



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 a nařízení EU 2015/2365	3
2	Údaje a skutečnosti podle § 21 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.....	10
3	Ostatní údaje a skutečnosti.....	13
4	Zpráva o vztazích podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích	29
5	Přílohy	36

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 A NAŘÍZENÍ EU 2015/2365

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 OBHOSPODAŘUJÍCÍM INVESTIČNÍM FONDU

Název: DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“)

Zapsaný: v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, 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 je na základě povolení k činnosti samosprávného investičního fondu uděleného Českou národní bankou oprávněn se obhospodařovat. Předmět podnikání Fondu je v souladu s uděleným povolením k činnosti, v rámci kterého není Fond oprávněn provádět svou vlastní administraci. Fond je oprávněn přesáhnout rozhodný limit.

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.

Předsedou správní rady Fondu je od 8. ledna 2021 Ing. Vít Kutnar, narozený 2. prosince 1969, bytem Jeníkovická 383, Praha 9 – Klánovice, PSČ 190 14. Výkonnou ředitelkou a od 8. ledna 2021 též členkou správní rady je Ing. Petra Kutnarová, narozená 9. prosince 1973, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00. V období od 1. ledna 2021 do 8. ledna 2021 byli členy správní rady doc. Ing. Zdeněk Kutnar, CSc., narozený 27. listopadu 1942, bytem Na Kocínce 1740/8, Praha 6 – Dejvice, PSČ 160 00, a Adam Kutnar, narozený 14. července 1998, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00.

1.3 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.

Dne 6. června 2017 byla uzavřena Smlouva o administraci a Smlouva o pověření výkonem některých činností. V rámci své administrativní činnosti zajišťovala výkon všech činností, které jsou součástí administrace investičního fondu, zejména vedení účetnictví a plnění daňových povinností, zajišťování právních služeb, compliance, oceňování majetku a dluhů, výpočtu aktuální hodnoty investiční akcie, přípravy dokumentů Fondu, komunikace s akcionáři a dalšími oprávněnými osobami včetně České národní banky.

1.4 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.

1.5 ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

V ROZHODNÉM OBDOBÍ A DOBĚ, PO KTEROU ČINNOST DEPOZITÁŘE VYKONÁVAL

V rozhodném období byla depozitářem Fondu Komerční banka, a.s. Komerční banka, a.s., IČ 453 17 054, se sídlem Na Příkopě 969/33, Praha 1, PSČ 114 07 (dále jen „Depozitář“).

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

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

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Podfondu zajišťuje pouze Depozitář Fondu.

1.7 ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

1.8 ÚDAJE O PORTFOLIO MANAŽEROVI PODFONDU

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

Podfond v rozhodném období nevyužíval služeb portfolio manažera.

1.9 IDENTIFIKACE MAJETKU,

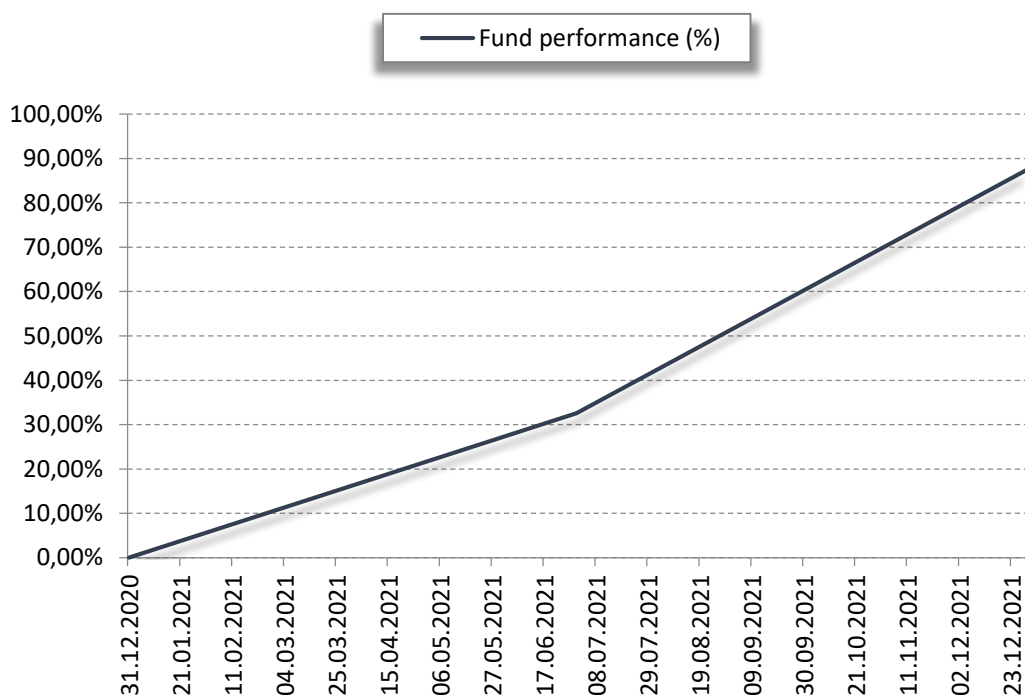
POKUD JEHO HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONDU KE DNI, KDY BYLO PROVEDENO OCENĚNÍ VYUŽITÉ PRO ÚČELY TÉTO ZPRÁVY, S UVEDENÍM CELKOVÉ POŘIZOVACÍ CENY A REÁLNÉ HODNOTY NA KONCI ROZHODNÉHO OBDOBÍ

Nemovitosti v tis. Kč	Reálná hodnota	Pořizovací cena
Benešov	197 506	50 579
Brno	502 620	260 594
Hradec Králové	382 691	189 296
Chlumec nad Cidlinou	402 003	377 510
Kladno	443 393	187 021
Kolín	147 727	132 894
Liberec	295 089	86 160
Mladá Boleslav	158 926	165 487
Mohelnice	226 965	147 340
Olomouc	259 861	61 200
Ostrava Hrabová 1	350 758	206 605
Ostrava Hrabová 2	227 043	148 481
Ostrava Hrušov	437 786	187 681
Pardubice	482 027	256 872
Plzeň	459 606	219 356
Polerady	373 345	131 638
Praha Hostivař	549 153	321 388
Praha Stodůlky	705 350	470 496
Prostějov	167 922	111 897
Rybnice	381 865	339 390
Štěpánovice	358 749	314 423
Šumperk	151 820	101 255
Teplice	153 030	120 474
Trutnov	168 292	51 616
Vestec	394 332	258 316
Znojmo	237 944	112 789
Celkem	8 615 803	5 010 758

Majetkové účasti v tis. Kč	Reálná hodnota	Požizovací cena
BEST, a.s.	1 243 841	2 060 595
DEKINVEST SR a.s.	401 756	256 579
DEK a.s.	767 168	753 559
Celkem	2 412 765	3 070 733

1.10 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍ AKCIE V ROZHODNÉM OBDOBÍ

V NÁZORNÉ GRAFICKÉ PODOBĚ; POKUD INVESTIČNÍ STRATEGIE INVESTIČNÍHO PODFUNDU 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.

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

	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Vlastní kapitál v tis. Kč	7 325 121	3 895 500
Počet vydaných investičních akcií v kusech	1 000 000	1 000 000
Vlastní kapitál na investiční akcii v Kč	7 325	3 896

1.12 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.

1.13 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.

1.14 ÚDAJE O POČTU EMITOVANÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ V ROZHODNÉM OBDOBÍ

V rozhodném období nebyly emitovány žádné investiční akcie.

1.15 ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ PODFONDU

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

V rozhodném období činila odměna za činnost administrátora 671 tis. Kč, za činnost depozitáře 240 tis. Kč a za auditorské služby 375 tis. Kč.

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

KTERÉ MOHOU BÝT POVAŽOVÁNY ZA ODMĚNY, VYPLACENÝCH 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 nevyplatil žádné odměny pracovníkům nebo vedoucím osobám, a to ani za zhodnocení kapitálu Podfondu.

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

1.17 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 nevyplatil žádné odměny pracovníkům nebo vedoucím osobám, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Podfondu.

1.18 INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

Na účet Podfondu nebyly v rozhodném období uskutečněny žádné SFT ani swapy veškerých výnosů.

1.19 VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE PODFONDU

Rozvaha tis. Kč	Běžné období 31. prosince 2021	Minulé období 31. prosince 2020
AKTIVA		
3. Pohledávky za bankami	6 067	21 464
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	0	47 215
6. Akcie, podílové listy a ostatní podíly	767 168	0
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	1 724 929	310 558
10. Dlouhodobý hmotný majetek	12 062 986	7 036 815
11. Ostatní aktiva	56 905	6 144
13. Náklady a příjmy příštích období	152	205
Aktiva celkem	14 618 207	7 422 401
PASIVA		
Cizí zdroje		
1. Závazky vůči bankám	1 964 582	1 832 925
2. Závazky vůči nebankovním subjektům	3 110 996	0
3. Závazky z dluhových cenných papírů	1 665 263	1 496 529
4. Ostatní pasiva	551 035	191 736
5. Výnosy a výdaje příštích období	4	14
6. Rezervy	1 206	5 697
Cizí zdroje celkem	7 293 086	3 526 901
Vlastní kapitál		
12. Kapitálové fondy	385 657	418 717
13. Oceňovací rozdíly	4 116 149	1 685 689
14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	1 917 922	1 240 424
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	905 393	550 670
Vlastní kapitál celkem	7 325 121	3 895 500
Pasiva celkem	14 618 207	7 422 401

Výkaz zisku a ztráty tis. Kč	Běžné období 2021	Minulé období 2020
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	9	44
2. Náklady na úroky a podobné náklady	142 117	98 521
3. Výnosy z akcií a podílů	1 135 000	0
5. Náklady na poplatky a provize	2 669	1 582
6. Zisk nebo ztráta z finančních operací	-760 041	-7 839
7. Ostatní provozní výnosy	780 514	757 274
8. Ostatní provozní náklady	5 311	57 758
9. Správní náklady	12 410	11 070
11. Tvorba a použití opravných položek k pohledávkám	472	140
19. Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	992 503	580 408
23. Daň z příjmů	87 110	29 738
24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	905 393	550 670

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 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 1 248 783 tis. Kč a části půjčky 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 s podílovým fondem DEKINVEST otevřený podílový fond Beta, podílového fondu společnosti DEKINVEST investiční společnost a.s.

Dne 7. prosince 2021 Podfond uzavřel smlouvu o převodu akcií společnosti STACHEMA Bratislava a. s., na základě které získal 10. ledna 2022 100% podíl na této společnosti. STACHEMA Bratislava a. s. je dodavatel kompletního sortimentu stavební chemie, materiálů pro povrchové úpravy fasád, chemických přípravků a speciálních hmot.

Dne 31. ledna 2022 navýšil Podfond majetkovou účast ve společnosti DEK, a.s. Podfond nakoupil 2 751 akcií, které představují 1% podíl na této společnosti. Po této transakci drží Podfond 44 015 akcií představujících 16% podíl.

K 29. dubnu 2022 byly investiční akcie Podfondu vyřazeny z obchodování na Burze cenných papírů Praha. Z tohoto důvodu není již Podfond povinen sestavovat individuální účetní závěrku dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví schválenými pro použití v Evropské unii ani konsolidovanou účetní závěrku pro účely zveřejnění na Burze cenných papírů Praha. Zároveň nemusí uveřejnit výroční zprávu v jednotném elektronickém formátu pro podávání zpráv.

V úvodních měsících roku 2022 byla Česká republika stále silně postižena koronavirovou pandemií. Její dlouhé trvání negativně ovlivňuje mnoho odvětví, zejména maloobchod, cestovní ruch a přímo či nepřímo i řadu dalších. Podfond oproti tomu dosud téměř žádné ekonomické škody neutrpěl, a to i díky tomu, že podnikání hlavních firem, kterým pronajímá své nemovitosti, nebylo zásadním způsobem omezeno. Nájemci, primárně společnosti skupiny DEK (společnosti skupiny DEK jsou definovány v bodě 4.3, dále jen „Skupina DEK“), aktuálně nejsou ohroženi ani nepřímo, neboť nedochází k omezení poptávky ani ke zhoršování platební morálky ze strany jejich zákazníků.

V únoru 2022 zahájilo Rusko invazi na Ukrajinu, čímž došlo k prudkému zhoršení geopolitické situace. Důsledky ruské agrese a eskalace násilí se mohou v příštích měsících negativně promítnout do ekonomik evropských zemí, nicméně vzhledem k celkové nejistotě a turbulentnímu vývoji je nemožné v současnosti tyto dopady plně vyhodnotit a kvantifikovat. Vedení Podfondu průběžně monitoruje a vyhodnocuje potenciaální dopady situace na činnost Podfondu. Podfond nemá na území Ruska ani Ukrajiny významné obchodní zájmy, nemá investory z těchto zemí a nevyužíval ani nevyužívá služeb ruských bank. Z tohoto pohledu Podfond neočekává významné dopady na své fungování. Pokud by takové dopady nastaly, bude je Podfond vyhodnocovat, bude usilovat o jejich minimalizaci a v souladu s účetními metodami je zobrazí v účetní závěrce.

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

Do roku 2021 Podfond investoval především do nemovitostí, v menším měřítku pak do obchodních společností. K 1. lednu 2022 došlo k vyčlenění nemovitostí z majetku Podfonde, bližší informace k této transakci jsou uvedeny v bodě 2.1. V budoucnu se bude Podfond zaměřovat zejména na investice do obchodních společností. U každé potenciální investice bude i nadále 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 29. dubna 2022



Ing. Vít Kutnar

předseda správní rady

3 OSTATNÍ ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

3.1 INFORMACE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI, FINANČNÍ SITUACI A VÝSLEDČÍCH HOSPODAŘENÍ PODFONDU

Popis činnosti Fondu

Fond je investičním fondem a byl založen za podnikatelským účelem, jak mimo jiné vyplývá z prvního článku zakladatelské listiny. Předmětem podnikání Fondu je shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejich akcionáři, a provádění společného investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie v prospěch kvalifikovaných investorů a dále správa tohoto majetku. Investiční činnost Fondu byla vyčleněna do Podfondu. Hlavní činností Fondu je správa Podfondu.

Popis činnosti Podfondu

Investiční strategie Podfondu zahrnuje investování do nemovitostí, tedy pozemků a staveb, které jsou součástí těchto pozemků, a využitelných věcných práv k nemovitým věcem, dále do nemovitostních společností, majetkových podílů v ostatních obchodních společnostech včetně podílů v obchodních společnostech s neomezeným ručením společníka, 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.

