3 743 044

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1 ÚDAJE O PODFONDU

Tato účetní závěrka je účetní závěrkou podfondu DEKINVEST podfond Alfa. Tento podfond je podfondem fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Fond DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „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. Fond je akciovou společností s proměnným základním kapitálem s monistickou strukturou orgánů. Fond je fondem kvalifikovaných investorů podle § 95 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Předmětem podnikání Fondu je shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími akcionáři, a provádění společného investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch kvalifikovaných investorů a dále správa tohoto majetku.

Cílem Fondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu nadprůměrného zhodnocení svěřených prostředků měřeného v českých korunách, zejména investováním do nemovitostí, obchodních 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.

V souladu se statutem a stanovami vytváří Fond podfondy. Podfondem Fondu k datu účetní závěrky je DEKINVEST podfond Alfa (dále jen „Podfond“). 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. Podfond zahájil vydávání investičních akcií dne 1. ledna 2016 s přiděleným kódem ISIN CZ0008041944. K 29. dubnu 2022 byly investiční akcie Podfondu vyřazeny z obchodování na Burze cenných papírů Praha.

U Fondu byl k 1. červnu 2022 v seznamu vedeném ČNB zapsán také podfond DEKINVEST podfond Gama. Ve vztahu k tomuto podfondu v průběhu roku 2022 ani v rozhodném období roku 2023 nebyly vydány investiční akcie, podfond v tomto období zároveň nenabyl žádný majetek či dluhy, jako soubor majetku tedy nevznikl.

Rozhodnutím České národní banky ze dne 23. června 2022 bylo Fondu na základě žádosti podané 19. května 2022 odejmuto povolení k činnosti samosprávného investičního fondu. Toto rozhodnutí nabylo právní moci ke dni 30. června 2022, čímž se stal Fond investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat, tj. DEKINVEST investiční společnosti a.s. Předmět podnikání Fondu je v souladu s uděleným povolením k činnosti. Fond může v souladu se stanovami vytvářet podfondy.

V rozhodném období byla depozitářem Fondu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ 649 48 242, se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92 (dále jen „Depozitář“).

2 ÚČETNÍ POSTUPY

2.1 ZÁKLADNÍ ZÁSADY VEDENÍ ÚČETNICTVÍ

Účetní závěrka Podfondu obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty, a související přílohu je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce, a českými účetními standardy pro finanční instituce.

Na základě novelizované vyhlášky č. 501/2002 Sb. Podfond pro účely oceňování a vykazování finančních nástrojů a uvádění informací o nich v příloze účetní závěrky postupuje podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (dále jen „IFRS“) schválenými pro použití v Evropské unii.

Účetní závěrka je připravena na aktuální bázi.

Účetní závěrka vychází z předpokladu trvání podnikatelské činnosti Podfondu, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen.

Účetní závěrka je sestavena s ohledem na statut Fondu jako investiční jednotky zejména na bázi ocenění reálnou hodnotou. Podrobnější pravidla pro ocenění aktiv a závazků jsou uvedeny dále v této kapitole.

Reálná hodnota je částka, 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 bere Podfond 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 neupravené kótované ceny 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.

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Podfondu. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Podfond působí.

Podfond není povinen sestavit konsolidovanou účetní závěrku.

2.2 CIZÍ MĚNY

Aktiva a závazky denominované v cizích měnách jsou k rozvahovému dni přepočteny na české koruny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou. Veškeré kurzové zisky a ztráty z peněžních položek jsou vykázány v zisku nebo ztrátě z finančních operací.

2.3 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Veškerý dlouhodobý hmotný majetek Podfondu je majetkem investičním, Podfond tedy nevlastní žádný dlouhodobý hmotný provozní majetek.

Dlouhodobý hmotný neprovozní majetek je prvotně oceněn pořizovací cenou, která zahrnuje vedlejší pořizovací náklady.

Následně je dlouhodobý hmotný neprovozní majetek oceňován reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty dlouhodobého hmotného neprovozního majetku se vykazují přímo ve vlastním kapitálu do okamžiku, kdy dojde k prodeji. Kumulované zisky nebo ztráty původně vykázané ve vlastním kapitálu se v těchto případech zaúčtují do výnosů nebo nákladů.

2.4 REZERVY

Rezervy jsou tvořeny, pokud má Podfond existující závazek v důsledku událostí, k nimž došlo v minulosti, je pravděpodobné, že bude třeba vynaložit prostředky na jeho vypořádání a lze přiměřeně odhadnout výši tohoto závazku.

Tvorba rezervy se vykazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty. Použití rezervy je vykázáno v příslušné položce výkazu zisku a ztráty společně s náklady nebo ztrátami, na jejichž krytí byly rezervy vytvořeny. Rozpuštění rezervy pro nepotřebnost je vykázáno ve výnosech.

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

Všechny rezervy jsou zahrnuty v závazcích.

2.5 VLASTNÍ KAPITÁL

Podfond klasifikuje vydané finanční nástroje jako kapitálový či dluhový nástroj na základě podstaty smluvních ujednání a definic kapitálového nástroje a finančního závazku.

Kapitálový nástroj je jakákoliv smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků. Jako vlastní kapitál jsou taktéž za splnění dále uvedených podmínek klasifikovány vložené finanční nástroje, s nimiž je spojena povinnost Podfond na jejich odkoupení:

- v případě likvidace Podfondu má držitel finančního nástroje právo na podíl na jeho čistých aktivech,
- jedná se o třídu finančních nástrojů, která je podřízena všem ostatním třídám finančních nástrojů,
- všechny finanční nástroje v této třídě mají stejné charakteristiky,
- finanční nástroj nenese s výjimkou povinnosti na odkup žádné další charakteristiky, které by vedly ke klasifikaci nástroje jako finančního závazku,
- celkové předpokládané příjmy přiřaditelné vlastníkům těchto finančních nástrojů se odvíjí od zisku nebo ztráty, změny vykázaných čistých aktiv nebo změny reálné hodnoty vykázaných i nevykázaných čistých aktiv Podfondu za období držby.

Podfond emitoval pouze jednu třídu finančních nástrojů, neexistují žádné podřízené závazky a omezení práv akcionářů v případě likvidace.

Vydané investiční akcie Podfondu představují nástroje s prodejní opcí. Nástroje s prodejní opcí splňují definici finančního závazku dle IAS 32 a zároveň splňují podmínky uvedené v IAS 32 v odstavcích 16A a 16B, jež jsou zmiňované výše v textu. Tyto nástroje jsou klasifikovány jako kapitálové nástroje a jsou vykazovány v rámci vlastního kapitálu v položce kapitálové fondy.

2.6 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 vykázání oceňují reálnou hodnotou. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv nebo finančních závazků jiných než finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, se při prvotním vykázání přičítají k reálné hodnotě, respektive odečítají od reálné hodnoty finančních aktiv nebo finančních závazků. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, se okamžitě vykazují v zisku nebo ztrátě.

Finanční aktiva

Spotové nákupy nebo prodeje finančních aktiv se zaúčtují, respektive odúčtují, k datu sjednání obchodu. Spotové nákupy nebo prodeje jsou koupě nebo prodeje finančních aktiv, které vyžadují dodání aktiv ve lhůtě stanovené obecně právní úpravou nebo konvencemi daného trhu.

Všechna vykázaná finanční aktiva se následně přeceňují jako celek buď reálnou hodnotou, nebo naběhlou hodnotou v závislosti na klasifikaci finančních aktiv. Klasifikace závisí na způsobu řízení finančních aktiv ze strany Podfondu a na charakteru smluvních peněžních toků konkrétního aktiva.

Podfond jakožto investiční subjekt klasifikuje veškerá finanční aktiva v souladu s § 196 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Jedná se o finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty.

Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty se ke konci každého účetního období oceňují reálnou hodnotou, přičemž veškeré zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty jsou vykázané v zisku nebo ztrátě.

Úrokové výnosy z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou vykazovány ve výkazu zisku nebo ztráty v položce výnosy z úroků a podobné výnosy.

Dividendy v souvislosti s majetkovými účastmi oceňovanými v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou vykázané ve výkazu zisku a ztráty v položce výnosy z akcií a podílů.

Reálná hodnota finančních aktiv denominovaných v cizí měně se stanoví v dané cizí měně a přepočítává se za použití spotového kurzu ke konci účetního období. Kurzové zisky a ztráty se vykazují v zisku nebo ztrátě v rámci zisku nebo ztráty z finančních operací.

Podfond odúčtuje finanční aktivum pouze v případě, kdy smluvní práva na peněžní toky z aktiva vyprší nebo kdy toto finanční aktivum a v podstatě veškerá rizika a užítky spojené s jeho vlastnictvím převede

na jiný subjekt. Jestliže Podfond nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím aktiva a ponechá si kontrolu nad převáděným 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 přijatou zajištěnou zápůjčku.

Při odúčtování finančního aktiva jako celku se rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a součtem přijaté a nárokové protihodnoty vykáže do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky

Všechny finanční závazky se následně oceňují reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty nebo naběhlou hodnotou.

Podfond jakožto investiční subjekt klasifikuje veškeré finanční závazky v souladu s § 196 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech jako finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Jedná se o finanční závazky, které jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty.

Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty se ke konci každého účetního období oceňují reálnou hodnotou, přičemž veškeré zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty jsou vykázány v zisku nebo ztrátě.

Úrokové náklady z finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou vykazovány ve výkazu zisku a ztráty v položce náklady na úroky a podobné náklady.

Reálná hodnota finančních závazků denominovaných v cizí měně se stanoví v dané cizí měně a přepočítává se za použití spotového kurzu ke konci účetního období. Kurzové zisky a ztráty se vykazují v zisku nebo ztrátě v rámci zisku nebo ztráty z finančních operací.

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 zisku nebo ztráty.

2.7 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

Jednorázové poplatky jsou účtovány přímo do nákladů s výjimkou poplatků vztahujících se k pořízení dlouhodobého hmotného majetku.

2.8 VYKAZOVÁNÍ LEASINGŮ ZE STRANY PRONAJÍMATELE

Podfond pronajímá nemovitosti, které jsou prezentované v rozvaze jako dlouhodobý hmotný majetek. Leasingové smlouvy byly vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a jsou vykazovány rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. 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. Pokud smlouva

obsahuje leasingovou i neleasingovou komponentu, Podfond přiřazuje protihodnotu ve smlouvě jednotlivým komponentám v souladu s IFRS 15.

2.9 DAŇ Z PŘÍJMŮ

Daňový náklad zahrnuje splatnou a odloženou daň.

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a její daňovou hodnotou s použitím závazkové metody s rozvahových přístupem.

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

Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

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

2.10 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

Podfond je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty a je pro účely daně z přidané hodnoty součástí skupinového zdanění.

2.11 SPŘÍZNĚNÉ STRANY

Spřízněné strany jsou v souladu s platnými zákony definovány takto:

- osoby ovládající Podfond,
- osoby ovládané Podfondem,
- osoby ovládané stejnou ovládající osobou,
- členové orgánů Fondu,
- vedoucí zaměstnanci Fondu, kteří jsou na základě pracovní nebo jiné smlouvy zodpovědní za výkonné řídicí funkce vymezené stanovami Fondu,
- blízcí členové rodiny osob uvedených výše.

2.12 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

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

3 APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH IFRS

Podfond uvážil při sestavování účetní závěrky následující nové a novelizované IFRS a interpretace účinné od 1. ledna 2023:

Standard/Novelizace/Interpretace	Komentář
IFRS 17 Pojistné smlouvy včetně novelizací z června 2020 a prosince 2022	Podfond nevykazuje žádné pojistné smlouvy, a proto nemá IFRS 17 žádný dopad do účetní závěrky.
Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a Stanoviska k aplikaci IFRS 2: Zveřejňování účetních metod	Novelizace IAS 1 a Stanoviska k aplikaci IFRS 2 obsahují návodné informace, které mají účetním jednotkám pomoci při uplatňování úsudku ohledně toho, které účetní metody je nutné popsat v příloze účetní závěrky. Novelizace IAS 1 nahrazuje povinnost zveřejnit v příloze významné účetní metody povinností zveřejnit materiální účetní metody. Do Stanoviska k aplikaci IFRS 2 byly doplněny návodné informace a ilustrativní příklady, které účetním jednotkám pomohou při uplatňování konceptu materiality v souvislosti s úsudky týkajícími se popisu účetních metod v příloze účetní závěrky. Novelizace nemají materiální dopad na účetní závěrku.
Novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby: Definice účetních odhadů	Novelizace IAS 8 platí pro změny účetních metod a účetních odhadů, které nastaly na, respektive po začátku tohoto účetního období. Novela zavádí novou definici účetních odhadů, definuje je jako peněžní částky v účetní závěrce, které podléhají nejistotě měření, ale nejsou důsledkem opravy chyb vzniklých v předchozích účetních obdobích. Dále vysvětluje, co jsou změny v účetních odhadech a v čem se liší od změn účetních metod a od oprav chyb. Novelizace nemá materiální dopad na účetní závěrku.
Novelizace IAS 12 Daně ze zisku: Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce	Podfond v minulých účetních obdobích nevyužíval výjimku z prvotního rozeznání odložené daně u transakcí vedoucích ke vzniku stejně velkých zdanitelných a odpočitatelných přechodných rozdílů, a proto nemá novelizace IAS 12 žádný dopad do účetní závěrky.
Novelizace IAS 12 Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – modelová pravidla druhého pilíře	Minimální globální daň se bude vztahovat na členy velkých vnitrostátních či nadnárodních skupin, a proto nemá novelizace IAS 12 žádný dopad do účetní závěrky.

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS a interpretace, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Podfond je nepoužil při sestavování této účetní závěrky:

Standard/Novelizace/Interpretace	Komentář
Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky: Klasifikace závazků jako krátkodobé či dlouhodobé a Dlouhodobé závazky s kovenanty (účinná pro období začínající 1. ledna 2024 a později)	Cílem novelizace IAS 1 je blíže vysvětlit principy týkající se klasifikace závazků buď jako krátkodobé, nebo jako dlouhodobé. V této souvislosti novela upřesňuje význam práva na odložení vypořádání a stanoví požadavek, že toto právo musí existovat na konci účetního období. Dále novela říká, že na klasifikaci závazku jako krátkodobý, respektive dlouhodobý nemá vliv záměr vedení ani opce protistrany, které by mohly vést k vypořádání převodem vlastních kapitálových nástrojů účetní jednotky. Pokud jde o kovenanty, novela upřesňuje, že klasifikaci závazku ovlivní pouze ty, které musí účetní jednotka splnit nejpozději k rozvahovému dni. Dále novela rozšiřuje vysvětlující a popisné informace, které budou účetní jednotky povinny uvádět v příloze účetní závěrky o dlouhodobých závazcích vyplývajících z úvěrových smluv obsahujících kovenanty, jež musí být splněny do dvanácti měsíců po skončení účetního období. Podfond posoudil novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

Novelizace IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje zveřejňování: Ujednání o financování dodavatelů (účinné pro období začínající 1. ledna 2024 a později, novelizace nebyly doposud schváleny Evropskou unií)	Podfond nevyužívá žádné ujednání o dodavatelském financování, a proto neočekává v souvislosti s novelizacemi IAS 7 a IFRS 7 žádný dopad do účetní závěrky.
Novelizace IAS 21 Dopady změn měnových kurzů: Nedostatečná směnitelnost (účinná pro období začínající 1. ledna 2025 a později, novelizace nebyla doposud schválena Evropskou unií)	Podfond neeviduje žádnou nesměnitelnou měnu, a proto neočekává v souvislosti s novelizací IAS 21 žádný dopad do účetní závěrky.
Novelizace IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků: Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem (datum účinnosti nebylo stanoveno, novelizace nebyly doposud schváleny Evropskou unií)	Podfond sestavuje konsolidovanou účetní závěrku, a proto neočekává v souvislosti s novelizacemi IFR 10 a IAS 28 žádný dopad do účetní závěrky.
Novelizace IFRS 16 Leasingy: Závazek z leasingu při prodeji a zpětném leasingu (účinná pro období začínající 1. ledna 2024 a později)	Podfond neeviduje žádné závazky ze zpětného leasingu, a proto neočekává v souvislosti s novelizací IFRS 16 žádný dopad do účetní závěrky.

4 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH A VLIV PŘEMĚN

4.1 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Při uplatňování účetních pravidel Podfondu uvedených v rámci účetních postupů se od vedení vyžaduje, aby provádělo úsudky, jež mají významný dopad na vykázané částky, a aby vypracovalo odhady a předpoklady o výši účetní hodnoty aktiv a závazků, která není okamžitě zřejmá z jiných zdrojů. Odhady a příslušné předpoklady jsou založeny na zkušenostech z minulých období a jiných faktorech, 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.

Mezi nejvýznamnější klíčové předpoklady týkající se budoucnosti a dalších klíčových zdrojů nejistoty při odhadech v účetním období, které mohou představovat významné riziko, že způsobí významné úpravy účetních hodnot aktiv a závazků v příštím účetním období, patří oceňování reálnou hodnotou.

Dlouhodobý hmotný majetek, finanční aktiva a finanční závazky Podfondu jsou pro účely finančního výkaznictví oceňovány reálnou hodnotou.

Při odhadu reálné hodnoty aktiva či závazku Podfondu jsou uplatňovány údaje získané z trhu, pokud jsou k dispozici. Pokud nejsou k dispozici vstupní údaje na Úrovní 1, Podfond angažuje nezávislé kvalifikované znalce, kteří provedou ocenění. Podfond úzce spolupracuje s kvalifikovanými externími znalci za účelem stanovení vhodných oceňovacích metod a vstupů pro daný model. Zástupce člena správní rady Podfondu je ročně informován o pohybech 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 týkajících se daných aktiv a závazků.

4.2 VLIV PŘEMĚN

V roce 2023 nebyl Podfond účastníkem žádné přeměny.