Podfond investuje především do nemovitostí včetně příslušenství, strojů a zařízení na území České republiky a obchodních společností na území České a Slovenské republiky. Nemovitosti držené Podfondem zahrnují zejména prodejní areály, výrobní areály a pozemky určené k výstavbě nových prodejních či výrobních areálů v České republice.

Podfond tyto nemovitosti spravuje a rozvíjí například rekonstrukcí nebo výstavbou, a poté je dále pronajímá, přičemž příjem z nájmu nemovitostí představuje jeden z hlavních zdrojů jeho zisku. Převážná většina nemovitostí je pronajímána společností v rámci Skupiny DEK a slouží zejména jako pobočky sítě Stavebniny DEK. Další podstatná část nemovitostí je pronajímána dceřině společnosti BEST, a.s. Následující tabulka zobrazuje stav nemovitostí Podfondu k 31. prosinci 2021:

Užití areálu	Počet areálů	Rozloha areálů v tis. m ²	Reálná hodnota v tis. Kč
Pronájem Stavebniny DEK a.s.	51	1 163 151	8 988 744
Pronájem BEST, a.s.	11	1 245 162	2 267 064
Pronájem DEKMETAL s.r.o.	1	35 927	54 827
Pronájem ARGOS ELEKTRO, a. s.	1	6 747	91 875
Pronájem DEKWOOD s.r.o.	1	10 872	27 709
Pronájem ostatním nájemcům	2	39 947	87 189
Výstavba	15	279 312	517 522
Ostatní	1	4 900	13 246

Ekonomické výsledky

Celkový zisk před zdaněním dosáhl výše 992 503 tis. Kč. Významný meziroční nárůst zisku před zdaněním byl dosažen zejména díky akvizici společnosti BEST, a.s., která měla dopad na zvýšení zisku o 318 246 tis. Kč, a to ve formě obdržených dividend a zálohy na podíl na zisku zúčtované do výnosů v celkové výši 1 135 000 tis. Kč a ztráty ze změny reálné hodnoty ve výši 816 754 tis. Kč.

Významným zdrojem příjmů byl i v roce 2021 pronájem nemovitostí. Vlivem rozšíření portfolia pronajímaných nemovitostí meziročně vzrostly výnosy z pronajatých nemovitostí o 32 %. Výnosy z pronajatých nemovitostí za rok 2021 činily 778 814 tis. Kč, z toho bylo 76 % realizováno s podniky ze Skupiny DEK, konkrétně se společnostmi Stavebniny DEK a.s., DEKMETAL s.r.o., ARGOS ELEKTRO, a. s. a DEKWOOD s.r.o., a 23 % s dceřinou společností BEST, a.s.

Podfond je ovlivněn vývojem v segmentu stavebnictví, jelikož pronajímá převážnou většinu nemovitostí společnostem působícím v této oblasti. Tyto společnosti ovlivňuje zejména poptávka po stavebním materiálu a doplňkových službách, platební morálka zákazníků, schopnost obstát v konkurenci daného odvětví ve vztahu k zákazníkům a také ve směru řízení nákladů a dosahování odpovídající profitability. Tyto faktory mohou potenciálně ovlivňovat schopnost nájemců hradit řádně a včas nájemné.

Struktura aktiv a pasiv

Nejvýznamnějšími aktivy Podfondu jsou nemovitosti, jejichž reálná hodnota k 31. prosinci 2021 činila 12 062 986 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 7 036 815 tis. Kč), účasti s rozhodujícím vlivem, jejichž reálná hodnota k 31. prosinci 2021 činila 1 724 929 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 310 558 tis. Kč) a akcie, jejichž reálná hodnota k 31. prosinci 2021 činila 767 168 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 0 tis. Kč)

Zdroji financování jsou především půjčky od nebankovních subjektů, jejichž výše k 31. prosinci 2021 činila 3 110 996 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 0 tis. Kč), bankovní úvěry, jejichž výše k 31. prosinci 2021 činila 1 964 582 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 1 832 925 tis. Kč) a emitované dluhové cenné papíry, jejichž výše k 31. prosinci 2021 činila 1 665 263 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 1 496 529 tis. Kč). Meziročně došlo k nárůstu cizích zdrojů o 107 %. 83 % tohoto nárůstu představuje čerpání půjček od nebankovních subjektů.

Významné investice

Následující tabulka zobrazuje přehled hlavních investic Podfondu do nemovitostí v roce 2021:

Lokalita areálu	Výše investice v tis. Kč	Stav investice	Způsob financování
Chlumeck nad Cidlinou	377 510	Dokončeno	Vnější
Rybnice	339 981	Dokončeno	Vnější
Štěpánovice	314 423	Dokončeno	Vnější
Nehvizdy	195 172	Dokončeno	Vnější
Ostrava Hrabová 2	148 481	Dokončeno	Vnější
Mohelnice 2	147 340	Dokončeno	Vnější
Polerady	131 638	Dokončeno	Vnější
Opava 2	86 481	Dokončeno	Vnější

Dne 12. března 2021 byla uzavřena smlouva o převodu akcií společnosti BEST, a.s., na základě které Podfond k 12. květnu 2021 získal 100% podíl na této společnosti. K 1. lednu 2021 došlo k rozdělení společnosti BEST, a.s. a následnému sloučení s Podfondem. V rámci této transakce přešly na Podfond areály v Božicích, Chlumci nad Cidlinou, Mohelnici, Nehvizdech, Ostravě Hrabové, Poleradech, Rybnici a Štěpánovicích a pozemky v Měcholupech, Písku a Troubkách. Rozhodný den rozdělení odštěpením sloučením předchází dni nabytí kontroly Podfondu nad společností BEST, a.s. K rozhodnému dni tak měly nástupnická a rozdělovaná společnost rozdílné vlastníky a odštěpení nemovitých věcí bylo nutno považovat za úplatné nabytí aktiv a ocenit je reálnou hodnotou.

V průběhu roku 2021 Podfond rozšířil portfolio vlastněných nemovitostí o areály ve Frenštátu pod Radhoštěm, Mikulově a Vestci a pozemky v Chebu, Rumburku a Vsetíně. Výstavba probíhala především v České Lípě, Mostě, Příbrami a Žďáru nad Sázavou. V Šumperku byl zahájen zkušební provoz a byly zkolaudovány areály v Klatovech, Opavě a Ústí nad Orlicí.

K 31. prosinci 2021 činila reálná hodnota dlouhodobého hmotného majetku poskytnutého jako zajištění přijatých úvěrů 10 783 775 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 6 306 905 tis. Kč).

Následující tabulka zobrazuje přehled investic Podfondu do obchodních společností v roce 2021:

Společnost	Výše investice v tis. Kč	Vlastnický podíl v %	Způsob financování
BEST, a.s.	1 260 595*	100	Vnější
DEK a.s.	753 559	15	Vnější
Good Eagle s.r.o.	22 752	100	Vnější

* Jedná se o kupní cenu majetkové účasti poníženu o reálnou hodnotu odštěpených nemovitostí k 1. lednu 2021

Podfond neevduje žádné budoucí investice, ke kterým by byl pevně zavázán.

Regulační prostředí

Činnost Podfondu není významně ovlivněna regulačním prostředím, v němž Podfond působí. Taktéž vládní, hospodářská, fiskální, měnová ani obecná politika významně neovlivnily přímo ani nepřímo provoz Podfondu a nejsou dány ani jiné faktory, které by významně ovlivnily nebo by mohly ovlivnit přímo či nepřímo jeho provoz.

Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholoví manažeři

Členy správních, řídicích a dozorčích orgánů jsou:

- Ing. Vít Kutnar, předseda správní rady, pracovní adresa Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- Ing. Petra Kutnarová, člen správní rady, pracovní adresa Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00.

Vrcholovými manažery s odbornými znalostmi a zkušenostmi pro řízení podnikání jsou Ing. Vít Kutnar a Ing. Petra Kutnarová.

Žádná ze shora uvedených osob neprovádí mimo Fond činnost, která by byla pro Fond významná.

Povaha veškerých příbuzenských vztahů mezi členy správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholovými manažery

Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholoví manažeři nejsou v příbuzenském vztahu.

Znalosti a zkušenosti členů správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholových manažerů

Ing. Vít Kutnar absolvoval Fakultu stavební na ČVUT Praha. 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 roku 2011 působí ve skupině DEKINVEST ALFA (společnosti skupiny DEKINVEST ALFA jsou definovány v bodě 4.3, dále jen „Skupina DEKINVEST ALFA“). V rámci obou skupin působí na pozicích volených orgánů jednotlivých společností.

Ing. Petra Kutnarová absolvovala Fakultu mezinárodních vztahů na Vysoké škole ekonomické v Praze a po studiu v letech 2007 a 2008 získala také titul MBA na Prague University of Pittsburgh. Od roku 1994 působí ve Skupině DEK, kde do března 2011 zastávala funkci finanční ředitelky, od dubna 2011 vykonává pozici správní ředitelky. Od roku 2011 působí ve Skupině DEKINVEST ALFA. V rámci obou skupin figuruje na různých pozicích volených orgánů jednotlivých společností, případně jako prokurista.

Názvy všech obchodních a osobních společností, v nichž byly členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholoví manažeři Fondu členy správních řídicích a dozorčích orgánů nebo společníkem v uplynutých pěti letech

Ing. Vít Kutnar zastává mimo Fond následující významné funkce:

- předseda správní rady společnosti ARGOS ELEKTRO, a. s., IČ 253 87 952, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- jednatel společnosti ATELIER DEK SR s.r.o., IČ 50 402 439, se sídlem Kamenná ul. 6, Žilina, PSČ 010 01,

- předseda správní rady společnosti BEST, a.s., IČ 252 01 859, se sídlem Rybnice 148, Plzeň, PSČ 331 51,
- jednatel společnosti Best Písek s.r.o., IČ 251 46 165, se sídlem Rybnice 148, Plzeň, PSČ 331 51,
- jednatel společnosti Callida, s.r.o., IČ 654 15 183, se sídlem Soběslavská 2056/32, Praha 3, PSČ 130 00,
- jednatel společnosti CL4EVER, s.r.o., IČ 077 08 297, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- předseda správní rady společnosti DEK a.s., IČ 276 36 801, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- jednatel společnosti DEK stavební s.r.o., IČ 276 43 671, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- předseda představenstva společnosti DEK stavební SR a.s., IČ 50 327 577, se sídlem Kamenná ul. 6, Žilina, PSČ 010 01,
- předseda představenstva společnosti DEKINVEST investiční společnost a.s., IČ 140 94 568, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- předseda představenstva společnosti DEKINVEST SR a.s., IČ 51 672 405, se sídlem Kamenná ul. 6, Žilina, PSČ 010 01,
- jednatel společnosti DEKMETAL s.r.o., IČ 276 42 381, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- jednatel společnosti DEKPROJEKT s.r.o., IČ 276 42 411, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- jednatel společnosti DEKPROJEKT SR s.r.o., IČ 48 078 336, se sídlem Kamenná ul. 6, Žilina, PSČ 010 01,
- jednatel společnosti DEKWOOD s.r.o., IČ 276 09 111, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- předseda správní rady společnosti ENERGO HELVÍKOVICE a.s., IČ 285 47 551, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- jednatel společnosti First information systems, s.r.o., IČ 496 08 754, se sídlem Kalvodova 1087/2, Ostrava Mariánské Hory, PSČ 709 00,
- jednatel společnosti First information systems, s.r.o., IČ 31 638 937, se sídlem Andreja Kmeťa 316/16, Žilina, PSČ 010 01,
- jednatel společnosti G SERVIS CZ, s.r.o., IČ 262 26 367, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- jednatel společnosti Moje-stavebniny.cz s.r.o., IČ 279 14 089, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- jednatel společnosti RETEK s.r.o., IČ 259 63 805, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- předseda správní rady společnosti Stavebniny DEK a.s., IČ 037 48 600, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- jednatel společnosti Stavebniny DEK s.r.o., IČ 438 21 103, se sídlem Kamenná ul. 6, Žilina, PSČ 010 01,
- jednatel společnosti Stavebniny u Nováků s.r.o., IČ 616 78 031, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- předseda správní rady společnosti ÚRS CZ a.s., IČ 471 15 645, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- jednatel společnosti WÄRME s.r.o., IČ 188 26 130, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00.

Ing. Petra Kutnarová zastává mimo Fond následující významné funkce:

- jednatel společnosti ABA Šumperk, společnost s ručením omezeným v likvidaci, IČ 607 78 997, se sídlem Jílová 3116/1a, Šumperk, PSČ 787 01,
- jednatel společnosti ACI Realty, s.r.o., IČ 274 15 031, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- člen správní rady společnosti ARGOS ELEKTRO, a. s., IČ 253 87 952, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- člen správní rady společnosti BEST, a.s., IČ 252 01 859, se sídlem Rybnice 148, Plzeň, PSČ 331 51,
- jednatel společnosti Best Písek s.r.o., IČ 251 46 165, se sídlem Rybnice 148, Plzeň, PSČ 331 51,
- jednatel společnosti Callida, s.r.o., IČ 654 15 183, se sídlem Soběslavská 2056/32, Praha 3, PSČ 130 00,
- jednatel společnosti CL4EVER, s.r.o., IČ 077 08 297, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- jednatel společnosti Dakarai s.r.o., IČ 061 96 624, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- člen správní rady společnosti DEK a.s., IČ 276 36 801, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- prokurista společnosti DEK stavební s.r.o., IČ 276 43 671, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- člen představenstva společnosti DEK stavební SR a.s., IČ 50 327 577, se sídlem Kamenná ul. 6, Žilina, PSČ 010 01,
- člen představenstva společnosti DEKINVEST investiční společnost a.s., IČ 140 94 568, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- člen představenstva společnosti DEKINVEST SR a.s., IČ 51 672 405, se sídlem Kamenná ul. 6, Žilina, PSČ 010 01,
- prokurista společnosti DEKMETAL s.r.o., IČ 276 42 381, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- prokurista společnosti DEKPROJEKT s.r.o., IČ 276 42 411, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- prokurista společnosti DEKWOOD s.r.o., IČ 276 09 111, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- člen správní rady společnosti ENERGO HELVÍKOVICE a.s., IČ 285 47 551, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- jednatel společnosti First information systems, s.r.o., IČ 496 08 754, se sídlem Kalvodova 1087/2, Ostrava Mariánské Hory, PSČ 709 00,
- jednatel společnosti First information systems, s.r.o., IČ 31 638 937, se sídlem Andreja Kmeťa 316/16, Žilina, PSČ 010 01,
- jednatel společnosti Good Eagle s.r.o., IČ 067 06 461, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- prokurista společnosti G SERVIS CZ, s.r.o., IČ 262 26 367, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- prokurista společnosti Moje-stavebniny.cz s.r.o., IČ 279 14 089, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- jednatel společnosti RETEK s.r.o., IČ 259 63 805, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,

- člen správní rady společnosti Stavebniny DEK a.s., IČ 037 48 600, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- jednatel společnosti Stavebniny u Nováků s.r.o., IČ 616 78 031, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- člen správní rady společnosti ÚRS CZ a.s., IČ 471 15 645, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- jednatel společnosti WÄRME s.r.o., IČ 188 26 130, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00.

Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení

Neexistují žádné střety zájmů mezi povinnostmi shora uvedených osob a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

Nedošlo k žádnému ujednání nebo dohodě s hlavními akcionáři, zákazníky, dodavateli či jinými subjekty, podle které byla jakákoli ze shora uvedených osob vybrána jako člen správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo člen vrcholového vedení.

Nejsou sjednána jakákoli omezení o disponování s podíly na Fondu.

Ostatní informace o členech správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholových manažerech

Žádná ze shora uvedených osob nebyla v uplynulých pěti letech odsouzena za trestný čin nebo přečin.

Ing. Petra Kutnarová je jednatel společnosti ABA Šumperk, společnost s ručením omezeným v likvidaci. Kromě toho nebyla žádná ze shora uvedených osob v uplynulých pěti letech spojena s konkursním řízením, správou nebo likvidací jakékoli společnosti, ve které by vykonávala funkci člena správního, řídicího nebo dozorčího orgánu nebo vrcholového manažera.

Žádná ze shora uvedených osob nebyla v uplynulých pěti letech obviněna nebo sankcionována ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů včetně určených profesních orgánů, ani soudně zbavena způsobilosti k výkonu funkce člena správních, řídicích nebo dozorčích orgánů kteréhokoli emitenta nebo funkce ve vedení nebo provádění činnosti kteréhokoli emitenta.

3.2 VNITŘNÍ KONTROLA A PŘÍSTUP PODFONDU K RIZIKŮM

Fond i Podfond aplikují kontrolní systémy, jejichž cílem je včasná identifikace nedostatků a selhání plynoucích z realizace operačního rizika. Mezi tyto kontrolní systémy patří manažerská kontrola, vnitřní audit a kontrola souladu s právními předpisy, tedy funkce compliance.

Administrátor snižuje operační riziko obezřetným přístupem ke konstrukci vnitřních procesů, budování systémů a náborem pracovních sil. Dále za účelem omezení operačního rizika zálohuje informační systémy a data a aplikuje v potřebné míře pravidla zastupitelnosti a kontroly čtyř očí.

Operační riziko je malé až střední. K jeho minimalizaci dochází zejména udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému a kontrolou ze strany správní rady Fondu a dozorčí rady Administrátora.

3.3 SPRÁVNÍ RADA

Členy správní rady jsou k 31. prosinci 2021 Ing. Vít Kutnar a Ing. Petra Kutnarová.

V pravomoci správní rady je:

- řídit činnost společnosti a zabezpečovat její obchodní vedení,
- provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- zabezpečovat řádné vedení účetnictví společnosti,
- předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti,
- svolávat valnou hromadu,
- vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku,
- zajišťovat vyhotovení čtvrtletní zprávy o aktivech a vývoji zisku společnosti, tak, aby zpráva o vývoji zisku obsahovala porovnání mezi vlastními výsledky společnosti a výsledky plánovanými,
- rozhodovat o vydání dluhopisů podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech,
- změnit stanovy v případech, kdy tak stanoví zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech,
- rozhodovat o změnách statutu,
- rozhodovat o vydání vnitřních předpisů a jejich změnách,
- zajišťovat vytvoření a vyhodnocování řídicího a kontrolního systému, jeho soulad s právními předpisy, odpovídat za trvalé udržování jeho funkčnosti a efektivnosti a vytvářet předpoklady pro nezávislý a objektivní výkon compliance a vnitřního auditu,
- rozhodovat o všech záležitostech společnosti, které zákon nebo stanovy nesvěřují správní radě nebo valné hromadě společnosti.

Správní rada se skládá ze dvou členů volených valnou hromadou. Funkční období jednotlivých členů správní rady je 15 let. Opětovná volba člena správní rady je možná.

Pro rozhodování správní rady nejsou stanovena žádná speciální pravidla.

3.4 PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ SE ZAKLADATELKÝMI A INVESTIČNÍMI AKCIEMI

Zapisovaný základní kapitál Fondu je rozvržen na 20 kusů zakladatelských kusových akcií ve formě na jméno. Všechny zakladatelské akcie Fondu jsou vydány jako listinný cenný papír. Se zakladatelskými akciemi není dle odst. 6.2 stanov Fondu spojeno žádné zvláštní právo.

S každou zakladatelskou akcií jsou spojena následující práva:

- právo účastnit se valné hromady, včetně práv s tím spojených, zejména hlasovacího práva, přičemž s každou zakladatelskou akcií je při hlasování na valné hromadě spojen 1 hlas, a to dle čl. 11 až čl. 16 stanov Fondu,
- právo na podíl na zisku z majetku, který není zařazen do žádného podfondu, a to dle odst. 6.2 a čl. 26 stanov Fondu,
- předkupní právo k převáděným zakladatelským akciím dle čl. 7 stanov Fondu,

- právo na podíl na likvidačním zůstatku Fondu z majetku, který není zařazen do žádného podfondu dle odst. 6.2 stanov Fondu,
- právo akcionáře požádat příslušný soud, aby vyslovil neplatnost usnesení valné hromady, jež je v rozporu s příslušnými právními předpisy, stanovami nebo dobrými mravy dle § 428 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích,
- právo kvalifikovaných akcionářů požádat správní radu o svolání valné hromady k projednání jimi navržených záležitostí dle § 366 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích,
- právo kvalifikovaných akcionářů požádat správní radu, aby na pořad jednání valné hromady zařadilo jimi určenou záležitost v souladu s postupy uvedenými ve stanovách Fondu a v § 369 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích,
- právo kvalifikovaných akcionářů požádat správní radu, aby přezkoumala výkon působnosti správní rady v záležitostech určených v žádosti dle § 370 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích,
- právo kvalifikovaných akcionářů domáhat se náhrady újmy proti členu správní rady dle § 371 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

S každou zakladatelskou akcií jsou spojeny následující povinnosti:

- vkladová povinnost dle § 344 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích,
- povinnost nabyvatele informovat Fond o změně vlastníka akcie v případě přechodu vlastnického práva k akciím Fondu dle odst. 7.9 stanov Fondu.

S každou investiční akcií jsou spojena následující práva:

- právo účastnit se valné hromady, včetně práv s tím spojených, zejména hlasovacího práva v případech, kdy vlastníci investičních akcií tvoří valnou hromadu, a to § 162 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech ve spojení s § 417 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích,
- právo na podíl na zisku z hospodaření podfondu dle odst. 8.3 stanov Fondu,
- právo na odkoupení investiční akcie na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu dle odst. 8.4 stanov Fondu,
- právo na podíl na likvidačním zůstatku při zániku Podfondu dle odst. 8.3 stanov Fondu.

3.5 VALNÁ HROMADA

Působnost valné hromady

Do působnosti valné hromady Fondu náleží:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu z pověření správní rady podle § 511 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- rozhodování o zvýšení či snížení zapisovaného základního kapitálu nebo o pověření správní rady podle § 511 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu,
- volba a odvolání člena správní rady,
- schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v zákonem stanovených případech i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo o stanovení tantiém a rozhodnutí o úhradě ztráty,

- schvalování smluv o výkonu funkce se členy správní rady,
- rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací, o jmenování a odvolávání likvidátora, schvalování smlouvy o výkonu funkce s likvidátorem a plnění podle § 61 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- rozhodnutí o fúzi, o zrušení jiné obchodní společnosti a převzetí jejího jmění společností jako přejímajícím společníkem nebo o rozdělení,
- rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem,
- rozhodnutí o určení auditora,
- rozhodnutí o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál,
- rozhodování o převodu, zastavení nebo pachtu závodu společnosti nebo jeho části tvořící samostatnou organizační složku,
- vyslovení souhlasu s podnikáním člena správní rady v předmětu činnosti společnosti či zprostředkováním obchodů společnosti pro jiné osoby ve smyslu § 279 odst. 1 písm. a zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech,
- rozhodování o zřízení fondů společnosti, způsobu jejich tvorby a použití,
- rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy zahrnují do působnosti valné hromady.

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

Pouze v případech uvedených v § 162 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech tvoří valnou hromadu také akcionáři, kteří jsou vlastníci investičních akcií.

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

Účastníci valné hromady

Akcionář se účastní valné hromady na vlastní náklady. Valné hromady se dále účastní členové správní rady a hosté pozvaní správní radou.

Svolávání valné hromady

Valnou hromadu svolává nejméně jednou za rok správní rada společnosti, a to nejpozději do 4 měsíců po skončení účetního období. Správní rada svolá valnou hromadu též vždy, uzná-li to za nutné v zájmu společnosti nebo vyžaduje-li to právní předpis nebo stanovy.

Správní rada svolává valnou hromadu nejméně 30 dnů před datem konání valné hromady uveřejněním pozvánky na valnou hromadu na internetových stránkách společnosti a současně zasláním písemné pozvánky akcionářům na adresu vedenou v seznamu akcionářů. Pozvánka musí obsahovat alespoň:

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

- je-li na pořadu jednání valné hromady schválení účetní závěrky, obsahuje pozvánka dle ustanovení § 436 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích také údaje z účetní závěrky, a to konkrétně hodnotu aktiv, dlouhodobého hmotného majetku, pohledávek za bankami, pasiv, vlastního kapitálu, ostatních pasiv a hospodářského výsledku za účetní období.

Pozvánka obsahuje i další náležitosti, pokud jsou v daném případě vyžadovány zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a stanovami.

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

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

Správní rada svolá valnou hromadu:

- na žádost akcionářů uvedených v § 365 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. Správní rada svolá valnou hromadu tak, aby se konala nejpozději do 40 dnů ode dne, kdy mu došla žádost o její svolání. Lhůta uvedená v čl. 13.2 stanov se zkracuje na 15 dnů. Správní rada není oprávněna navržený pořad jednání měnit. Správní rada je oprávněna navržený pořad jednání doplnit pouze se souhlasem osob, které požádaly o svolání valné hromady podle tohoto ustanovení. V případě, že správní rada ve stanovené lhůtě valnou hromadu nesvolá, mohou akcionáři uvedení v § 356 odst. 2 č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích požádat příslušný soud, aby je zmocnil ke svolání valné hromady a ke všem jednáním s ní souvisejícím.
- poté, co zjistí, že celková ztráta společnosti na základě účetní závěrky dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení z disponibilních zdrojů společnosti by neuhrazená ztráta dosáhla poloviny zapisovaného základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo pokud zjistí, že se společnost dostala do úpadku, nebo z jiného vážného důvodu. Správní rada současně navrhne takové valné hromadě zrušení společnosti nebo přijetí jiného opatření.

Správní rada je oprávněna svolat valnou hromadu společnosti rovněž v případě, požádá-li o to třetí osoba za účelem investice do společnosti.

Výkon hlasovacích práv

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

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

Akcionář nemůže vykonávat hlasovací právo v případech uvedených podle ustanovení § 426 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

Připouští se rozhodování per rollam podle § 418 až 420 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

Jednání a rozhodování valné hromady

Valnou hromadu zahajuje pověřený člen správní rady. Jeho úkolem je zajistit volbu předsedy valné hromady, ověřovatele zápisu, osoby pověřené sčítáním hlasů a zapisovatele. Řízení valné hromady přísluší jejímu předsedovi.

Nemůže-li z vážných důvodů předseda valné hromady pokračovat v jejím řízení, převezme řízení valné hromady člen správní rady, a to až do okamžiku zvolení nového předsedy valné hromady.

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

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

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

O vyloučení nebo o omezení přednostního práva na upisování nových akcií dle § 487 a následujících zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích rozhoduje valná hromada alespoň třemi čtvrtinami hlasů přítomných akcionářů.

Notářský zápis se vyžaduje pro rozhodnutí valné hromady, o nichž tak stanoví č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích nebo jiný zákon.

Zápis o valné hromadě

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

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

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

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

3.6 INFORMACE O KODEXECH ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI

Fond dodržuje veškeré povinnosti týkající se řádného řízení a správy společnosti vyplývající ze zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

Podfond nepřistoupil k žádnému režimu či kodexu corporate governance mimo rámec zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

3.7 ODMĚNY ÚČTOVANÉ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ AUDITORY

V roce 2021 činila celková odměna auditorům 609 tis. Kč, přičemž 275 tis. Kč jsou náklady na audit individuální účetní závěrky Podfondu, 299 tis. Kč náklady na audit konsolidované účetní závěrky Podfondu a 35 tis. Kč náklady na audit zahajovací rozvahy nástupnické společnosti v rámci transakce odštěpení sloučením.

3.8 STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU

Vlastní kapitál Podfondu se k 31. prosinci 2021 skládá z následujících částí:

Vlastní kapitál v tis. Kč	31. prosince 2021
Kapitálové fondy	385 657
Oceňovací rozdíly	4 116 149
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	1 917 922
Zisk nebo ztráta za účetní období	905 393
Vlastní kapitál celkem	7 325 121

3.9 ZPŮSOB OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI ZAKLADATELSKÝCH A INVESTIČNÍCH AKCIÍ

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

- zájemce o nabytí zakladatelských akcií splňuje podmínky kvalifikovaného investora podle § 272 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech a statutu a
- zájemce o nabytí zakladatelských akcií je investorem, pro kterého je společnost určena dle statutu.

Zároveň musí zájemce o nabytí zakladatelských akcií, který dosud není akcionářem společnosti, učinit prohlášení o tom, že si je vědom rizik spojených s investováním do společnosti ve smyslu § 272 odst. 1 písm. i) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

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

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

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

3.10 VÝZNAMNÉ PŘÍMÉ A NEPŘÍMÉ PODÍLY NA HLASOVACÍCH PRÁVECH

Držiteli investičních akcií k 31. prosinci 2021 jsou:

- Ing. Vít Kutnar, narozený 2. prosince 1969, bytem Jeníkovická 383, Praha 9 – Klánovice, PSČ 190 14, který vlastní 492 583 akcií na jméno,
- Ing. Petra Kutnarová, narozená 9. prosince 1973, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00, která vlastní 492 582 akcií na jméno,
- zbývajících 14 835 akcií na jméno vlastní drobní akcionáři.