Dne 1. ledna 2022 došlo k vyčlenění části jmění Podfondu do nově vzniklého podfondu DEKINVEST podfond Beta, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Do podfondu DEKINVEST podfond Beta bylo vyčleněno veškeré jmění Podfondu s výjimkou veškerých majetkových podílů v reálné hodnotě 2 492 097 tis. Kč, části nerozdělených zisků ve výši 1 143 101 tis. Kč, části investičních akcií ve výši 105 682 tis. Kč a části zápůjčky poskytnuté společností DEK, a.s. ve výši 1 243 314 tis. Kč. Následně proběhla taktéž k 1. lednu 2022 fúze sloučením podfondu DEKINVEST podfond Beta (dále jen „Podfond Beta“) s podílovým fondem DEKINVEST otevřený podílový fond Beta (dále jen „OPF Beta“), podílového fondu společnosti DEKINVEST investiční společnost a.s.

Zároveň došlo k 1. lednu 2022 k fúzi sloučením společností Good Eagle s.r.o. a ACI Realty, s.r.o. do Podfondu. Jelikož se jednalo o dceřiné společnosti Podfondu, byly k rozhodnému dni vyloučeny podíly na těchto společnostech. V rámci této transakce přešel na Podfond především areál v Praze-Stodůlkách a pozemek v Žatci. Nemovitosti zanikajících společností byly oceněny reálnou hodnotou.

V rámci této přeměny došlo taktéž k rozdělení společnosti STACHEMA CZ s.r.o. a následnému sloučení s Podfondem. V rámci této transakce přešly na Podfond areály v Červených Pečkách, Mělníku, Plané nad Lužnicí, Praze-Vysočanech, Kolíně-Zibohlavech, Brně-Židenicích a Slaném. Rozhodný den rozdělení odštěpením sloučením předchází dni nabytí kontroly Podfondu nad společností STACHEMA CZ s.r.o. K rozhodnému dni tak měla nástupnická a rozdělovaná společnost rozdílné vlastníky a odštěpení nemovitých věcí bylo nutno považovat za úplatné nabytí aktiv a ocenit je reálnou hodnotou.

Následující tabulky zobrazují vliv přeměn na zahajovací rozvahu k 1.1.2022:

Popis	31.12.2021	Přechází ze Stachema	Přechází z ACI	Přechází z Good Eagle	Stav po fúzi sloučením (ZR) k 1.1.2022	Vyčlenění do OPF Beta	Stav po vyčlenění do OPF Beta k 1.1.2022
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	6 067	0	92	16	6 175	-6 067	108
v tom: a) splatné na požádání	6 067	0	92	16	6 175	-6 067	108
6. Akcie, podílové listy a ostatní podíly	767 168	0	0	0	767 168	0	767 168
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	1 724 929	0	-56 580	-22 752	1 645 597	0	1 645 597
10. Dlouhodobý hmotný majetek	12 062 986	190 819	56 580	58 062	12 368 447	-12 062 986	305 461
z toho: pozemky a budovy neprovozní	12 062 986	190 819	56 580	58 062	12 368 447	-12 062 986	305 461
11. Ostatní aktiva	56 905	0	1 002	191	58 097	-56 905	1 192
13. Náklady a příjmy příštích období	152	0	0	0	152	-152	0
*01. AKTIVA CELKEM	14 618 207	190 819	1 094	35 517	14 845 636	-12 126 110	2 719 526

Popis	31.12.2021	Přechází ze Stachema	Přechází z ACI	Přechází z Good Eagle	Stav po fúzi sloučením (ZR) k 1.1.2022	Vyčlenění do OPF Beta	Stav po vyčlenění do OPF Beta k 1.1.2022
1. Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	1 964 582	0	0	0	1 964 582	-1 964 582	0
b) ostatní závazky	1 964 582	0	0	0	1 964 582	-1 964 582	0
2. Závazky vůči nebankovním subjektům	3 110 996	0	-5 553	30 144	3 135 587	-1 867 682	1 267 905
b) ostatní závazky	3 110 996	0	-5 553	30 144	3 135 587	-1 867 682	1 267 905
3. Závazky z dluhových cenných papírů	1 665 263	0	0	0	1 665 263	-1 665 263	0
v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	1 665 263	0	0	0	1 665 263	-1 665 263	0
4. Ostatní pasiva	551 036	190 819	2 859	1 423	746 137	-551 036	195 101
5. Výnosy a výdaje příštích období	4	0	0	0	4	-4	0
6. Rezervy	1 205	0	45	0	1 250	-1 205	45
b) na daně	1 205	0	45	0	1 250	-1 205	45
*04. Cizí zdroje celkem	7 293 086	190 819	-2 648	31 567	7 512 823	-6 049 772	1 463 051
12. Kapitálové fondy	385 657	0	0	0	385 657	-279 975	105 682
13. Oceňovací rozdíly	4 116 148	0	3 742	3 950	4 123 841	-4 116 149	7 692
z toho: a) z majetku a závazků	4 063 622	0	0	0	4 063 622	-4 063 622	0
z toho: b) ze zajišťovacích derivátů	52 526	0	0	0	52 526	-52 526	0
z toho: d) z přeměn obchodních korporací	0	0	3 742	3 950	7 692	0	7 692
14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	1 917 922	0	0	0	1 917 922	-774 821	1 143 101
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	905 393	0	0	0	905 393	-905 393	0
*05. Vlastní kapitál celkem	7 325 121	0	3 742	3 950	7 332 813	-6 076 338	1 256 475
*03. PASIVA CELKEM	14 618 207	190 819	1 094	35 517	14 845 636	-12 126 110	2 719 526

5 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Běžné účty u bank	5	317
Celkem	5	317

6 AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

tis. Kč	2023	2022
Počáteční stav	2 400 000	767 168
Pořízení majetkové účasti	0	42 402
Přecenění na reálnou hodnotu	500 000	1 590 430
Konečný stav	2 900 000	2 400 000

Bližší informace k metodě ocenění akcií společnosti DEK a.s. a analýza citlivosti na významné nepozorovatelné vstupy použité pro určení reálné hodnoty jsou uvedeny v bodě 7.

7 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Podfond má kontrolu nad následujícími dceřinými společnostmi:

Společnost	Vztah k Podfonde	Vlastnický podíl v % k 31. prosinci 2023	Vlastnický podíl v % k 31. prosinci 2022
ABA Šumperk, společnost s ručením omezeným v likvidaci	Dceřiná společnost	100	100
Aureliano Alfa s.r.o.	Dceřiná společnost	100	100
Aureliano Beta s.r.o.	Dceřiná společnost	100	100
Aureliano Gama s.r.o.	Dceřiná společnost	100	100
Aureliano Delta s.r.o.	Dceřiná společnost	100	100
Aureliano Epsilon s.r.o.	Dceřiná společnost	100	100
BEST, a.s.	Dceřiná společnost	100	100
STACHEMA CZ s.r.o.	Dceřiná společnost	100	100
STACHEMA Bratislava a.s.	Dceřiná společnost	100	100

Následující tabulka zobrazuje analýzu změn hodnoty účastí s rozhodujícím vlivem a záloh na pořízení majetkových účastí:

tis. Kč	ABA Šumperk, společnost s ručením omezeným v likvidaci	ACI Realty, s.r.o.*	Aureliani**	BEST, a.s.	DEKINVEST SR a.s.***	Good Eagle s.r.o.*	STACHEMA CZ s.r.o.	STACHEMA Bratislava a.s.	Zálohy na pořízení majetkové účasti	Celkem
Reálná hodnota k 1. lednu 2022	0	56 580	0	1 243 841	401 756	22 752	0	0	0	1 724 929
Pořízení majetkové účasti	0	0	0	0	0	0	471 876****	882 530	2 000	1 356 406
Přecenění na reálnou hodnotu	0	0	120	1 656 159	0	0	628 124	-12 530*****	0	2 271 873
Prodej majetkové účasti	0	0	0	0	-401 756	0	0	0	0	-401 756
Fúze sloučením	0	-56 580	0	0	0	-22 752	0	0	0	-79 332
Reálná hodnota k 31. prosinci 2022	0	0	120	2 900 000	0	0	1 100 000	870 000	2 000	4 872 120
Přecenění na reálnou hodnotu	0	0	10	-800 000	0	0	0	-548 575*****	0	-1 348 565
Reálná hodnota k 31. prosinci 2023	0	0	130	2 100 000	0	0	1 100 000	321 425	2 000	3 523 555

* K 1. lednu 2022 došlo k fúzi sloučením společností ACI Realty, s.r.o. a Good Eagle s.r.o. do Podfondu.

** Aureliano Alfa s.r.o., Aureliano Beta s.r.o., Aureliano Gama s.r.o., Aureliano Delta s.r.o. a Aureliano Epsilon s.r.o.

*** Dne 3. ledna 2022 Podfond prodal 100% podíl na společnosti DEKINVEST SR a.s. společnosti DEK a.s.

**** Jedná se o kupní cenu majetkové účasti poníženou o reálnou hodnotu odštěpených nemovitostí k 1. lednu 2022.

***** Součástí přecenění na reálnou hodnotu je i dopad změn měnového kurzu.

Dceřiné společnosti byly v roce 2022 oceněny kvalifikovaným externím odborníkem.

Pro stanovení reálné hodnoty dceřiných obchodních společností byla v roce 2022 použita metoda diskontovaných volných peněžních toků. Pro podniky se 100% podílem je výchozí bází stanovení hodnoty podniku, která je součtem diskontovaných volných peněžních toků do firmy, zatímco u minoritního, 16% podílu ve společnosti DEK a.s., je touto bází hodnota vlastního kapitálu, která je součtem diskontovaných peněžních toků do vlastního kapitálu. Kvůli současné vysoké úrovni inflace byl u podniků se 100% podílem použit pro výpočet pokračující hodnoty Gordonův vzorec. Diskontní sazby byly stanoveny u podniků se 100% podílem ve výši WACC v odvětví a u podniků s minoritním podílem ve výši nákladů na vlastní kapitál v odvětví. Jako kontrolní metoda byla použita metoda porovnání s průměrem odvětví.

Ostatní nevýznamné investice do společností, které v daném období nevyvíjely žádnou činnost, byly v roce 2022 oceněny ve výši pohledávky vůči Podfondu, resp. ve výši 0 Kč v případě společnosti v likvidaci.

Dceřiné společnosti byly v roce 2023 oceněny kvalifikovaným externím odborníkem.

Pro stanovení reálné hodnoty dceřiných obchodních společností byla v roce 2023 použita metoda diskontovaných volných peněžních toků (dále jen „DCF“). Pro podniky se 100% podílem je výchozí bází stanovení hodnoty podniku, která je součtem diskontovaných volných peněžních toků do firmy. U minoritního, 16% podílu ve společnosti DEK a.s., by výchozí bází měla být hodnota vlastního kapitálu, která je součtem diskontovaných peněžních toků do vlastního kapitálu, avšak vzhledem k tomu, že společnost DEK a.s. a Podfond jsou ovládány shodnou skupinou konečných vlastníků, je i v případě minoritního 16% podílu ve společnosti DEK a.s. výchozí bází stanovení hodnoty podniku součet diskontovaných volných peněžních toků do firmy. Pro výpočet pokračující hodnoty byl použit Gordonův vzorec. Diskontní sazba byla stanovena ve výši WACC v odvětví. Jako kontrolní metoda byla použita metoda porovnání s průměrem odvětví.

Byly testovány citlivosti na klíčové value driversy jak na úrovni oceňované účasti (podniku), tak na úrovni valuační metody DCF.

Vliv value driverů na hodnotu majetkové účasti byl vždy testován vůči hodnotě vypočtené DCF metodou v základním scénáři ekonomického a valuačního modelu oceňovaného podniku.

Majetková účast v BEST, a.s.

Reálná hodnota majetkové účasti ve společnosti BEST, a.s. byla stanovena v hodnotě 2 100 000 tis. Kč dle doporučení v ocenění kvalifikovaným externím odborníkem. Následující tabulka znázorňuje vliv value driverů na hodnotu majetkové účasti vypočtené DCF metodou v základním scénáři ekonomického a valuačního modelu oceňovaného podniku.

Value driver	Změna	EqV (DCF)	Rozdíl oproti základní hodnotě	Rozdíl oproti základní hodnotě
	%	mil. Kč	mil. Kč	%
Tržby	(10)%	843	(1 242)	(59,6 %)
	10%	3 328	1 243	59,6%
Opakující se EBITDA marže	(10)%	1 552	(533)	(25,6)%
	10%	2 618	533	25,6%
WACC	(10)%	2 646	561	26,9%
	10%	1 673	(412)	(19,8)%

Hlavním value driverem na úrovni podniku jsou tržby (výnosy z hlavních činností). Závislost hodnoty majetkové účasti na pohybu tržeb je symetrická: při poklesu/nárůstu tržeb o 10 % by se hodnota majetkové účasti snížila/zvýšila o 59,6 % (1 243 mil. Kč).

Druhým nejvýznamnějším value driverem na úrovni podniku je EBITDA marže. Závislost hodnoty majetkové účasti na pohybu EBITDA marže je symetrická: při poklesu/zvýšení EBITDA marže o 10 % by se hodnota majetkové účasti snížila/zvýšila o 25,6 % (533 mil. Kč).

Hlavním value driverem na úrovni valuace je diskontní sazba. Při jejím poklesu o 10 % by se hodnota majetkové účasti zvýšila o 26,9 % (561 mil. Kč), zatímco při nárůstu diskontní sazby o 10 % by se hodnota majetkové účasti o 19,8 % (412 mil. Kč) snížila.

Majetková účast ve STACHEMA CZ s.r.o.

Reálná hodnota majetkové účasti ve společnosti STACHEMA CZ s.r.o. byla stanovena v hodnotě 1 100 000 tis. Kč dle doporučení v ocenění kvalifikovaným externím odborníkem. Následující tabulka znázorňuje vliv value driverů na hodnotu majetkové účasti vypočtené DCF metodou v základním scénáři ekonomického a valuačního modelu oceňovaného podniku.

Value driver	Změna	EqV (DCF)	Rozdíl oproti základní hodnotě	Rozdíl oproti základní hodnotě
	%	mil. Kč	mil. Kč	%
Tržby	(10)%	982	(201)	(17,0 %)
	10%	1 384	201	17,0%
Opakující se EBITDA marže	(10)%	1 021	(162)	(13,7%)
	10%	1 345	162	13,7%
WACC	(10)%	1 403	220	18,6%
	10%	1 020	(163)	(13,8)%

Hlavním value driverem na úrovni podniku jsou tržby (výnosy z hlavních činností). Závislost hodnoty majetkové účasti na pohybu tržeb je symetrická: při poklesu/nárůstu tržeb o 10 % by se hodnota majetkové účasti snížila/zvýšila o 17,0 % (201 mil. Kč).

Druhým nejvýznamnějším value driverem na úrovni podniku je EBITDA marže. Závislost hodnoty majetkové účasti na pohybu EBITDA marže je symetrická: při poklesu/nárůstu EBITDA marže o 10 % by se hodnota majetkové účasti snížila/zvýšila o 13,7 % (162 mil. Kč).

Hlavním value driverem na úrovni valuace je diskontní sazba. Při jejím poklesu o 10 % by se hodnota majetkové účasti zvýšila o 18,6 % (220 mil. Kč), zatímco při nárůstu diskontní sazby o 10 % by se hodnota majetkové účasti o 13,8 % (163 mil. Kč) snížila.

Majetková účast ve STACHEMA Bratislava a.s.

Reálná hodnota majetkové účasti ve společnosti STACHEMA Bratislava a.s. byla stanovena v hodnotě 13 000 tis. EUR dle doporučení v ocenění kvalifikovaným externím odborníkem. Následující tabulka znázorňuje vliv value driverů na hodnotu majetkové účasti vypočtené DCF metodou v základním scénáři ekonomického a valuačního modelu oceňovaného podniku.

Value driver	Změna	EqV (DCF)	Rozdíl oproti základní hodnotě	Rozdíl oproti základní hodnotě
	%	tis. EUR	tis. EUR	%
Tržby	(10)%	10 740	(2 053)	(16,0 %)
	10%	14 846	2 053	16,0%
Opakující se EBITDA marže	(10)%	10 997	(1 796)	(14,0%)
	10%	14 590	1 797	14,0%

Hlavním value driverem na úrovni podniku jsou tržby (výnosy z hlavních činností). Závislost hodnoty majetkové účasti na pohybu tržeb je symetrická: při poklesu/nárůstu tržeb o 10 % by se hodnota majetkové účasti snížila/zvýšila o 16,0 % (2 053 tis. EUR).

Druhým nejvýznamnějším value driverem na úrovni podniku je EBITDA marže. Závislost hodnoty majetkové účasti na pohybu EBITDA marže je symetrická: při poklesu/nárůstu EBITDA marže o 10 % by se hodnota majetkové účasti snížila/zvýšila o 14,0 % (1 797 tis. EUR).

Value drivery na úrovni valuačního modelu DCF hodnotu majetkové účasti významně neovlivňují.

Majetková účast v DEK a.s.

Reálná hodnota majetkové účasti ve společnosti DEK a.s. byla pro účely účetní závěrky stanovena v hodnotě 2 900 000 tis. Kč. Následující tabulka znázorňuje vliv value driverů na hodnotu majetkové účasti vypočtené DCF metodou v základním scénáři ekonomického a valuačního modelu oceňovaného podniku.

Value driver	Změna	EqV (DCF)	Rozdíl oproti základní hodnotě	Rozdíl oproti základní hodnotě
	%	mil. Kč	mil. Kč	%
Tržby	(10)%	1 878	(1 769)	(48,5 %)
	10%	5 416	1 769	48,5%
Opakující se EBITDA marže	(10)%	2 806	(841)	(23,1%)
	10%	4 488	841	23,1%
WACC	(10)%	4 481	834	22,9%
	10%	3 032	(615)	(16,9)%

Hlavním value driverem na úrovni podniku jsou tržby (výnosy z hlavních činností) a jeho vliv na hodnotu majetkové účasti je symetrický. Při snížení/zvýšení hladiny tržeb o 10 % by se hodnota majetkové účasti snížila/zvýšila o 48,5 % (1 769 mil. Kč).

Druhým významným value driverem na úrovni podniku je EBITDA marže a jeho vliv na hodnotu majetkové účasti je také symetrický. Při snížení/zvýšení EBITDA marže o 10 % by se hodnota majetkové účasti snížila/zvýšila o 23,1 % (841 mil. Kč).