3.11 VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ S ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti ani žádné jiné zvláštní právo. Se zakladatelskými akciemi je spojeno právo akcionáře podílet se na řízení společnosti, na jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací. Právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření společnosti s majetkem, který není zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

S vlastnictvím investičních akcií nejsou spojena zvláštní práva.

3.12 OMEZENÍ HLASOVACÍ PRÁV

Ve vztahu k zakladatelským akciím nejsou žádná omezení hlasovacích práv stanovena, akcionář však nemůže vykonávat hlasovací právo v případech uvedených podle ustanovení § 426 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

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

3.13 SMLOUVY MEZI AKCIONÁŘI NEBO OBDOBNÝMI VLASTNÍKY CENNÝCH PAPÍRŮ PŘEDSTAVUJÍCÍCH PODÍL NA PODFONDU,

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

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

3.14 ZVLÁŠTNÍ PRAVIDLA URČUJÍCÍCH VOLBU A ODVOLÁNÍ ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A ZMĚNU STANOV NEBO OBDOBNÉHO DOKUMENTU PODFONDU

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

3.15 ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOSTI STATUTÁRNÍHO ORGÁNU NEBO SPRÁVNÍ RADY

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

3.16 VÝZNAMNÉ SMLOUVY,

VE KTERÝCH JE PODFOND SMLUVNÍ STRANOU A KTERÉ NABYDOU ÚČINNOSTI, ZMĚNÍ SE NEBO ZANIKNOU V PŘÍPADĚ ZMĚNY OVLÁDÁNÍ PODFONDU V DŮSLEDKU NABÍDKY PŘEVZETÍ, A O ÚČINCÍCH Z NICH VYPLÝVAJÍCÍCH, S VÝJIMKOU TAKOVÝCH SMLUV, JEJICHŽ UVEŘEJNĚNÍ BY BYLO PRO PODFOND VÁŽNĚ POŠKOZUJÍCÍ

Žádné významné smlouvy, které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Fondu nebo Podfonde v důsledku nabytí převzetí, nebyly uzavřeny.

3.17 SMLOUVY MEZI PODFONDEM A ČLENY JEHO STATUTÁRNÍHO ORGÁNU NEBO ZAMĚŠTNANCI,

KTERÝMI JE PODFOND ZAVÁZÁN K PLNĚNÍ PRO PŘÍPAD SKONČENÍ JEJICH FUNKCE NEBO ZAMĚŠTNÁNÍ V SOUVISLOSTI S NABÍDKOU PŘEVZETÍ

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

3.18 PŘÍPADNÉ PROGRAMY,

NA JEJICHŽ ZÁKLADĚ JE ZAMĚŠTNANCŮM A ČLENŮM STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SPOLEČNOSTI UMOŽNĚNO NABÝVAT ÚČASTNICKÉ CENNÉ PAPIRY SPOLEČNOSTI, OPCE NA TYTO CENNÉ PAPIRY ČI JINÁ PRÁVA K NIM ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK, A O TOM, JAKÝM ZPŮSOBEM JSOU PRÁVA Z TĚCHTO CENNÝCH PAPIRŮ VYKONÁVÁNA

Žádné programy, na jejichž základě by zaměstnancům a členům statutárního orgánu bylo umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu či Podfonde, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, nebyly vyhlášeny.

3.19 PROHLÁŠENÍ OPRÁVNĚNÝCH OSOB

Předseda správní rady Fondu prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí podává výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

V Praze dne 29. dubna 2022



Ing. Vít Kutnar

předseda správní rady

4 ZPRÁVA O VZTAZÍCH PODLE § 82 ZÁKONA Č. 90/2012 SB., O OBCHODNÍCH KORPORACÍCH

4.1 OVLÁDANÁ OSOBA

Společnost: DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. jednající na účet podfondu DEKINVEST podfond Alfa

se sídlem na adrese: Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00

IČ: 247 95 020

zastoupená: Ing. Vít Kutnar – předseda správní rady

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

4.2 OVLÁDAJÍCÍ OSOBY

Ovládajícími osobami Podfondu byli v roce 2021 Ing. Vít Kutnar a Ing. Petra Kutnarová. Ing. Vít Kutnar držel 492 583 investičních akcií představujících 49,26% podíl na kapitálu Podfondu a Ing. Petra Kutnarová držela 492 582 investičních akcií představující 49,26% podíl na kapitálu Podfondu. Ing. Vít Kutnar a Ing. Petra Kutnarová jednají ve shodě.

4.3 OSTATNÍ PROPOJENÉ OSOBY

Společnosti Skupiny DEKINVEST ALFA:

Obchodní firma	Sídlo	IČ	Datum vzniku	Hlavní předmět činnosti
ABA Šumperk, společnost s ručením omezeným v likvidaci	Jílová 3116/1a, Šumperk, PSČ 787 01	607 78 997	20. prosince 1993	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
ACI Realty, s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	274 15 031	17. ledna 2006	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor s poskytováním pouze základních služeb zajišťujících jejich řádný
Aureliano Alfa s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	054 77 425	13. října 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Aureliano Beta s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	054 77 433	13. října 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Aureliano Gama s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	054 77 441	13. října 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Aureliano Delta s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	054 77 450	13. října 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Obchodní firma	Sídlo	IČ	Datum vzniku	Hlavní předmět činnosti
Aureliano Epsilon s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	054 77 468	13. října 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
BEST, a.s.	Rybnice 148, Plzeň, PSČ 331 51	252 01 859	25. června 1996	výroba stavebních hmot, porcelánových, keramických a sádrových výrobků
Best Písek s.r.o.	Rybnice 148, Plzeň, PSČ 331 51	251 46 165	23. června 1997	úprava nerostů, dobývání rašeliny a bahna, velkoobchod a maloobchod
BEST PAVAJ S.R.L.	Bucuresti, Sector 2, Str. Calusei, nr. 21A	181 77 910	30. listopadu 2005	výroba hliněných stavebních materiálů, keramických dlaždic a desek
DEKINVEST SR a.s.	Žilina, Kamenná ul. 6, PSČ 010 01	516 72 405	5. května 2018	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor spojený s poskytováním pouze základních služeb spojených s nájmem, které nejsou živností
Good Eagle s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	067 06 461	21. prosince 2017	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Fond DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. jednající na účet podfondu DEKINVEST podfond Alfa je mateřskou společností Skupiny DEKINVEST ALFA. Společnosti Best Písek s.r.o. a BEST PAVAJ S.R.L. jsou dceřinými společnostmi společnosti BEST, a.s. Ostatní výše uvedené propojené osoby jsou dceřinými společnostmi Podfondu.

Společnosti Skupiny DEK:

Obchodní firma	Sídlo	IČ	Datum vzniku	Hlavní předmět činnosti
DEK a.s.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	276 36 801	18. prosince 2006	činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence, pronájem a půjčování věcí movitých, reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
ARGOS ELEKTRO, a. s.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	253 87 952	23. prosince 1997	zprostředkování obchodu a služeb, velkoobchod a maloobchod
ATELIER DEK SR s.r.o.	Kamenná ul. 6, Žilina, PSČ 010 01	504 02 439	4. srpna 2016	projektování a konstrukce elektrických zařízení
Callida, s.r.o.	Soběslavská 2056/32, Praha 3, PSČ 130 00	654 15 183	29. dubna 1996	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
CL4EVER, s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	077 08 297	10. prosince 2018	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Obchodní firma	Sídlo	IČ	Datum vzniku	Hlavní předmět činnosti
Dakarai s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	061 96 624	15. června 2017	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
DEK stavební s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	276 43 671	5. ledna 2007	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, provádění staveb, jejich změn a odstraňování
DEK stavební SR a.s.	Kamenná ul. 6, Žilina, PSČ 010 01	503 27 577	4. května 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor spojený s poskytováním základních služeb spojených s nájmem, které nejsou živností uskutečňování staveb a jejich změn
DEKMETAL s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	276 42 381	2. ledna 2007	kovoobráběčství, výroba stavebních hmot a stavebních výrobků
DEKMETAL GmbH	Franz-Lehmann- Str. 27, Dresden, PSČ 01139	HRB31955	6. února 2013	maloobchod a velkoobchod se stavebními materiály
DEKPROJEKT s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	276 42 411	2. ledna 2007	projektová činnost ve výstavbě
DEKPROJEKT SR s.r.o.	Kamenná ul. 6, Žilina, PSČ 010 01	480 78 336	1. května 2015	projektová činnost ve výstavbě
DEKWOOD s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	276 09 111	9. října 2006	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
ENERGO HELVÍKOVICE a.s.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	285 47 551	24. března 2009	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
First information systems, s.r.o.	Kalvodova 1087/2, Ostrava Mariánské Hory, PSČ 709 00	496 08 754	7. prosince 1993	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
First information systems, s.r.o.	Andreja Kmeťa 316/16, Žilina, PSČ 010 01	31 638 937	3. listopadu 1995	prodej hotových programů na základě dohody s autorem, nákup zboží za účelem dalšího prodeje a prodej, zprostředkovatelská činnost
G SERVIS CZ, s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	262 26 367	18. listopad 2000	projektová činnost ve výstavbě
Moje-stavebniny.cz s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	279 14 089	15. června 2007	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Obchodní firma	Sídlo	IČ	Datum vzniku	Hlavní předmět činnosti
RETEK s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	259 63 805	1. února 2002	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Stavebniny DEK a.s.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	037 48 600	27. ledna 2015	zprostředkování obchodu a služeb, velkoobchod a maloobchod, silniční motorová doprava
Stavebniny DEK s.r.o.	Kamenná ul. 6, Žilina, PSČ 010 01	438 21 103	10. listopad 2007	koupě zboží za účelem jeho prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod) a jiným provozovatelům živnosti (velkoobchod), zprostředkovatelská činnost
Stavebniny u Nováků s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	616 78 031	16. ledna 1995	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
ÚRS CZ a.s.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	471 15 645	24. listopadu 1992	poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály
WÄRME s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	188 26 130	21. května 1991	vodoinstalatérství, topenářství, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Společnost DEK a.s. je mateřskou společností Skupiny DEK. Společnost DEKMETAL GmbH je dceřinou společností společnosti DEKMETAL s.r.o. Společnost ENERGO HELVÍKOVICE a.s. je dceřinou společností společnosti DEKWOOD s.r.o. Společnost First information systems, s.r.o. se sídlem v Žilině (IČ 316 38 937) je dceřinou společností společnosti First information systems, s.r.o. se sídlem v Ostravě (IČ 496 08 754). Ostatní výše uvedené propojené osoby jsou dceřinými společnostmi společnosti DEK a.s.

Ostatní společnosti ovládané stejnými ovládajícími osobami, které nenáleží do Skupiny DEKINVEST ALFA nebo DEK:

Obchodní firma	Sídlo	IČ	Datum vzniku	Hlavní předmět činnosti
DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	247 95 020	1. ledna 2016	kolektivní investování
DEKINVEST investiční společnost a.s.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	140 94 568	23. prosince 2021	činnost investiční společnosti podle zákona č. 240/2013 Sb.
FORPIS – TĚŽBA s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	283 20 590	29. ledna 2009	dobývání ložisek nevyhrazených nerostů

Obchodní firma	Sídlo	IČ	Datum vzniku	Hlavní předmět činnosti
Saladin s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 0	056 54 238	22. prosince 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Stede s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	056 54 432	22. prosince 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

4.4 ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Podfond společně se svými dceřinými společnostmi tvoří Skupinu DEKINVEST ALFA. Podfond investuje zejména do nemovitostí a nemovitostních či jiných obchodních společností. Nemovitosti vlastněné Podfondem a jeho nemovitostními dceřinými společnostmi zahrnují zejména prodejní a výrobní areály a pozemky určené pro výstavbu prodejních a výrobních areálů. Podfond tyto nemovitosti spravuje a rozvíjí rekonstrukcí nebo výstavbou. Většina nemovitostí je pronajímána společností v rámci Skupiny DEK a slouží zejména jako pobočky sítě Stavebniny DEK.

4.5 ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ing. Vít Kutnar ovládá ovládanou osobu prostřednictvím podílu ovládající osoby na určování investiční strategie a na investičních rozhodnutích Podfondu z toho titulu, že je zároveň předseda správní rady Fondu.

Ing. Petra Kutnarová ovládá ovládanou osobu prostřednictvím podílu ovládající osoby na určování investiční strategie a na investičních rozhodnutích Podfondu z toho titulu, že je zároveň členem správní rady a výkonnou ředitelkou Fondu.

4.6 PŘEHLED JEDNÁNÍ

V účetním období končícím dne 31. prosince 2021 nebyla učiněna na popud či ve prospěch Ing. Víta Kutnara a Ing. Petry Kutnarové nebo dalších jimi ovládaných osob žádná právní a faktická jednání týkající se majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Podfondu.

4.7 VZTAHY MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Přehled smluv uzavřených mezi propojenými osobami:

Společnost	Typ smlouvy	Předmět plnění
Společnosti Skupiny DEK a společnosti Skupiny DEKINVEST ALFA	Rámcová smlouva o vzájemném prodeji výrobků a zboží	Prodej výrobků a zboží
Společnosti Skupiny DEK a společnosti Skupiny DEKINVEST ALFA	Rámcová smlouva o vzájemném poskytování služeb	Poskytování finančních a konzultačních služeb
Společnosti Skupiny DEK, společnosti Skupiny DEKINVEST ALFA a ostatní propojené osoby nenáležící do Skupiny DEK nebo Skupiny DEKINVEST ALFA	Rámcová smlouva o poskytování zápůjček	Vzájemné poskytování peněžních prostředků

Vzájemné výnosy se spřízněnými subjekty:

Společnost v tis. Kč	Prodej dlouhodobého majetku	Poskytnuté služby	Přijaté dividendy	Ostatní transakce	Celkem
ARGOS ELEKTRO, a. s.	0	2 687	0	0	2 687
BEST, a.s.	0	180 638	1 135 000	0	1 315 638
DEK stavební s.r.o.	0	251	0	0	251
DEKINVEST SR a.s.	0	38	0	0	38
DEKMETAL s.r.o.	0	5 106	0	0	5 106
DEKWOOD s.r.o.	0	2 145	0	222	2 367
Stavebniny DEK a.s.	2 431	580 541	0	5 402	588 374
Celkem	2 431	771 406	1 135 000	5 624	1 914 461

Hodnota 1 914 461 tis. Kč obsahuje i prodeje (přefakturace) ve výši 3 293 tis. Kč, o kterých bylo účtováno rozvahově.