Hlavním value driverem na úrovni valuačního modelu DCF je diskontní sazba. Při jejím poklesu o 10 % by se hodnota majetkové účasti zvýšila o 22,9 % (834 mil. Kč), zatímco při nárůstu diskontní sazby o 10 % by se hodnota majetkové účasti o 16,9 % (615 mil. Kč) snížila.

Ostatní nevýznamné investice do společností, které v daném období nevyvíjely žádnou činnost, byly v roce 2023 oceněny ve výši pohledávky vůči Podfondu, resp. ve výši 0 Kč v případě společnosti v likvidaci.

Podfond obdržel v roce 2023 od dceřiné společnosti STACHEMA Bratislava a.s. dividendy ve výši 517 110 tis. Kč (v roce 2022 ve výši 123 700 tis. Kč). Podfond obdržel v roce 2023 od dceřiné společnosti STACHEMA CZ s.r.o. dividendy ve výši 0 Kč (v roce 2022 ve výši 120 000 tis. Kč).

K 31. prosinci 2023 činila reálná hodnota účasti s rozhodujícím vlivem poskytnuté jako zajištění úvěru 1 100 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 1 100 000 tis. Kč).

8 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje především výrobní areály a pozemky určené k výstavbě nových prodejních či výrobních areálů na území České republiky.

Ocenění nemovitostí bylo provedeno kvalifikovaným externím znalcem.

Pro stanovení reálné hodnoty pronajímaných nemovitostí byla v roce 2023 použita výnosová metoda, konkrétně metoda přímé kapitalizace. Reálná hodnota nemovitostí oceněných metodou přímé kapitalizace je rovna podílu čistého provozního výnosu a kapitalizační míry. Čistý provozní výnos byl odhadnut na základě analýzy realitního trhu, dle které bylo zjištěno průměrné měsíční nájemné v Kč na m² pro jednotlivé typy prostor v závislosti na typu areálu a v rámci prodejních areálů také v závislosti na kupní síle v daných lokalitách. Toto brutto nájemné bylo sníženo o provozní náklady ve výši 2 % z brutto nájemného (taktéž v roce 2022) a náklady na průběžnou obnovu ve výši 5 % z brutto nájemného (taktéž v roce 2022). Ostatní faktory jsou zahrnuty přímo v kapitalizační míře. Kapitalizační míra byla stanovena mezi 6,25 – 8,50 % (2022: 6,00 – 8,25 %) dle využití, umístění, stáří a technického stavu nemovitostí.

Ostatní nemovitosti byly oceněny porovnávací metodou na základě tržního porovnání s cenami v dané lokalitě a při zohlednění cenotvorných odlišností.

Následující tabulka zobrazuje analýzu změn dlouhodobého hmotného majetku:

tis. Kč	2023	2022
Počáteční stav	591 160	12 062 986
Přírůstky	10 000	308 373
Úbytky	-28 140	-12 062 986*
Přecenění na reálnou hodnotu	-18 545	282 787
Konečný stav	554 475	591 160

* Viz kapitola 4.2 Vliv přeměn – vyčlenění do OPF Beta

Na základě Kupní smlouvy ze dne 2. 1. 2023 prodal Podfond pozemek parc. č. 5640/12, v katastrálním území Žatec společnosti WÄRME s.r.o.

Na základě Smlouvy o budoucí smlouvě kupní ze dne 24. 03. 2023 byla v roce 2023 uhrazena záloha ve výši 10 000 tis. Kč na koupi pozemků v katastrálním území Nymburk.

K 1. lednu 2022 byl dlouhodobý hmotný majetek vyčleněn do Podfondu Beta a následně převeden fúzí sloučením do OPF Beta.

V rámci přeměny došlo k 1. lednu 2022 k fúzi sloučením společností Good Eagle s.r.o. a ACI Realty, s.r.o. do Podfondu. V rámci této transakce přešel na Podfond především areál v Praze-Stodůlkách a pozemek v Žatci. Nemovitosti zanikajících společností byly oceněny reálnou hodnotou.

Na základě Smlouvy o převodu obchodního podílu společnosti STACHEMA CZ s.r.o. ze dne 12. května 2022 získal Podfond 100% podíl na společnosti STACHEMA CZ s.r.o. K 1. lednu 2022 došlo k rozdělení této společnosti a následnému sloučení s Podfondem. V rámci této transakce přešly na Podfond areály v Červených Pečkách, Mělníku, Plané nad Lužnicí, Praze-Vysočanech, Kolíně-Zibohlavech, Brně-Židenicích a Slaném. Rozhodný den rozdělení odštěpením sloučením předchází dni nabytí kontroly Podfondem nad společností STACHEMA CZ s.r.o. K rozhodnému dni tak měla nástupnická a rozdělovaná společnost rozdílné vlastníky a odštěpení nemovitých věcí bylo nutno považovat za úplatné nabytí aktiv a ocenit je reálnou hodnotou.

K 31. prosinci 2023 činila reálná hodnota dlouhodobého hmotného majetku poskytnutého jako zajištění úvěrů 331 603 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 357 215 tis. Kč).

9 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Pohledávky z obchodních vztahů	558	253
Poskytnuté zálohy	382	326
Pohledávky z daně z příjmů	10 482	5 546
Pohledávky z daně z přidané hodnoty	51	0
Dohadné účty aktivní	366	165
Ostatní pohledávky	159	1 052
Celkem	11 998	7 342

Pohledávky z obchodních vztahů představují zejména pohledávky z fakturace nájemného s průměrnou splatností 14 dní.

10 POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

Podfond eviduje na základě rámcové smlouvy o vzájemném poskytování zápůjček tyto zůstatky:

Pohledávky za nebankovními subjekty z titulu zápůjček

Společnost v tis. Kč	Vztah k Podfondu	31. prosince 2023	31. prosince 2022
DEKINVEST otevřený podílový fond Beta	Stejně osoby ve statutárních orgánech	0	11 979
STACHEMA Polska sp. z o.o.	Dceřiná společnost společnosti STACHEMA CZ s.r.o.	5 503	0
Celkem		5 503	11 979

Při přecenění zápůjček na reálnou hodnotu modelem, ve kterém jsou budoucí splátky úvěru diskontovány bezrizikovou úrokovou sazbou navýšenou o příslušnou kreditní marži, by se v případě snížení či zvýšení nepozorovatelného vstupu (kreditní marže) o 1 % hodnota poskytnutých zápůjček zvýšila o 50 tis. Kč či snížila o 49 tis. Kč.

Závazky vůči nebankovním subjektům z titulu zápůjček

Společnost v tis. Kč	Vztah k Podfondu	31. prosince 2023	31. prosince 2022
ABA Šumperk, společnost s ručením omezeným v likvidaci	Dceřiná společnost	17 564	16 555
Aureliani*	Dceřiné společnosti	130	120
BEST, a.s.	Dceřiná společnost	885 794	620 690
DEK a.s.	Stejně osoby ve statutárních orgánech Minoritní podíl na společnosti	968 153	1 338 401
DEKINVEST otevřený podílový fond Beta	Stejně osoby ve statutárních orgánech	177 311	0
DEKINVEST investiční společnost a.s.	Stejně osoby ve statutárních orgánech	689	60
DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Stejně osoby ve statutárních orgánech	1	1
STACHEMA Bratislava a. s.	Dceřiná společnost	3 193	1 332
STACHEMA CZ s.r.o.	Dceřiná společnost	95 177	55 914
Celkem		2 148 012	2 033 073

* Aureliano Alfa s.r.o., Aureliano Beta s.r.o., Aureliano Gama s.r.o., Aureliano Delta s.r.o. a Aureliano Epsilon s.r.o.

Při přecenění zápůjček na reálnou hodnotu modelem, ve kterém jsou budoucí splátky úvěrů diskontovány bezrizikovou úrokovou sazbou navýšenou o příslušnou kreditní marži, by se v případě snížení či zvýšení nepozorovatelného vstupu (kreditní marže) o 1 % hodnota přijatých zápůjček zvýšila o 19 547 tis. Kč či snížila o 19 182 tis. Kč.

Zápůjčky jsou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou, která je kalkulovaná jako součet úrokové sazby 1M PRIBOR, rizikové přírážky skupiny a přírážky za obsluhu dluhu. Zápůjčky jsou sjednány jako krátkodobé, s maximální splatností jeden rok

Ostatní závazky vůči nebankovním subjektům

Společnost v tis. Kč	Vztah k Podfondu	31. prosince 2023	31. prosince 2022
STACHEMA Bratislava a. s.	Dceřiná společnost	0	528 923*
Celkem		0	528 923

* Jedná se o závazek z titulu koupě podílu na společnosti STACHEMA CZ s.r.o.

11 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Závazky z obchodních vztahů	48	210
Dohadné položky pasivní	1 632	930
Závazek z nákupu akcií společnosti DEK	22 925	21 501
Závazek z nákupu majetkové účasti na společnosti STACHEMA Bratislava	0	13 263
Závazky z daně z přidané hodnoty	0	792
Přijaté vratné kauce	0	253
Odložený daňový závazek	17 680	15 792
Závazky ze srážkové daně	0	13
Ostatní závazky	1	1
Celkem	42 286	52 755

Bližší informace k odloženému daňovému závazku jsou uvedeny v bodě 22.

Podfond eviduje ke konci daného účetního období závazek z titulu nákupu akcií ve společnosti DEK a.s. ve výši 22 925 tis. Kč se splatností k 31. 12. 2023. Závazek byl uhrazen dne 10. 1. 2024 a z prodlení nevznikla Podfonde žádné sankce. Podfond neevidoval ke konci srovnatelného účetního období žádné další závazky po splatnosti.

12 REZERVY

Podfond tvoří rezervu na daň z příjmů, jejíž pohyby lze analyzovat následujícím způsobem:

tis. Kč	2023	2022
Počáteční stav	0	20 493
Fúze*	0	510
Tvorba	0	0
Využití	0	-21 003
Konečný stav	0	0
Zápočet se zálohami na daň z příjmů	0	0
Stav vykázaný v rozvaze	0	0

* Viz kapitola 4.2 Vliv přeměn

13 VLASTNÍ KAPITÁL

13.1 KAPITÁLOVÉ FONDY

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Investiční akcie	105 682	105 682
Celkem	105 682	105 682

Podfond vydal investiční akcie, které jsou v souladu s účetními pravidly vykazovány v rámci vlastního kapitálu.

Držitelé investičních akcií k 31. prosinci 2023 jsou:

- Ing. Vít Kutnar, narozený 2. prosince 1969, bytem Na Kocínce 1740/8, Praha 6 – Dejvice, PSČ 160 00, který vlastní 147 774 akcií na jméno,
- Ing. Petra Kutnarová, narozená 9. prosince 1973, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00, která vlastní 147 773 akcií na jméno,
- zbývajících 4 453 akcií na jméno vlastní drobní akcionáři.

Aktuální hodnota investiční akcie je definována jako čistá hodnota aktiv Podfondu připadající na jednu investiční akcii:

	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Vlastní kapitál v tis. Kč	4 805 238	5 268 167
Počet vydaných investičních akcií v kusech	300 000	300 000
Vlastní kapitál na investiční akcii v Kč	16 017	17 561

13.2 OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

Následující tabulka zobrazuje pohyby oceňovacích rozdílů:

tis. Kč	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Oceňovací rozdíly z přeměn obchodních korporací	Celkem
Stav k 1. lednu 2022	0	7 692	7 692
Přecenění dlouhodobého hmotného majetku	282 787	0	282 787
Odložená daň z přecenění dlouhodobého hmotného majetku	-14 139	0	-14 139
Stav k 31. prosinci 2022	268 648	7 692	276 340
Přecenění dlouhodobého hmotného majetku	11 300	0	11 300
Odložená daň z přecenění dlouhodobého hmotného majetku	-565	0	-565
Stav k 31. prosinci 2023	279 383	7 692	287 075

13.3 PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

tis. Kč	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Zisk nebo ztráta za účetní období	Celkem
Stav k 1. lednu 2022	105 682	7 692	1 143 101	0	1 256 475
Přecenění dlouhodobého hmotného majetku	0	282 787	0	0	282 787
Odložená daň z přecenění dlouhodobého hmotného majetku	0	-14 139	0	0	-14 139
Zisk za účetní období	0	0	0	3 743 044	3 743 044
Stav k 31. prosinci 2022	105 682	276 340	1 143 101	3 743 044	5 268 167
Přecenění dlouhodobého hmotného majetku	0	11 300	0	0	11 300
Odložená daň z přecenění dlouhodobého hmotného majetku	0	-565	0	0	-565
Rozdělení zisku	0	0	3 743 044	-3 743 044	0
Ztráta za účetní období	0	0	0	-473 664	-473 664
Stav k 31. prosinci 2023	105 682	287 075	4 886 145	-473 664	4 805 238

13.4 NEROZDĚLENÝ ZISK

Zisk z roku 2022 ve výši 3 743 044 tis. Kč byl převeden do nerozděleného zisku minulých let. Ztráta z roku 2023 ve výši 473 664 tis. Kč bude navržena k převodu do nerozděleného zisku nebo neuhrazené ztráty z minulých let.

14 FINANČNÍ NÁSTROJE

14.1 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 vlastní kapitál a čistý dluh. Čistý dluh je dluh poníženy o peníze a peněžní ekvivalenty. Dluh zahrnuje závazky vůči nebankovním subjektům. Zástupce člena správní rady prověřuje kapitálovou strukturu dvakrát ročně. Součástí prověrky je také posouzení kapitálových nákladů a rizik spojených s jednotlivými kategoriemi kapitálu.

Na Podfond se nevztahují žádné kapitálové požadavky stanovené externími subjekty.

Podíl zadluženosti ke konci účetního období byl následující:

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Dluh	2 148 012	2 561 996
Peníze a peněžní ekvivalenty	5	317
Čistý dluh	2 148 007	2 561 679
Vlastní kapitál	4 805 238	5 268 167
Míra zadluženosti	0,45	0,49

14.2 KATEGORIE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Klasifikace finančních aktiv	Třída finančních aktiv	31. prosince 2023 v tis. Kč	31. prosince 2022 v tis. Kč
Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	5	317
	Pohledávky za nebankovními subjekty	5 503	11 979
	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	2 900 000	2 400 000
	Účasti s rozhodujícím vlivem	3 521 555	4 870 120
	Ostatní finanční aktiva	1 083	1 470
	Celkem	6 428 146	7 283 886

Klasifikace finančních závazků	Třída finančních závazků	31. prosince 2023 v tis. Kč	31. prosince 2022 v tis. Kč
Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Závazky vůči nebankovním subjektům	2 148 012	2 561 996
	Ostatní finanční závazky	24 606	35 918
	Celkem	2 172 618	2 597 914

14.3 OCENĚNÍ REÁLNOU HODNOTOU

Pro účely účetního výkaznictví se ocenění finančních nástrojů 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.

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. Finanční nástroje s takto stanovenou reálnou hodnotou jsou klasifikovány jako finanční nástroje úrovně 1.

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

Pokud nejsou k dispozici tržní ceny, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů používajících jako vstupy objektivně zjištělé tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištělé, je nástroj klasifikován v rámci úrovně

2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Pokud je 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, jimiž jsou například očekávané peněžní toky, vývoj trhu a další, a posouzení Administrátora.

Následující tabulky znázorňují rozdělení reálné hodnoty finančních nástrojů dle úrovně.

Finanční aktiva v reálné hodnotě k 31. prosinci 2023 v tis. Kč	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	2 900 000	2 900 000
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	3 521 555	3 521 555
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	5 503	5 503
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	5	0	5
Ostatní finanční aktiva	0	1 083	1 083
Celkem	5	6 428 141	6 428 146

Finanční aktiva v reálné hodnotě k 31. prosinci 2022 v tis. Kč	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	2 400 000	2 400 000
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	4 870 120	4 870 120
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	11 979	11 979
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	317	0	317
Ostatní finanční aktiva	0	1 470	1 470
Celkem	317	7 283 569	7 283 886

Finanční závazky v reálné hodnotě k 31. prosinci 2023 v tis. Kč	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	2 148 012	2 148 012
Ostatní finanční závazky	0	24 606	24 606
Celkem	0	2 172 618	2 172 618

Finanční závazky v reálné hodnotě k 31. prosinci 2022 v tis. Kč	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	2 561 996	2 561 996
Ostatní finanční závazky	0	35 918	35 918
Celkem	0	2 597 914	2 597 914

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

14.4 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 obchodních společností a nemovitostí.

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, popřípadě ve kterém to je nezbytné k akumulaci prostředků Fondu pro realizaci ostatních investic.

Finanční riziko zahrnuje riziko tržní, úvěrové a riziko likvidity. Bližší komentář k jednotlivým druhům rizik je uveden v následujících kapitolách.

14.5 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.

Tržní riziko zahrnuje riziko úrokové, měnové a komoditní. Komoditní riziko Podfond vyhodnotil jako nevýznamné.

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.

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

Podfond je vystaven úrokovému riziku zejména v souvislosti se změnami přijatých zápůjček s variabilními úrokovými sazbami.

Následující tabulka zobrazuje citlivost Podfondu na zvýšení úrokových sazeb o 100 bazických bodů, přičemž pozitivní hodnota indikuje nárůst vlastního kapitálu. 100 bazických bodů představuje míru citlivosti, při které se zástupci člena správní rady předkládá interní hlášení o úrokovém riziku, a podle odhadu vedení představuje přiměřeně možnou změnu úrokových sazeb. 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.

tis. Kč	2023	2022
Zisk nebo ztráta za účetní období	-20 354	-19 200
Celkem	-20 354	-19 200

Řízení měnového rizika

Podfond je vystaven měnovému riziku z titulu transakcí prováděných v cizí měně a prostřednictvím aktiv a pasiv denominovaných v cizí měně. Expozice vůči riziku měnových kurzů se řídí především stanovením limitů pro cizoměnové transakce.

Zůstatková hodnota finančních a nefinančních aktiv a závazků Podfondu denominovaných v cizí měně ke konci účetního období Podfondu je následující:

31. prosince 2023 v tis. Kč	Denominovaný v EUR
Finanční aktiva	321 425
Finanční závazky	0
Celkem	321 425

31. prosince 2022 v tis. Kč	Denominovaný v EUR
Finanční aktiva	870 000
Finanční závazky	-542 186
Celkem	327 814

Podfond je vystaven měnovému riziku zejména v souvislosti s majetkovou účastí na Slovensku.