Vzájemné náklady, pořízení majetku a vkladové transakce se spřízněnými subjekty:

Společnost v tis. Kč	Nákup dlouhodobého majetku	Přijaté služby	Finanční náklady	Ostatní transakce	Celkem
ABA Šumperk, společnost s ručením omezeným	30	0	0	0	30
BEST, a.s.	0	0	0	800 000	800 000
DEK a.s.	254 250	132	41 040	0	295 422
DEK stavební s.r.o.	437 240	0	0	0	437 240
DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	0	120	0	0	120
DEKINVEST SR a.s.	0	0	0	127 250	127 250
Stavebniny DEK a.s.	3 999	0	0	0	3 999
Celkem	695 519	252	41 040	927 250	1 664 061

4.8 POSOUZENÍ ÚJMY A JEJÍHO VYROVNÁNÍ

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

4.9 ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ S PROPOJENÝMI OSOBAMI

Podfondu vyplývají ze vztahů s propojenými osobami výhody.

Skupiny disponují silnou obchodní značkou, silným finančním zázemím, přístupem k financování, z čehož těží i Podfond při jednání se svými obchodními partnery a při vyjednávání s bankami a jinými poskytovateli úvěrů.

Podfondu nevyplývají ze vztahů s propojenými osobami nevýhody.

Ze vztahů s propojenými osobami neplynou pro Podfond žádná rizika.

4.10 ROZHODNÉ OBDOBÍ

Tato zpráva je zpracována za poslední účetní období, tj. za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021.

4.11 ZÁVĚR

Tato zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2021 byla zpracována statutárním orgánem ovládané osoby, tj. fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., jednajícího na účet podfondu DEKINVEST podfond Alfa na základě údajů, které byly ovládané osobě o propojených osobách v době zpracování zprávy dostupné či známé.

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami bude ověřena auditorem v souvislosti s ověřením údajů z výroční zprávy v rámci ověření ostatních informací.

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

V Praze dne 31. března 2022



Ing. Vít Kutnar

předseda správní rady

5 PŘÍLOHY

Zpráva nezávislého auditora

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021 sestavená dle českých účetních předpisů

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Zpráva auditora k účetní závěrce DEKINVEST podfondu Alfa společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. za účetní období roku 2021

Obchodní firma: DEKINVEST podfond Alfa společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČ: 247 95 020

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

Předmět auditu: Ověření účetní závěrky DEKINVEST podfondu Alfa společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. za rok 2021

Ověřované období: účetní období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

Rozvahový den: 31. prosince 2021

Datum podepsání zprávy: 29. dubna 2022

Auditoři: EURO-Trend Audit, a.s.
Oprávnění KAČR č. 317

Ing. Petr Ryněš
Oprávnění KAČR č. 1299

**Zpráva auditora k účetní závěrce
DEKINVEST podfondu Alfa společnosti DEKINVEST, investiční fond s
proměnným základním kapitálem, a.s. za účetní období roku 2021**



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům DEKINVEST podfondu Alfa společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky DEKINVEST podfondu Alfa (dále „Podfond“) společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Podfondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy k individuální účetní závěrce.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Podfondu k 31. 12. 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2021 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 Podfondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Fondu společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace 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 způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (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 Podfondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržенých ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost správní rady za účetní závěrku

Správní rada Fondu 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 Správní rada Fondu povinna posoudit, zda je Podfond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy správní rada plánuje zrušení Podfondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá správní rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

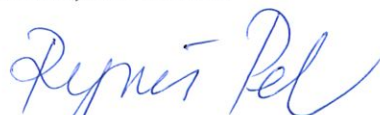
Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými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

Při provádění auditu v souladu 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Podfondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení Fondu uvedlo v příloze účetní závěrky Podfondu.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením Fondu a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Podfondu 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 Podfondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Podfond 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 správní radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Praha, 29. 4. 2022



Auditorská společnost:
EURO-Trend Audit, a.s.
Senovážné nám. 978/23, Praha 1
Oprávnění KAČR č. 317



Klíčový auditorský partner:
Ing. Petr Ryněš
Oprávnění KAČR č. 1299

Za společnost:
Ing. Petr Ryněš, předseda správní rady

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

K 31. PROSINCI 2021

sestavená dle českých účetních předpisů

ROZVAHA

tis. Kč	Bod	31. prosince 2021	31. prosince 2020
AKTIVA			
3. Pohledávky za bankami	4	6 067	21 464
v tom: a) splatné na požádání		6 067	8 064
v tom: a) ostatní pohledávky		0	13 400
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	11	0	47 215
v tom: b) ostatní pohledávky		0	47 215
6. Akcie, podílové listy a ostatní podíly	5	767 168	0
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	6	1 724 929	310 558
10. Dlouhodobý hmotný majetek	7	12 062 986	7 036 815
z toho: pozemky a budovy pro neprovozní činnost		12 062 986	7 036 815
11. Ostatní aktiva	8	56 905	6 144
13. Náklady a příjmy příštích období	9	152	205
Aktiva celkem		14 618 207	7 422 401

tis. Kč	Bod	31. prosince 2021	31. prosince 2020
PASIVA			
Cizí zdroje			
1. Závazky vůči bankám	10	1 964 582	1 832 925
v tom: b) ostatní závazky		1 964 582	1 832 925
2. Závazky vůči nebankovním subjektům	11	3 110 996	0
v tom: b) ostatní závazky		3 110 996	0
3. Závazky z dluhových cenných papírů	12	1 665 263	1 496 529
v tom: a) emitované dluhové cenné papíry		1 665 263	1 496 529
4. Ostatní pasiva	13	551 035	191 736
5. Výnosy a výdaje příštích období	14	4	14
6. Rezervy	15	1 206	5 697
v tom: b) na daně		1 206	5 697
Cizí zdroje celkem		7 293 086	3 526 901
Vlastní kapitál			
12. Kapitálové fondy	16	385 657	418 717
13. Oceňovací rozdíly	16	4 116 149	1 685 689
z toho: a) z majetku a závazků		4 063 623	1 759 198
z toho: b) ze zajišťovacích derivátů		52 526	-42 799
z toho: d) z přeměn obchodních korporací		0	-30 710
14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		1 917 922	1 240 424
15. Zisk nebo ztráta za účetní období		905 393	550 670
Vlastní kapitál celkem		7 325 121	3 895 500
Pasiva celkem		14 618 207	7 422 401

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

tis. Kč	Bod	2021	2020
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	18	9	44
2. Náklady na úroky a podobné náklady	19	142 117	98 521
3. Výnosy z akcií a podílů	6	1 135 000	0
v tom: b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem		1 135 000	0
5. Náklady na poplatky a provize	20	2 669	1 582
6. Zisk nebo ztráta z finančních operací	21	-760 041	-7 839
7. Ostatní provozní výnosy	22	780 514	757 274
8. Ostatní provozní náklady	23	5 311	57 758
9. Správní náklady	24	12 410	11 070
v tom: b) ostatní správní náklady		12 410	11 070
11. Tvorba a použití opravných položek k pohledávkám	8	472	140
19. Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		992 503	580 408
23. Daň z příjmů	25	87 110	29 738
24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		905 393	550 670

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 2020	418 717	-193 980	884 995	355 429	1 465 161
Přecenění dlouhodobého hmotného majetku	0	1 962 339	0	0	1 962 339
Odložená daň z přecenění dlouhodobého hmotného majetku	0	-98 051	0	0	-98 051
Přecenění účastí s rozhodujícím vlivem	0	64 998	0	0	64 998
Přecenění finančních derivátů	0	-52 191	0	0	-52 191
Odložená daň z přecenění finančních derivátů	0	2 574	0	0	2 574
Rozdělení zisku	0	0	355 429	-355 429	0
Zisk za účetní období	0	0	0	550 670	550 670
Stav k 31. prosinci 2020	418 717	1 685 689	1 240 424	550 670	3 895 500
Implementace IFRS 9 přeúčtování přecenění účastí s rozhodujícím vlivem	0	-126 828	126 828	0	0
Stav k 1. lednu 2021	418 717	1 558 861	1 367 252	550 670	3 895 500
Přecenění dlouhodobého hmotného majetku	0	2 556 741	0	0	2 556 741
Odložená daň z přecenění dlouhodobého hmotného majetku	0	-127 838	0	0	-127 838
Přecenění finančních derivátů	0	100 345	0	0	100 345
Odložená daň z přecenění finančních derivátů	0	-5 020	0	0	-5 020
Přeúčtování efektu fúzí	-33 060	33 060	0	0	0
Rozdělení zisku	0	0	550 670	-550 670	0
Zisk za účetní období	0	0	0	905 393	905 393
Stav k 31. prosinci 2021	385 657	4 116 149	1 917 922	905 393	7 325 121

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. Jediným 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.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který je na základě povolení k činnosti samosprávného investičního fondu uděleného Českou národní bankou oprávněn se obhospodařovat. Předmět podnikání Fondu je v souladu s uděleným povolením k činnosti, v rámci kterého není Fond oprávněn provádět svou vlastní administraci. Fond může v souladu se stanovami vytvářet podfondy.

Depozitářem Fondu je Komerční banka, a.s., IČ 453 17 054, sídlem Na Příkopě 969/33, Praha 1, PSČ 114 07 (dále jen „Depozitář“).

Ovládajícími osobami Fondu jsou Ing. Vít Kutnar a Ing. Petra Kutnarová. Ing. Vít Kutnar drží 10 prioritních akcií představujících 50% podíl na základním kapitálu Fondu a Ing. Petra Kutnarová drží taktéž 10 prioritních akcií představujících 50% podíl na základním kapitálu Fondu. Ing. Vít Kutnar a Ing. Petra Kutnarová jednají ve shodě.

2 ÚČETNÍ POSTUPY

2.1 ZÁKLADNÍ ZÁSADY VEDENÍ ÚČETNICTVÍ

Účetní závěrka Podfondu obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu 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 od 1. ledna 2021 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. Nové účetní postupy pro finanční nástroje jsou uvedeny v bodě 2.5 a 2.6, původní postupy pro finanční nástroje a informace ohledně dopadu této změny účetních metod na účetní závěrku jsou uvedeny v bodě 2.12.

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 denominovaná 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. Kurzové rozdíly z finančních derivátů zajišťujících peněžní toky jsou účtovány do zisku nebo ztráty, protože Podfond nezajišťuje měnové riziko.

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 pasivech.

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.

Investiční akcie emitované Podfondem splňují výše uvedené podmínky, a proto 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 oceněných 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. Finanční aktiva se klasifikují do dvou kategorií, a to na finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty a finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě. Klasifikace závisí na způsobu řízení finančních aktiv ze strany Podfondu a na charakteru smluvních peněžních toků konkrétního aktiva.

Klasifikace finančních aktiv

Podfond jakožto investiční subjekt klasifikuje pohledávky za nebankovními subjekty, akcie a účasti s rozhodujícím vlivem 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 oceněná 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 včetně kurzových zisků a ztrát jsou vykázané v zisku nebo ztrátě, neboť žádná finanční aktiva nejsou součástí zajišťovacích vztahů.

Peníze a peněžní ekvivalenty a ostatní finanční aktiva provozního charakteru jsou následně oceněny v naběhlé hodnotě. U krátkodobých pohledávek je od diskontování abstrahováno, protože by byl jeho dopad nevýznamný.

Úrokové výnosy, očekávané úvěrové ztráty, zrušení ztrát a kurzové zisky či ztráty v souvislosti s finančními aktivy v naběhlé hodnotě jsou vykázány v zisku nebo ztrátě.

Snížení hodnoty finančních aktiv

Finanční aktiva s výjimkou finančních aktiv v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty jsou posuzovány z hlediska očekávané úvěrové ztráty vždy v okamžiku prvotního vykázaní. Výše očekávaných úvěrových ztrát se aktualizuje vždy k datu účetní závěrky, aby reflektovala změny úvěrového rizika od prvotního vykázaní příslušného finančního nástroje.

Podfond zařadí při prvotním vykázaní finanční aktivum do úrovně 1, pro kterou je vykázáno snížení hodnoty na úrovni očekávané 12měsíční úvěrové ztráty. V průběhu života finančního aktiva Podfond zjišťuje, zda nedošlo k významnému zvýšení úvěrového rizika. Pokud ano, takové finanční aktivum je přeřazeno do úrovně 2, pro kterou je vykázáno snížení hodnoty na úrovni očekávané celoživotní ztráty. V případě úvěrového selhání protistrany je takové finanční aktivum přeřazeno do úrovně 3. V této úrovni jsou výnosové úroky z finančního aktiva vykazovány ze zůstatkové hodnoty aktiva po zohlednění snížení hodnoty s použitím původní efektivní úrokové míry.

Zjednodušený model je aplikován na krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů, které neobsahují významnou komponentu financování. Očekávané úvěrové ztráty se u těchto finančních aktiv odhadují pomocí matice tvorby opravných položek na základě historických zkušeností Podfondu v oblasti úvěrových ztrát upravených o faktory, které jsou specifické pro dlužníky, obecné ekonomické podmínky a posouzení stávajících i odhadovaných budoucích podmínek k datu účetní závěrky, včetně časové hodnoty peněz, pokud je relevantní.

Při posouzení toho, zda došlo k významnému zvýšení úvěrových rizik od prvotního vykázaní, se zohledňují:

- skutečné či očekávané významné zhoršení externího či interního úvěrového ratingu finančního nástroje,
- významné zhoršení externích tržních ukazatelů úvěrového rizika pro konkrétní finanční nástroj,
- stávající či budoucí negativní změny obchodních, finančních nebo ekonomických podmínek, které dle očekávání povedou k výraznému snížení schopnosti dlužníka splnit své dluhové závazky,
- skutečné či očekávané významné zhoršení provozních výsledků dlužníka,
- významné zvýšení úvěrového rizika u ostatních finančních nástrojů téhož dlužníka,
- skutečná či očekávaná významná negativní změna regulačního, hospodářského nebo technického prostředí dlužníka vedoucí k významnému zhoršení schopnosti dlužníka splnit své dluhové závazky.

Bez ohledu na výsledek výše uvedeného posouzení Podfond předpokládá, že úvěrové riziko související s finančním aktivem významně vzrostlo od data prvotního vykázaní v případě, kdy jsou smluvní platby více než 30 dní po splatnosti, pokud Podfond nemá přiměřené a doložitelné informace, které by dokládaly opak.

Navzdory výše uvedenému Podfond předpokládá, že nedošlo k významnému zvýšení úvěrového rizika souvisejícího s finančním nástrojem od data prvotního vykázání, pokud je stanoveno, že u finančního nástroje je k datu účetní závěrky úvěrové riziko nízké. Finanční nástroj nese nízké úvěrové riziko, pokud:

- finanční nástroj má nízké riziko selhání,
- dlužník má silnou schopnost v blízké budoucnosti splnit své smluvní povinnosti v oblasti peněžních toků,
- negativní změny ekonomických a obchodních podmínek mohou, avšak nemusí, v dlouhodobějším horizontu omezit schopnost dlužníka splnit své smluvní povinnosti v oblasti peněžních toků.

Podfond považuje potenciální snížení hodnoty u peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů za nevýznamné z důvodu vysoké úvěrové kvality spolupracujících bankovních institucí, které jsou doložené investičním externím ratingem.

Pro účely řízení interního úvěrového rizika považuje Podfond na základě předchozích zkušeností za případ selhání situaci, kdy protistrana poruší finanční ustanovení, nebo když informace získané interně nebo z externích zdrojů poukazují na to, že dlužník pravděpodobně neuhradí své závazky vůči věřitelům, včetně Podfondu, v plné výši. Bez ohledu na výše uvedenou analýzu má Podfond za to, že došlo k selhání, když je finanční aktivum více než 90 dní po splatnosti, pokud Podfond nemá k dispozici přiměřené a doložitelné informace prokazující, že je vhodnější nastavit pozdější okamžik selhání.

Podfond odepíše finanční aktivum, pokud existují informace o tom, že je dlužník ve vážných finančních obtížích a nelze přiměřeně očekávat realizaci hodnoty aktiva. Jedná se například o situace, kdy dlužník vstoupil do likvidace nebo vyhlásil úpadek, nebo pokud jsou pohledávky z obchodního styku více než tři roky po splatnosti podle toho, co nastane dříve. Odepsaná finanční aktiva mohou být stále vymáhána v souladu s postupy Podfondu pro vymáhání pohledávek. Jakékoliv získané částky se vykazují do zisku nebo ztráty.

Podfond vykazuje zisk nebo ztrátu ze znehodnocení do zisku nebo ztráty v případě veškerých držených finančních aktiv s odpovídající úpravou jejich účetní hodnoty prostřednictvím účtu opravných položek.

Odúčtování finančních aktiv

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 nepřevede 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 půjčku.

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 závazky vůči bankám, závazky vůči nebankovním subjektům a závazky z dluhových cenných papírů 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.

Ostatní finanční závazky provozního charakteru jsou následně oceněny v naběhlé hodnotě. U krátkodobých finančních závazků je od diskontování abstrahováno, protože by byl jeho dopad nevýznamný.

Úrokové náklady z finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty a z finančních závazků oceňovaných naběhlou hodnotou 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. U finančních závazků denominovaných v cizí měně a oceněných naběhlou hodnotou ke konci každého účetního období se kurzové zisky a ztráty určí na základě naběhlé hodnoty nástrojů. Kurzové zisky a ztráty se vykazují v zisku nebo ztrátě v rámci zisku nebo ztrát z finančních operací, a to včetně kurzových rozdílů z bankovních úvěrů, protože u těchto úvěrů Podfond zajišťuje pouze úrokové riziko. Měnové riziko vyplývající z bankovních úvěrů denominovaných v cizí měně zajištěno není.

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.

Finanční deriváty

Podfond uzavírá smlouvy o finančních derivátech ve formě swapových kontraktů s cílem řídit úrokové riziko.

Deriváty se prvotně oceňují reálnou hodnotou k datu uzavření smlouvy o finančním derivátu a poté se přeceňují na reálnou hodnotu vždy k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta se vykazují přímo v zisku nebo ztrátě, pokud se derivát neoznačuje nebo nefunguje jako zajišťovací nástroj, v tom případě závisí načasování jeho zaúčtování do zisku nebo ztráty na charakteru zajišťovacího vztahu.

Derivát s kladnou reálnou hodnotou se vykazuje jako finanční aktivum, zatímco derivát se zápornou reálnou hodnotou se vykazuje jako finanční závazek. Deriváty se v účetní závěrce nekompenzují, pokud Podfond nemá vymahatelné právo na kompenzaci a zároveň jej hodlá uplatnit.

Derivát se vykazuje jako dlouhodobé aktivum nebo dlouhodobý závazek, pokud je zbývající doba splatnosti nástroje více než 12 měsíců a tento nástroj nebude během 12 měsíců realizován nebo vypořádán. Ostatní deriváty se vykazují jako krátkodobá aktiva nebo krátkodobé závazky.

Zajištění peněžních toků

Zajišťující derivátové nástroje ve formě swapových kontraktů uzavíraných s cílem řídit úrokové riziko Podfond klasifikuje jako zajištění peněžních toků.

Při vzniku zajišťovacího vztahu Podfond zdokumentuje vztah mezi zajišťovacím nástrojem a zajištěnou položkou, cíle v oblasti řízení rizika a strategie při realizaci různých zajišťovacích operací. Od vzniku zajištění Podfond průběžně dokumentuje, zda je zajišťovací nástroj efektivní při kompenzaci změn reálné hodnoty nebo peněžních toků zajištěné položky, které jsou důsledkem změn zajišťovaného rizika.

Zajišťovací nástroj je efektivní, pokud mezi zajištěnou položkou a zajišťovacím nástrojem existuje ekonomický vztah, dopad úvěrového rizika není rozhodujícím faktorem pro změny hodnot vyplývající z tohoto ekonomického vztahu a zajišťovací poměr daného zajišťovacího vztahu je stejný jako poměr množství zajištěné položky, který Podfond skutečně zajišťuje, a množství zajišťovacího nástroje, který Podfond pro zajištění tohoto množství zajištěné položky skutečně používá.

Efektivní část změn reálné hodnoty derivátů a ostatních způsobitelných zajišťovacích nástrojů označených a fungujících jako zajištění peněžních toků se vykáže ve vlastním kapitálu v rámci oceňovacích rozdílů z finančních derivátů, maximálně do výše kumulativní změny reálné hodnoty zajištěné položky od počátku zajištění. Zisky nebo ztráty související s neefektivní částí zajištění se vykazují přímo v zisku nebo ztrátě.

Částky dříve vykázané ve vlastním kapitálu se reklasifikují do zisku nebo ztráty v období, ve kterém zajištěná položka ovlivní zisk nebo ztrátu, a jsou zobrazeny na stejném řádku jako zaúčtovaná zajištěná položka. Pokud však zajištění očekávané transakce následně vyústí v zaúčtování nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku, zisky a ztráty předtím zaúčtované do vlastního kapitálu se převedou z vlastního kapitálu a jsou zahrnuty do pořizovacího nákladu nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku.

Swapové kontrakty zajišťující úrokové riziko bankovních úvěrů denominovaných v cizí měně jsou denominovány taktéž v cizí měně. Jelikož Podfond zajišťuje pouze úrokové riziko, jsou kurzové zisky a ztráty vznikající z přecenění těchto swapových kontraktů vykazovány v zisku nebo ztrátě v rámci zisku nebo ztráty z finančních operací.

Podfond ukončí zajišťovací účetnictví pouze tehdy, kdy zajišťovací vztah nebo jeho část přestane splňovat kvalifikační kritéria. Jde například o vypršení zajišťovacího nástroje nebo jeho prodej, výpověď či realizaci předmětné smlouvy. Ukončení zajišťovacího účetnictví se zaúčtuje prospektivně. Veškeré zisky nebo ztráty vykázané ve vlastním kapitálu v daném okamžiku zůstávají ve vlastním kapitálu a reklasifikují se do zisku nebo ztráty, když dojde k realizaci očekávané transakce. Pokud se již neočekává, že k realizaci očekávané transakce dojde, zisky nebo ztráty kumulované ve vlastním kapitálu se ihned reklasifikují 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 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 jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody.

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 a zajišťovacích nástrojů vykazovaného přímo ve vlastním kapitálu je rovněž zachycena ve vlastním kapitálu.

2.9 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

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

2.10 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.

2.11 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.

2.12 ZMĚNA ÚČETNÍCH METOD

Na základě novelizované vyhlášky č. 501/2002 Sb. Podfond od 1. ledna 2021 pro účely oceňování a vykazování finančních nástrojů a uvádění informací o nich v příloze účetní závěrky postupuje podle IFRS.

V důsledku aplikace novelizované vyhlášky jsou od 1. ledna 2021 účasti s rozhodujícím vlivem zařazeny do kategorie finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Z tohoto důvodu došlo k 1. lednu 2021 k přeúčtování oceňovacích rozdílů z přecenění těchto účastí vykázaných do 31. prosince 2020 ve výši 126 828 tis. Kč do nerozdělených zisků. Tento dopad je znázorněn ve výkazu o změnách ve vlastním kapitálu. Srovnatelné údaje k 31. prosinci 2020 a za rok 2020 nebyly upraveny a tudíž nejsou porovnatelné.

Novela měla také vliv na rozsah zveřejnění týkajících se finančních nástrojů, kdy nová zveřejnění jsou uvedena zejména v bodech 3 a 17.

Níže v textu jsou uvedeny účetní postupy pro finanční nástroje aplikované do 31. prosince 2020.

Okamžik uskutečnění účetního případu

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

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

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost. Účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze, přičemž rozdíl mezi účetní hodnotou závazku zaniklého nebo převedeného na jiný subjekt či jeho části a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

Podílové listy

Podílové listy jsou prvotně oceněny pořizovací cenou, která zahrnuje vedlejší pořizovací náklady.

Následně jsou podílové listy oceňovány reálnou hodnotou dle aktuální hodnoty podílového listu, přičemž zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty jsou vykazovány v zisku nebo ztrátě z finančních operací.

Účasti s rozhodujícím vlivem

Společnost s rozhodujícím vlivem je společnost ovládaná Podfondem, v níž Podfond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou prvotně oceněny pořizovací cenou, která zahrnuje vedlejší pořizovací náklady.

Následně jsou dceřiné společnosti oceňovány reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty 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.

Pohledávky

Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o opravnou položku. Tvorba opravné položky se vyazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami spojenými s úbytkem jednotlivých aktiv ve výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění opravné položky pro nepotřebnost je vykázáno ve výnosech.

Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

Finanční deriváty

Podfond uzavírá smlouvy o finančních derivátech ve formě swapových kontraktů s cílem řídit úrokové riziko.

Finanční deriváty jsou nejprve zachyceny v rozvaze v pořizovací ceně, následně jsou oceňovány reálnou hodnotou.

Všechny finanční deriváty s kladnou reálnou hodnotou jsou vykazovány v položce ostatní aktiva, finanční deriváty se zápornou reálnou hodnotou jsou vykazovány v položce ostatní pasiva.

Účtování o finančních derivátech jako o zajišťovacích nástrojích je možné pouze při splnění následujících kritérií:

- derivát odpovídá strategii Podfondu v řízení rizik,
- před použitím zajišťovacího účetnictví je připravena formální dokumentace obecné zajišťovací strategie, zajišťovaného rizika, zajišťovacího nástroje, zajišťované položky a jejich vzájemných vazeb,
- dokumentace zajištění prokazuje, že zajištění velmi efektivně kompenzuje riziko zajišťované položky na počátku a po celé vykazované období,
- zajištění je průběžně efektivní,
- zajištěná položka není cenným papírem oceněným reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů.

Změny reálné hodnoty finančních derivátů splňujících kritéria efektivního zajištění peněžních toků, jsou zachyceny jako oceňovací rozdíly ze zajišťovacích derivátů ve vlastním kapitálu. Do nákladů a výnosů jsou pak zaúčtovány ve stejných obdobích, ve kterých zajišťovaná položka ovlivňuje výkaz zisku a ztráty.

Pokud uplyne doba platnosti derivátu zajišťujícího peněžní toky, zajišťovací nástroj je prodán nebo již nesplňuje kritéria zajišťovacího účetnictví, souhrnný zisk nebo ztráta původně zaúčtovaný do vlastního kapitálu zůstává vyčleněn ve vlastním kapitálu a do výkazu zisku a ztráty je převeden ve stejném období jako očekávaná transakce. Pokud se již nepředpokládá, že dojde k realizaci očekávané transakce, veškeré souhrnné zisky nebo ztráty zaúčtované přímo do vlastního kapitálu se ihned převedou do výkazu zisku a ztráty.

3 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. Pokud však nemá oprava vliv jen na běžné, ale i budoucí období, vykáže se oprava v období vytvoření opravy a v budoucích obdobích.

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 s výjimkou peněz a peněžních ekvivalentů a ostatních finančních aktiv a závazků Podfondu jsou pro účely finančního výkaznictví oceňovány reálnou hodnotou. Předseda správní rady pověřil Administrátora, aby zvolil vhodné oceňovací metody a vstupní data pro ocenění 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. Finanční ředitel úzce spolupracuje s kvalifikovanými externími znalci za účelem stanovení vhodných oceňovacích metod a vstupů pro daný model. Finanční ředitel ročně informuje předsedu správní rady Podfondu a vysvětluje důvody pohybů reálné hodnoty aktiv a závazků.

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

4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Běžné účty u bank	6 067	8 064
Kolaterál	0	13 400
Celkem	6 067	21 464

5 AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

Dne 2. ledna 2021 koupil Podfond 41 264 akcií společnosti DEK a.s., což představuje 15% podíl na této společnosti. Reálná hodnota této majetkové účasti byla stanovena dle metodiky popsané v bodě 6.

Následující tabulka obsahuje analýzu změn hodnoty majetkové účasti:

tis. Kč	2021
Počáteční stav	0
Pořízení majetkové účasti	753 559
Přecenění na reálnou hodnotu	13 609
Konečný stav	767 168

6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Podfond má kontrolu nad následujícími dceřinými společnostmi:

Společnost	Vztah k Podfondu	Vlastnický podíl v % k 31. prosinci 2021	Vlastnický podíl v % k 31. prosinci 2020
ABA Šumperk, společnost s ručením omezeným	Dceřiná společnost	100	100
ACI Realty, s.r.o.	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	0
DEKINVEST SR a.s.	Dceřiná společnost	100	100
Good Eagle s.r.o.	Dceřiná společnost	100	0

Následující tabulka zobrazuje analýzu změn hodnoty účastí s rozhodujícím vlivem:

tis. Kč	ABA Šumperk, společnost s ručením omezeným	ACI Realty, s.r.o.	Aureliani*	BEST, a.s.	DEKINVEST SR a.s.	Good Eagle s.r.o.	Celkem
Reálná hodnota k 1. lednu 2020	10 159	27 310	110	0	176 758	0	214 337
Pořízení majetkové účasti	31 233	0	0	0	0	0	31 233
Přecenění na reálnou hodnotu	-26 127	33 423	0	0	54 867	0	62 163
Kurzový rozdíl	0	0	0	0	2 835	0	2 835
Reálná hodnota k 31. prosinci 2020	15 255	60 733	110	0	234 460	0	310 558
Pořízení majetkové účasti	0	0	0	1 260 595**	0	22 752	1 283 347
Příplatek mimo základní kapitál	0	0	0	800 000	127 249	0	927 249
Přecenění na reálnou hodnotu	-15 255	-4 153	-110	-816 754	56 851	0	-779 421
Kurzový rozdíl	0	0	0	0	-16 804	0	-16 804
Reálná hodnota k 31. prosinci 2021	0	56 580	0	1 243 841	401 756	22 752	1 724 929

* 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.