Následující tabulka zobrazuje citlivost Podfondu na desetiprocentní oslabení české koruny vůči euru, přičemž pozitivní hodnota indikuje nárůst zisku nebo snížení ztráty. Deset procent představuje míru citlivosti, při které se zástupci člena správní rady předkládá interní hlášení o měnovém riziku, a podle odhadu vedení představuje přiměřeně možnou změnu měnových kurzů.

tis. Kč	2023	2022
Zisk nebo ztráta za účetní období	32 143	35 492
Celkem	32 143	35 492

14.6 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 je omezené, jelikož smluvními partnery jsou banky s vysokým úvěrovým ratingem renomovaných mezinárodních agentur.

14.7 ŘÍZENÍ RIZIKA LIKVIDITY

Konečnou zodpovědnost za řízení likvidního rizika nese zástupce člena správní rady, 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 zachování 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.

Následující tabulky znázorňují zbytkovou smluvní dobu splatnosti finančních závazků Podfondu s dohodnutými termíny plateb, a proto neobsahují přijaté zápůjčky od nebankovních subjektů, které nemají dohodnuté termíny plateb a vypořádávají se pomocí kompenzací. 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.

31. prosince 2023 v tis. Kč	Méně než 1 měsíc	1 - 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
Neúročné finanční závazky	1 681	0	0	0	0	1 681
Nástroje s fixní úrokovou sazbou	22 925	0	0	0	0	22 925
Celkem	24 606	0	0	0	0	24 606

31. prosince 2022 v tis. Kč	Méně než 1 měsíc	1 - 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
Neúročné finanční závazky	1 141	0	13 277	0	0	14 418
Nástroje s fixní úrokovou sazbou	0	0	22 925	0	0	22 925
Celkem	1 141	0	36 202	0	0	37 343

Následující tabulky znázorňují předpokládanou smluvní splatnost finančních aktiv Podfondu s dohodnutými termíny plateb, a proto neobsahují poskytnuté zápůjčky nebankovním subjektům, které nemají dohodnuté termíny plateb a vypořádávají se pomocí kompenzací. Tabulky byly sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků finančních aktiv se zohledněním předpokládané doby splatnosti. Tabulka zahrnuje peněžní toky z úroků i jistiny. Zveřejnění informací o finančních aktivech je nutné pro pochopení toho, jak Podfond řídí svá likvidní rizika, neboť likviditu řídí na bázi čistých aktiv.

31. prosince 2023 v tis. Kč	Méně než 1 měsíc	1 - 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
Neúročná finanční aktiva	1 088	0	0	0	0	1 088
Celkem	1 088	0	0	0	0	1 088

31. prosince 2022 v tis. Kč	Méně než 1 měsíc	1 - 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
Neúročná finanční aktiva	1 787	0	0	0	0	1 787
Celkem	1 787	0	0	0	0	1 787

Podfond očekává, že splní své závazky z provozních peněžních toků a z výnosů ze splatných finančních aktiv.

Podfond má přístup k úvěrovému rámci dle rámcové smlouvy o vzájemném poskytování zápůjček, u nichž činil zůstatek nevyužité částky ke konci účetního období 1 357 490 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 1 478 906 tis. Kč).

15 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2023	2022
Úrokové výnosy půjčky nebankovním subjektům	155	5 424
Celkem	155	5 424

16 NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	2023	2022
Úrokové náklady zápůjčky od nebankovních subjektů	170 501	149 756
Úrokové náklady ze závazku z nákupu akcií společnosti DEK	1 424	1 483
Celkem	171 925	151 239

17 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2023	2022
Bankovní poplatky	11	16
Náklady související s emitovanými cennými papíry	0	151
Ostatní poplatky a provize	2	560
Celkem	13	727

18 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2023	2022
Přecenění účastí s rozhodujícím vlivem*	-1 348 565	2 271 872
Přecenění akcií	500 000	1 590 430
Zisk z prodeje majetkové účasti	0	3 445
Změna reálné hodnoty pohledávek z obchodních vztahů	-7	4
Zúčtování oceňovacího rozdílu prodaného dlouhodobého hmotného majetku	-29 845	0
Kurzové rozdíly ostatní	13 380	17 121
Celkem	- 865 037	3 882 872

* Součástí přecenění účastí s rozhodujícím vlivem je i dopad změn měnového kurzu

19 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2023	2022
Výnosy z pronájmu	46 266	45 950
Výnosy ze služeb	3 990	2 781
Tržby z prodeje dlouhodobého hmotného majetku	27 873	96
Celkem	78 129	48 827

20 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2023	2022
Elektřina, plyn, vodné a stočné	2 871	1 569
Ostatní přímé náklady související s pronájmem nemovitostí	30	59
Penále a úroky z prodlení	3	30 853*
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého hmotného majetku	26 243	0
Ostatní provozní náklady	0	134
Celkem	29 147	32 615

* Viz kapitola 22 Daň z příjmů

21 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2023	2022
Poradenské služby	-132	520
Účetní služby	33	12
Poplatky za pověření a administraci majetku	665	491
Poplatky depozitáři	420	345
Poplatky za správu	120	120
Daň z nemovitostí	501	498
Kolky a jiné poplatky	6	7
Celkem	1 613	1 993

22 DAŇ Z PŘÍJMŮ

Daň z příjmů vykázanou v zisku nebo ztrátě je možné analyzovat následujícím způsobem:

tis. Kč	2023	2022
Splatná daň	0	252 979*
Odložená daň	1 323	-1 775
Celkem	1 323	251 204

* Částka splatné daně za rok 2022 je navýšena o doměření daně z příjmů za zdaňovací období 2016 až 2021. Tyto doměrky byly potvrzeny rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 31. 8. 2023.

Následující tabulka znázorňuje výpočet předpokládané výše daňové povinnosti za aktuální zdaňovací období:

tis. Kč	2023	2022
Zisk za účetní období před zdaněním	-472 341	3 994 248
Osvobozené výnosy	-1 029 089	-4 537 780
Nedaňové náklady	1 387 509	490 133
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou majetku	28 215	0
Rozdíl mezi změnou reálné hodnoty pohledávek a daňovými opravnými položkami	7	-4
Základ daně	-85 699	-53 403
Sazba daně z příjmů	5 %	5 %
Celkem	0	0

Daň z příjmů vykázanou ve vlastním kapitálu je možné analyzovat následujícím způsobem:

Odložený daňový závazek (-) / pohledávka (+) v tis. Kč	2023	2022
Odložená daň z přecenění dlouhodobého hmotného majetku	-14 704	-14 139
Celkem	-14 704	-14 139

V následující tabulce jsou uvedeny vykázané odložené daňové pohledávky (+) a závazky (-) včetně pohybů v rámci těchto položek za účetní období:

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Daňová ztráta	Celkem
Stav k 1. lednu 2022	-3 428	0	-3 428
Odložená daň vykázaná v zisku nebo ztrátě	-895	2 670	1 775
Odložená daň vykázaná ve vlastním kapitálu	-14 139	0	-14 139
Stav k 31. prosinci 2022	-18 462	2 670	-15 792
Odložená daň vykázaná v zisku nebo ztrátě	1 347	-2 670	-1 323
Odložená daň vykázaná ve vlastním kapitálu	-565	0	-565
Stav k 31. prosinci 2023	-17 680	0	-17 680

23 OPERATIVNÍ LEASING

Podfond pronajímá nemovitosti společnosti Stavebniny DEK a.s. ze skupiny DEK a.s. a společnosti STACHEMA CZ s.r.o. ze skupiny DEKINVEST ALFA, a to na základě smlouvy o nájmu prostor služících podnikání. Smlouvy jsou uzavřeny na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 12 měsíců. Vzhledem k tomu, že k 1. 1. 2024 došlo k vyčlenění veškerého pronajímaného majetku do podfondu DEKINVEST podfond Gama a téhož dne k fúzi sloučením podfondu DEKINVEST podfond Gama s podílovým fondem DEKINVEST otevřený podílový fond Beta, podílovým fondem společnosti DEKINVEST investiční společnost a.s. (více viz kapitola 26 Následné události), minimální leasingové platby z neodvolatelných operativních nájemních smluv k 31. prosinci 2023 činí 0 Kč (k 31. prosinci 2022: 46 266 tis. Kč).

24 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Transakce se spřízněnými stranami jsou realizovány na základě běžných tržních podmínek a v souladu se statutem Fondu.

24.1 VZÁJEMNÉ VÝNOSY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

2023 v tis. Kč	Vztah k Podfondu	Prodej dlouhodobého majetku	Poskytnuté služby	Přijaté dividendy	Finanční výnosy	Ostatní transakce	Celkem
DEK stavební s.r.o.	Stejně osoby ve statutárních orgánech	0	0	0	0	2 185	2 185
STACHEMA Bratislava a. s.	Dceřiná společnost	0	0	517 110*	52	0	517 162
STACHEMA CZ s.r.o.	Dceřiná společnost	0	40 492	0	0	0	40 492
Stachema Polska sp. z o.o.	Dceřiná společnost společnosti STACHEMA CZ s.r.o.	0	0	0	103	0	103
Stavebniny DEK a.s.	Stejně osoby ve statutárních orgánech	0	6 287	0	0	2 472	8 759
WÄRME s.r.o.	Stejně osoby ve statutárních orgánech	27 873	0	0	0	0	27 873
Celkem		27 873	46 779	517 110	155	4 657	596 574

* 22 000 000 EUR

V celkové hodnotě prodejí 596 574 tis. Kč jsou zahrnuty i přefakturace ve výši 3 407 tis. Kč, o kterých bylo účtováno rozvahově.

2022 v tis. Kč	Vztah k Podfondu	Prodej majetkové účasti	Poskytnuté služby	Přijaté dividendy	Finanční výnosy	Ostatní transakce	Celkem
DEK a.s.	Stejně osoby ve statutárních orgánech Minoritní podíl ve společnosti	405 200	0	0	0	0	405 200
DEKINVEST otevřený podílový fond Beta	Stejně osoby ve statutárních orgánech	0	20	0	5 346	0	5 366
STACHEMA Bratislava a. s.	Dceřiná společnost	0	0	123 700*	78	0	123 778
STACHEMA CZ s.r.o.	Dceřiná společnost	0	41 730	120 000	0	0	161 730
Stavebniny DEK a.s.	Stejně osoby ve statutárních orgánech	0	3 320	0	0	188	3 508
Celkem		405 200	45 070	243 700	5 424	188	699 582

* 5 000 000 EUR

24.2 VZÁJEMNÉ NÁKLADY, POŘÍZENÍ MAJETKU A VKLADOVÉ TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI SUBJEKTY

2023 v tis. Kč	Vztah k Podfondu	Pořízení majetkové účasti	Přijaté služby	Finanční náklady	Ostatní transakce	Celkem
ABA Šumperk, společnost s ručením omezeným v likvidaci	Dceřiná společnost	0	0	1 397	0	1 397
Aureliani*	Dceřiné společnosti	0	0	10	0	10
BEST, a.s.	Dceřiná společnost	0	0	79 241	0	79 241
DEK a.s.	Stejně osoby ve statutárních orgánech Minoritní podíl ve společnosti	0	33	78 618	0	78 651
DEKINVEST investiční společnost a.s.	Stejně osoby ve statutárních orgánech	0	120	31	478	629
DEKINVEST otevřený podílový fond Beta	Stejně osoby ve statutárních orgánech	0	0	6 149	19	6 168
STACHEMA Bratislava a. s.	Dceřiná společnost	0	0	78	0	78
STACHEMA CZ s.r.o.	Dceřiná společnost	0	0	4 977	0	4 977
Stavebniny DEK a.s.	Stejně osoby ve statutárních orgánech	0	0	0	506	506
Celkem		0	153	170 501	1 003	171 657

* Aureliano Alfa s.r.o., Aureliano Beta s.r.o., Aureliano Gama s.r.o., Aureliano Delta s.r.o. a Aureliano Epsilon s.r.o.

2022 v tis. Kč	Vztah k Podfondu	Pořízení majetkové účasti	Přijaté služby	Finanční náklady	Ostatní transakce	Celkem
ABA Šumperk, společnost s ručením omezeným v likvidaci	Dceřiná společnost	0	0	1 159	0	1 159
Aureliani*	Dceřiné společnosti	0	0	8	0	8
BEST, a.s.	Dceřiná společnost	0	0	100 209	0	100 209
DEK a.s.	Stejně osoby ve statutárních orgánech Minoritní podíl ve společnosti	0	9	43 167	0	43 176
DEKINVEST investiční společnost a.s.	Stejně osoby ve statutárních orgánech	0	60	0	0	60
DEKINVEST otevřený podílový fond Beta	Stejně osoby ve statutárních orgánech	0	0	0	1	1
DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Stejně osoby ve statutárních orgánech	0	60	2	0	62
STACHEMA Bratislava a. s.	Dceřiná společnost	662 695	0	0	0	662 695
STACHEMA CZ s.r.o.	Dceřiná společnost	0	0	5 211	378	5 589
Stavebniny DEK a.s.	Stejně osoby ve statutárních orgánech	3 029	0	0	174	3 203
Celkem		665 724	129	149 756	553	816 162

* Aureliano Alfa s.r.o., Aureliano Beta s.r.o., Aureliano Gama s.r.o., Aureliano Delta s.r.o. a Aureliano Epsilon s.r.o.

24.3 POHLEDÁVKY ZA SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Podfond neeviduje k 31. prosinci 2023 (taktéž k 31. prosinci 2022) žádné pohledávky za spřízněnými osobami.

24.4 ZÁVAZKY VŮČI SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

Podfond neeviduje k 31. prosinci 2023 žádné závazky za spřízněnými osobami.

Podfond evidoval k 31. prosinci 2022 závazek z titulu koupě podílu na společnosti STACHEMA CZ s.r.o. vůči společnosti STACHEMA Bratislava a.s. ve výši 528 923 tis. Kč.

24.5 ZÁPŮJČKY VŮČI SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

Podfond eviduje na základě rámcové smlouvy o vzájemné poskytování zápůjček tyto zůstatky:

Poskytnuté zápůjčky

Společnost v tis. Kč	Vztah k Podfondu	31. prosince 2023	31. prosince 2022
DEKINVEST otevřený podílový fond Beta	Stejně osoby ve statutárních orgánech	0	11 979
Stachema Polska sp. z o.o.	Dceřiná společnost společnosti STACHEMA CZ s.r.o.	5 503	0
Celkem		5 503	11 979

Přijaté zápůjčky

Společnost v tis. Kč	Vztah k Podfondu	31. prosince 2023	31. prosince 2022
ABA Šumperk, společnost s ručením omezeným v likvidaci	Dceřiná společnost	17 564	16 555
Aureliani*	Dceřiné společnosti	130	120
BEST, a.s.	Dceřiná společnost	885 794	620 690
DEK a.s.	Stejně osoby ve statutárních orgánech	968 153	1 338 401
DEKINVEST investiční společnost a.s.	Stejně osoby ve statutárních orgánech	689	60
DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Stejně osoby ve statutárních orgánech	1	1
DEKINVEST otevřený podílový fond Beta	Stejně osoby ve statutárních orgánech	177 311	0
STACHEMA Bratislava a. s.	Dceřiná společnost	3 193	1 332
STACHEMA CZ s.r.o.	Dceřiná společnost	95 177	55 914
Celkem		2 148 012	2 033 073

* Aureliano Alfa s.r.o., Aureliano Beta s.r.o., Aureliano Gama s.r.o., Aureliano Delta s.r.o. a Aureliano Epsilon s.r.o.

24.6 ODMĚNY ČLENŮM KLÍČOVÉHO MANAGEMENTU

Podfond nevyplatil žádné odměny členům klíčového managementu.

Podfond neposkytl žádné záruky za členy klíčového managementu.

25 EVENTUALITY A PŘÍSLIBY

25.1 RUČENÍ

K 31. prosinci 2023 má Podfond uzavřenou smlouvu o ručení s Komerční bankou, a.s. za klubové úvěry poskytnuté společnosti BEST, a.s. až do výše 3 500 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 3 500 000 tis. Kč), přičemž k 31. prosinci 2023 je výše úvěrů 1 325 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 1 475 000 tis. Kč). Klubovými věřiteli jsou Česká spořitelna, a.s., Československá obchodní banka, a. s., Komerční banka, a.s., a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Za tyto úvěry ručí až do výše 3 500 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 3 500 000 tis. Kč) rovněž DEKINVEST otevřený podílový fond Beta.

25.2 DALŠÍ EVENTUALITY A PŘÍSLIBY

Podfond neeviduje ke konci účetního období žádné další eventuality či přísliby.

26 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dne 1. ledna 2024 byla část jmění podfondu DEKINVEST podfond Alfa, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., vyčleněna do podfondu DEKINVEST podfond Gama, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Následně proběhla téhož dne fúze sloučením podfondu DEKINVEST podfond Gama s podílovým fondem DEKINVEST otevřený podílový fond Beta, podílovým fondem společnosti DEKINVEST investiční společnost a.s. V rámci této transakce došlo k přesunu veškerých nemovitostí, evidovaných v katastru nemovitostí k 31. prosinci 2023 pod vlastníkem DEKINVEST podfond Alfa do otevřeného podílového fondu DEKINVEST otevřený podílový fond Beta.

Ke dni 1. ledna 2024 prodal Podfond společnosti DEK a.s. 100% podíl na společnosti BEST a.s., 100 % podíl ve společnosti STACHEMA CZ s.r.o. a 100% podíl ve společnosti STACHEMA Bratislava a.s.

Ke dni 1. ledna 2024 prodal Podfond společnosti WÄRME s.r.o. 100 % podíl ve společnosti Aureliano Alfa s.r.o., 100 % podíl ve společnosti Aureliano Beta s.r.o., 100 % podíl ve společnosti Aureliano Gama s.r.o., 100 % podíl ve společnosti Aureliano Delta s.r.o. a 100 % podíl ve společnosti Aureliano Epsilon s.r.o.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2023.

Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla zástupcem člena správní rady schválena k předložení valné hromadě a z pověření zástupce člena správní rady podepsána.

V Praze dne 30. dubna 2024



Ing. Vít Kutnar

zástupce člena správní rady