** Jedná se o kupní cenu majetkové účasti poníženu o reálnou hodnotu odštěpených nemovitostí k 1. lednu 2021

Dceřiné společnosti byly oceněny kvalifikovaným interním znalcem.

Pro stanovení reálné hodnoty investic do nemovitostních dceřiných společností byla použita substanční metoda. Celková hodnota investic je pak určena jako souhrn individuálně oceněných položek majetku snížených o závazky. Nejvýznamnějšími aktivy dceřiných společností jsou nemovitosti, které byly oceněny dle metodiky popsané v bodě 7.

Ostatní investice do dceřiných společností byly oceněny metodou tržních násobků patřící do kategorie ocenění na základě tržního porovnání. Za nejvhodnější hospodářskou proměnnou byl zvolen ukazatel zisku před odpisy, úroky a zdaněním. Násobek, kterým byla hospodářská proměnná při kalkulaci hrubé hodnoty podniku násobena, byl určen pomocí výběrového vzorku veřejně obchodovaných společností působících v geograficky blízkých oblastech, ve stejném oboru a s podobným modelem podnikání s přihlédnutím k rizikosti, zadlužení, aplikovaným nákladům na cizí zdroje i dalším faktorům rizika. Při výpočtu byly dále zohledněny neprovozní položky majetku (primárně nadbytečné hotovosti) a odečitatelné závazky (primárně bankovní úvěry).

Podfond obdržel v roce 2021 od dceřiné společnosti BEST, a.s. dividendy ve výši 1 015 000 tis. Kč a zálohu na podíl na zisku ve výši 120 000 tis. Kč. Obě tyto částky v celkové výši 1 135 000 tis. Kč byly zaúčtovány do výnosů a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v rámci výnosů z akcií a podílů. Možnost vrácení zálohy na podíl na zisku byla s ohledem na finanční výsledky společnosti BEST, a.s. k 31. prosinci 2021 zcela vyloučena.

7 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje především prodejní areály, výrobní areály a pozemky určené k výstavbě nových prodejních či výrobních areálů na území České republiky. Nejvýznamnější areály jsou uvedeny v bodě 1.9 výroční zprávy.

Ocenění nemovitostí bylo provedeno kvalifikovaným interním znalcem.

Pro stanovení reálné hodnoty zkolaudovaných a pronajatých nemovitostí byla použita výnosová metoda, která je založena na tržním nájemném a aktuální požadované výnosnosti srovnatelných aktiv. Výpočet vychází z přímé kapitalizace, reálná hodnota nemovitostí je tedy rovna podílu stabilizovaného výnosu a kapitalizační míry. Stabilizovaný 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 kupní síle v daných lokacích. Toto brutto nájemné bylo sníženo o CAPEX, OPEX a neobsazenost, ostatní faktory jsou zahrnuty přímo v nájemném a požadované výnosnosti. Kapitalizační míra byla kalkulována na základě oborového benchmarku.

Pro ocenění pozemků s vydaným územním rozhodnutím je použita reziduální metoda, kdy je nejprve určena celková majetková hodnota, kterou Podfond získá výstavbou. Od této hodnoty se následně odečtou očekávané náklady spojené s výstavbou.

Pozemky bez vydaného územního rozhodnutí jsou oceněny porovnávací metodou na základě tržního porovnání s cenami v dané lokalitě a při zohlednění cenotvorných odlišností.

Reálná hodnota kalkulovaná výnosovou a reziduální metodou je reálnou hodnotou úrovně 3. Reálná hodnota stanovená porovnávací metodou je reálnou hodnotou úrovně 2.

Následující tabulka zobrazuje analýzu změn dlouhodobého hmotného majetku:

tis. Kč	2021	2020
Počáteční stav	7 036 815	4 885 216
Přírůstky	2 469 430	242 323
Úbytky	0	-89 009
Přecenění na reálnou hodnotu	2 556 741	1 998 285
Konečný stav	12 062 986	7 036 815

Dne 12. března 2021 byla uzavřena smlouva o převodu akcií společnosti BEST, a.s., na základě které Podfond k 12. květnu 2021 získal 100% podíl na této společnosti. K 1. lednu 2021 došlo k rozdělení společnosti BEST, a.s. a následnému sloučení s Podfondem. V rámci této transakce přešly na Podfond areály v Božicích, Chlumci nad Cidlinou, Mohelnici, Nehvizdech, Ostravě Hrabové, Poleradech, Rybnici a Štěpánovicích a pozemky v Měcholupech, Písku a Troubkách. Rozhodný den rozdělení odštěpením sloučením předchází dni nabytí kontroly Podfondem nad společností BEST, a.s. K rozhodnému dni tak měly nástupnická a rozdělovaná společnost rozdílné vlastníky a odštěpení nemovitých věcí bylo nutno považovat za úplatné nabytí aktiv a ocenit je reálnou hodnotou.

V průběhu roku 2021 Podfond rozšířil portfolio vlastněných nemovitostí o areály ve Frenštátu pod Radhoštěm, Mikulově a Vestci a pozemky v Chebu, Rumburku a Vsetíně. Výstavba probíhala především v České Lípě, Mostě, Příbrami a Žďáru nad Sázavou. V Šumperku byl zahájen zkušební provoz a byly zkolaudovány areály v Klatovech, Opavě a Ústí nad Orlicí.

Během roku 2020 Podfond rozšířil portfolio vlastněných nemovitostí o areály v Příbrami a Němčicích nad Hanou a pozemky v Klatovech, Ústí nad Orlicí a Šumperku. Výstavba probíhala především v Hodoníně, Kolíně, Ústí nad Orlicí a v Šumperku. V Pardubicích byl zahájen zkušební provoz a byly zkolaudovány areály v Mohelnici, Kolíně a Hodoníně. Po dostavění nového areálu v Hodoníně byl prodán areál starší. Během roku 2020 byl nakoupen a následně prodán areál v Brně.

K 31. prosinci 2021 činila reálná hodnota dlouhodobého hmotného majetku poskytnutého jako zajištění přijatých úvěrů 10 783 775 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 6 306 905 tis. Kč).

8 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Pohledávky z obchodních vztahů	249	676
Poskytnuté zálohy	655	633
Pohledávky z daně z přidané hodnoty	0	4 833
Finanční deriváty s kladnou reálnou hodnotou	55 996	0
Ostatní pohledávky	5	2
Celkem	56 905	6 144

Pohledávky z obchodních vztahů představují zejména pohledávky z fakturace nájmu a mají průměrnou splatnost 14 dní. Věková struktura těchto pohledávek dle data splatnosti je následující:

tis. Kč	Do splatnosti	1 - 10 dnů	11 - 30 dnů	31 - 60 dnů	61 - 90 dnů	91 - 180 dnů	181 - 360 dnů	Více než 360 dnů	Celkem
Pohledávky z obchodních vztahů brutto k 31. prosinci 2020	8	105	243	74	50	116	277	351	1 224
Opravné položky k 31. prosinci 2020	0	0	0	0	0	-58	-139	-351	-548
Pohledávky z obchodních vztahů netto k 31. prosinci 2020	8	105	243	74	50	58	138	0	676
Pohledávky z obchodních vztahů brutto k 31. prosinci 2021	0	43	105	44	32	92	425	528	1 269
Opravné položky k 31. prosinci 2021	0	0	-2	-2	-7	-56	-425	-528	-1 020
Pohledávky z obchodních vztahů netto k 31. prosinci 2021	0	43	103	42	25	36	0	0	249

Následující tabulka zobrazuje analýzu změny opravných položek k pohledávkám z obchodních vztahů:

tis. Kč	2021	2020
Počáteční stav	548	408
Tvorba	793	229
Využití	-293	-81
Rozpuštění	-28	-8
Konečný stav	1 020	548

9 NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Náklady příštích období	12	13
Příjmy příštích období	140	192
Celkem	152	205

10 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Česká spořitelna, a.s.	292 844	321 536
Československá obchodní banka, a. s.	385 216	474 881
Komerční banka, a.s.	419 494	557 791
MONETA Money Bank, a.s.	32 851	55 490
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	372 615	423 227
KLUB bank*	461 562	0
Celkem	1 964 582	1 832 925

* Česká spořitelna, a.s., Československá obchodní banka, a. s., Komerční banka, a.s. a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. poskytující společně úvěr

Podfond čerpá investiční bankovní úvěry za účelem financování výstavby nemovitostí. Bankovní úvěry jsou splatné mezi lety 2022 až 2028.

Úvěry jsou úročené převážně pohyblivými úrokovými sazbami. Tyto úrokové sazby jsou kalkulovány jako součet referenční úrokové sazby a rizikové přírážky. Úrokové platby z bankovních úvěrů jsou zajištěny úrokovými swapy, prostřednictvím kterých je variabilní úroková sazba směřována na pevnou za předem definovaných podmínek, čímž dochází k eliminaci úrokového rizika. Podrobnější informace jsou uvedeny v bodě 17.

Úvěry jsou čerpány v českých korunách a v eurech. Podfond není zajištěn proti měnovému riziku. Podrobnější informace jsou uvedeny v bodě 17.

K bankovním úvěrům se vztahují finanční i nefinanční smluvní podmínky, jejichž nesplnění může vést až k okamžité splatnosti těchto úvěrů, přičemž v roce 2021 ani 2020 nedošlo k jejich porušení.

Bankovní úvěry jsou zajištěny zástavním právem k nemovitostem, avalovanými směnkami a ručením od třetích stran. Podrobnější informace o hodnotě zastavených nemovitostí jsou uvedeny v bodě 7.

11 POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

Podfond eviduje na základě rámcové smlouvy o vzájemné poskytování zápůjček k 31. prosinci 2021 půjčku přijatou od společnosti DEK a.s. ve výši 3 110 996 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 se jednalo o půjčku poskytnutou společností DEK a.s. ve výši 47 215 tis. Kč). Půjčka vůči společnosti DEK a.s. je úročena pohyblivou úrokovou sazbou, která je kalkulovaná jako součet úrokové sazby 1M PRIBOR, rizikové přírážky skupiny a přírážky za obsluhu dluhu.

12 ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

12.1 DLUHOPISY DEKINVEST VAR/23

Dne 27. června 2018 proběhla emise dluhopisů v nominální hodnotě 1 101 000 tis. Kč. Celkem bylo emitováno 367 dluhopisů s nominální hodnotou 3 000 tis. Kč. Tyto dluhopisy jsou zaknihované cenné papíry evidované v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s. pod ISIN CZ0003519365. Prospekt dluhopisů byl schválen rozhodnutím České národní banky. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu organizovaném Burzou Cenných papírů Praha.

Dluhopisy jsou úročené pohyblivou úrokovou sazbou, která je kalkulována jako součet 6M PRIBORU a marže 2,20 % p. a. Úroková sazba je stanovována pro každé úrokové období na základě údajů ze dne předcházejícího danému úrokovému období. Úrokové období je šestiměsíční, přičemž úroky jsou pravidelně vypláceny 27. června a 27. prosince daného roku. Úrokové platby z emitovaných dluhopisů jsou zajištěny prostřednictvím úrokových swapů, prostřednictvím kterých je variabilní úroková sazba směňována na pevnou za předem definovaných podmínek, čímž dochází k eliminaci úrokového rizika. Dluhopisy jsou splatné 27. června 2023.

Veškeré emitované dluhopisy byly k 31. prosinci 2021 upsány třetím stranám (taktéž k 31. prosinci 2020). Reálná hodnota těchto dluhopisů uveřejněná Burzou cenných papírů Praha k 31. prosinci 2021 byla 1 101 904 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 1 101 396 tis. Kč).

K těmto dluhopisům se vztahují finanční i nefinanční smluvní podmínky, jejichž nesplnění mohlo vést až k okamžité splatnosti dluhopisů, přičemž v roce 2021 ani 2020 nedošlo k jejich porušení. Ručitelem emitovaných dluhopisů je společnost DEK a.s.

12.2 DLUHOPISY DEKINVEST 0,00/21

Dne 11. prosince 2020 proběhla emise dluhopisů v nominální hodnotě 400 000 tis. Kč. Celkem bylo emitováno 40 000 tis. dluhopisů s nominální hodnotou 10 tis. Kč. Splatnost těchto dluhopisů byla stanovena na 11. prosince 2021, ke konci účetního období tedy byly dluhopisy splaceny (reálná hodnota k 31. prosinci 2020: 395 133 tis. Kč). Jednalo se o zaknihované cenné papíry evidované v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s. pod ISIN CZ0003528994, které nebyly nabízeny formou veřejné nabídky.

Dluhopisy nebyly úročeny, jednalo se o dluhopisy s výnosem na bázi diskontu. Úrokové náklady byly určeny rozdílem mezi jejich nominální hodnotou a emisním kurzem, který činil 98,7090 % nominální hodnoty dluhopisů.

12.3 DLUHOPISY DEKINVEST 0,00/23

Dne 10. prosince 2021 proběhla emise dluhopisů v nominální hodnotě 600 000 tis. Kč. Celkem bylo emitováno 60 000 tis. dluhopisů s nominální hodnotou 10 tis. Kč. Tyto dluhopisy jsou zaknihované cenné papíry evidované v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s. pod ISIN CZ0003536252. Dluhopisy nebyly vydány za účelem jejich nabízení formou veřejné nabídky, tedy způsobem, který by měl za následek povinnost vyhotovit a uveřejnit prospekt cenného papíru ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu. Podfond rovněž nezamýšlí požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému v České republice nebo v některém z jiných členských států Evropské unie.

Dluhopisy nejsou úročeny, jedná se o dluhopisy s výnosem na bázi diskontu. Úrokové náklady jsou určeny rozdílem mezi jejich nominální hodnotou a emisním kurzem, který činil 93,6378 % nominální hodnoty dluhopisů. Dluhopisy jsou splatné 10. června 2023.

Veškeré emitované dluhopisy byly k 31. prosinci 2021 upsány třetím stranám. Reálná hodnota těchto dluhopisů k 31. prosinci 2021 byla 563 359 tis. Kč.

K těmto dluhopisům se vztahují finanční i nefinanční smluvní podmínky, jejichž nesplnění mohlo vést až k okamžité splatnosti dluhopisů, přičemž v roce 2021 nedošlo k jejich porušení. Ručitelem emitovaných dluhopisů je společnost DEK a.s.

13 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Závazky z obchodních vztahů	17 499	7 015
Dohadné položky pasivní	992	1 050
Přijatý kolaterál	6 400	0
Závazek z nákupu akcií společnosti DEK	150 004	0
Přijaté vratné kauce	563	499
Závazky z daně z přidané hodnoty	32 308	0
Závazek za vyjmutí půdy ze zemědělského půdního fondu	1 259	0
Odložený daňový závazek	337 192	137 717
Závazky ze srážkové daně	0	382
Finanční deriváty se zápornou reálnou hodnotou	4 805	45 072
Ostatní závazky	13	1
Celkem	551 035	191 736

Bližší informace k odloženému daňovému závazku jsou uvedeny v bodě 25.

Podfond neeviduje ke konci daného i srovnatelného účetního období žádné závazky po splatnosti.

14 VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Výnosy příštích období	4	14
Celkem	4	14

15 REZERVY

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

tis. Kč	2021	2020
Počáteční stav	19 573	10 713
Tvorba	20 493	19 573
Využití	-19 573	-10 713
Konečný stav	20 493	19 573
Zápočet se zálohami na daň z příjmů	-19 287	-13 876
Stav vykázaný v rozvaze	1 206	5 697

16 VLASTNÍ KAPITÁL

16.1 KAPITÁLOVÉ FONDY

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Investiční akcie	352 274	352 274
Kapitálové fondy z přeměn obchodních korporací	33 383	66 443
Celkem	385 657	418 717

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

Držiteli investičních akcií k 31. prosinci 2021 jsou:

- Ing. Vít Kutnar, narozený 2. prosince 1969, bytem Jeníkovická 383, Praha 9 – Klánovice, PSČ 190 14, který vlastní 492 583 akcií na jméno,
- Ing. Petra Kutnarová, narozená 9. prosince 1973, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00, která vlastní 492 582 akcií na jméno,
- zbývajících 14 835 akcií na jméno vlastní drobní akcionáři.

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

	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Vlastní kapitál v tis. Kč	7 325 121	3 895 500
Počet vydaných investičních akcií v kusech	1 000 000	1 000 000
Vlastní kapitál na investiční akcii v Kč	7 325	3 896

16.2 OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

Následující tabulka zobrazuje pohyby oceňovacích rozdílů:

tis. Kč	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Oceňovací rozdíly z finančních derivátů	Oceňovací rozdíly z přeměn obchodních korporací	Celkem
Stav k 1. lednu 2020	-170 088	6 818	-30 710	-193 980
Přecenění dlouhodobého hmotného majetku	1 962 339	0	0	1 962 339
Odložená daň z přecenění dlouhodobého hmotného majetku	-98 051	0	0	-98 051
Přecenění účastí s rozhodujícím vlivem	64 998	0	0	64 998
Přecenění finančních derivátů	0	-52 191	0	-52 191
Odložená daň z přecenění finančních derivátů	0	2 574	0	2 574
Stav k 31. prosinci 2020	1 759 198	-42 799	-30 710	1 685 689
Implementace IFRS 9 přeúčtování přecenění účastí s rozhodujícím vlivem	-126 828	0	0	-126 828
Stav k 1. lednu 2021	1 632 370	-42 799	-30 710	1 558 861
Přecenění dlouhodobého hmotného majetku	2 556 741	0	0	2 556 741
Odložená daň z přecenění dlouhodobého hmotného majetku	-127 838	0	0	-127 838
Přecenění finančních derivátů	0	100 345	0	100 345
Odložená daň z přecenění finančních derivátů	0	-5 020	0	-5 020
Přeúčtování efektu fúzí	2 350	0	30 710	33 060
Stav k 31. prosinci 2021	4 063 623	52 526	0	4 116 149

Podfond uzavírá swapové kontrakty s cílem zajistit úrokové riziko vyplývající z bankovních úvěrů a dluhopisů. Tyto zajišťovací deriváty jsou klasifikovány jako zajištění peněžních toků. Oceňovací rozdíly z finančních derivátů představují kumulovanou účinnou část zisků a ztrát ze změn reálné hodnoty těchto swapových kontraktů, zisky nebo ztráty související s neefektivní částí zajištění se vykazují přímo v zisku nebo ztrátě. Částky kumulované ve vlastním kapitálu se reklasifikují do zisku nebo ztráty v období, ve kterém zajištěná položka ovlivní zisk nebo ztrátu. Pokud však zajištění očekávané transakce následně vyústí v zaúčtování nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku, zisky a ztráty kumulované ve vlastním kapitálu se převedou z vlastního kapitálu a jsou zahrnuty do pořizovacího nákladu nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku.

17 FINANČNÍ NÁSTROJE

17.1 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 ponížený o peníze a peněžní ekvivalenty. Dluh zahrnuje závazky vůči bankám, závazky vůči nebankovním subjektům a závazky z dluhových cenných papírů. Předseda 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 2021	31. prosince 2020
Dluh	6 740 841	3 329 454
Peníze a peněžní ekvivalenty	6 067	8 064
Čistý dluh	6 734 774	3 321 390
Vlastní kapitál	7 325 121	3 895 500
Míra zadluženosti	0,92	0,85

17.2 KATEGORIE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Klasifikace finančních aktiv	Třída finančních aktiv	31. prosince 2021 v tis. Kč	31. prosince 2020 v tis. Kč
Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Pohledávky za nebankovními subjekty	0	47 215
	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	767 168	0
	Účasti s rozhodujícím vlivem*	1 724 929	310 558
	Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	55 996	0
Finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě	Peníze a peněžní ekvivalenty	6 067	8 064
	Ostatní finanční aktiva	393	14 270
	Celkem	2 554 553	380 107

* K 31. prosinci 2020 se jednalo o finanční aktivum oceňované v reálné hodnotě do vlastního kapitálu, změna kategorie provedena v návaznosti na implementaci IFRS 9

Klasifikace finančních závazků	Třída finančních závazků	31. prosince 2021 v tis. Kč	31. prosince 2020 v tis. Kč
Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Závazky vůči bankám	1 964 582	1 832 925
	Závazky vůči nebankovním subjektům	3 110 996	0
	Závazky z dluhových cenných papírů	1 665 263	1 496 529
	Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	4 805	45 072
Finanční závazky oceňované v naběhlé hodnotě	Ostatní finanční závazky	174 908	8 066
	Celkem	6 920 554	3 382 592

17.3 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 zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, je nástroj klasifikován v rámci úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatilita.

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 2021 v tis. Kč	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	767 168	0	767 168
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 243 841	481 088	1 724 929
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	0	55 996	55 996
Celkem	2 011 009	537 084	2 548 093

Finanční aktiva v reálné hodnotě k 31. prosinci 2020 v tis. Kč	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	47 215	47 215
Účasti s rozhodujícím vlivem*	0	310 558	310 558
Celkem	0	357 773	357 773

* K 31. prosinci 2020 se jednalo o finanční aktivum oceňované v reálné hodnotě do vlastního kapitálu, změna kategorie provedena v návaznosti na implementaci IFRS 9

Finanční závazky v reálné hodnotě k 31. prosinci 2021 v tis. Kč	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Závazky vůči bankám	0	1 964 582	1 964 582
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	3 110 996	3 110 996
Závazky z dluhových cenných papírů	1 101 904	563 359	1 665 263
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	0	4 805	4 805
Celkem	1 101 904	5 643 742	6 745 646

Finanční závazky v reálné hodnotě k 31. prosinci 2020 v tis. Kč	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Závazky vůči bankám	0	1 832 925	1 832 925
Závazky z dluhových cenných papírů	1 101 396	395 133	1 496 529
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	0	45 072	45 072
Celkem	1 101 396	2 273 130	3 374 526

Dluhopisy DEKINVEST VAR/23 jsou obchodované na Burze Cenných papírů Praha. Reálná hodnota těchto dluhopisů je rovna hodnotě uveřejněné burzou ke dni ocenění.

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.

Kromě finančních aktiv oceňuje Podfond reálnou hodnotou také investice do nemovitostí. Podrobné informace ohledně ocenění jsou uvedeny v bodě 7.

17.4 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 nemovitostí a obchodních společností.

Podfond dále investuje také do finančních aktiv s cílem zhodnotit volné prostředky Podfondu v rozsahu, ve kterém není možné prostředky Podfondu umístit do vhodných jiných investic v souladu se statutem, 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.

17.5 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 měř 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 a využívá smlouvy o úrokových swapech. Zajištění se pravidelně vyhodnocuje, aby se sladily názory na vývoj úrokových sazeb s definovanou mírou přijatelného rizika. Tímto postupem je zajištěno uplatnění ekonomicky nejefektivnějších zajišťovacích strategií.

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

Podfond je vystaven úrokovému riziku zejména v souvislosti se změnami úrokových nákladů z bankovních úvěrů a dluhopisů s variabilními úrokovými sazbami a změnou reálné hodnoty uzavřených swapových kontraktů.

Následující tabulka zobrazuje citlivost Podfondu na zvýšení úrokových sazeb o 50 bazických bodů, přičemž pozitivní hodnota indikuje nárůst vlastního kapitálu. 50 bazických bodů představuje míru citlivosti, při které se předsedovi 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	2021	2020
Zisk nebo ztráta za účetní období	-22 011	-5 562
Změny oceňovacích rozdílů z finančních derivátů	7 218	8 006
Celkem	-14 793	2 444

Na základě smluv o úrokových swapech se Podfond zavazuje směnit rozdíl mezi výší fixních a variabilních úroků vypočítaných z dohodnutých jistin. Tyto smlouvy slouží k zajištění peněžních toků z bankovních úvěrů a dluhopisů s cílem snížit riziko úrokové riziko. Reálná hodnota úrokových swapů ke konci účetního období se určuje diskontováním budoucích peněžních toků. Následující tabulka uvádí podmínky úrokových swapů otevřených na konci účetního období. Průměrná úroková sazba se určuje na základě zůstatků na konci účetního období.

Vypořádání kontraktu	Průměrná sjednaná fixní úroková sazba p. a. 2021	Průměrná sjednaná fixní úroková sazba p. a. 2020	Jistina k 31. prosinci 2021 v tis. Kč	Jistina k 31. prosinci 2020 v tis. Kč	Reálná hodnota k 31. prosinci 2021 v tis. Kč	Reálná hodnota k 31. prosinci 2020 v tis. Kč
Do 1 roku	0,37	0,80	36 582	0	-4 225	0
Od 1 do 2 let	0,71	0,53	124 094	46 738	719	-418
Od 2 do 5 let	1,81	1,36	1 360 176	1 638 696	49 575	-44 654
Nad 5 let	2,48	0	187 500	0	5 122	0
Celkem			1 708 352	1 685 434	51 191	-45 072

Částka kumulovaná ve vlastním kapitálu se reklasifikuje do zisku nebo ztráty v období, ve kterém variabilní sazby z úvěru ovlivňují zisk nebo ztrátu.

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 2021 v tis. Kč	EUR
Finanční aktiva	403 216
Finanční závazky	-363 254
Celkem	39 962

31. prosince 2020 v tis. Kč	EUR
Finanční aktiva	237 401
Finanční závazky	-515 549
Celkem	-278 148

Podfond je vystaven měnovému riziku zejména v souvislosti s majetkovou účastí na Slovensku a dále v souvislosti s bankovními úvěry, jež jsou čerpány v eurech.

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 předsedovi správní rady předkládá interní hlášení o měnovém riziku, a podle odhadu vedení představuje přiměřeně možnou změnu měnových kurzů.

tis. Kč	2021	2020
Zisk nebo ztráta za účetní období	5 805	-25 252
Celkem	5 805	-25 252

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

17.7 ŘÍZENÍ RIZIKA LIKVIDITY

Konečnou zodpovědnost za řízení likvidního rizika nese předseda 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 nederivátových finančních závazků Podfondu s dohodnutými termíny plateb. Tabulky byly sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků finančních závazků se zohledněním nejdříve možných termínů, kdy se od Podfondu může žádat splacení těchto závazků. Tabulka zahrnuje peněžní toky z úroků i jistiny. V případě nástrojů s variabilní úrokovou sazbou je nediskontovaná částka odvozena od úrokových sazeb ke konci účetního období a může se měnit, jestliže se úrokové sazby budou lišit od úrokových sazeb ke konci účetního období. V predikci peněžních toků ke konci účetního období uvažujeme peněžní toky související s bankovními úvěry, ke kterým Podfond uzavřel smlouvy do konce daného účetního období.

31. prosince 2021 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	18 504	0	0	6 400	0	24 904
Nástroje s variabilní úrokovou sazbou	67 461	179 878	789 160	3 620 983	104 723	4 762 205
Nástroje s fixní úrokovou sazbou	51 646	1 587	7 110	712 885	0	773 228
Celkem	137 611	181 465	796 270	4 340 268	104 723	5 560 337

31. prosince 2020 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	8 066	0	0	0	0	8 066
Nástroje s variabilní úrokovou sazbou	33 561	71 028	352 802	2 628 445	155 677	3 241 513
Nástroje s fixní úrokovou sazbou	833	1 660	407 449	20 338	0	430 280
Celkem	42 460	72 688	760 251	2 648 783	155 677	3 679 859

Následující tabulky znázorňují předpokládanou smluvní splatnost nederivátových finančních aktiv Podfondu s dohodnutými termíny plateb. 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 2021 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	6 460	0	0	0	0	6 460
Celkem	6 460	0	0	0	0	6 460

31. prosince 2020 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	8 934	0	0	13 400	0	22 334
Celkem	8 934	0	0	13 400	0	22 334

Následující tabulka uvádí analýzu likvidity Podfondu týkající se finančních derivátů na základě smluvních splatností. Tabulka byla sestavena na základě nediskontovaných čistých peněžních toků z finančních derivátů. V případě nástrojů s variabilní úrokovou sazbou je nediskontovaná částka odvozena od úrokových sazeb ke konci účetního období a může se měnit, jestliže se úrokové sazby budou lišit od úrokových sazeb ke konci účetního období.

31. prosince 2021 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
Pevná úroková sazba	-489	-938	-26 956	-31 544	-282	-60 209
Plovoucí úroková sazba	953	1 829	56 672	55 008	386	114 848
Vypořádání v čisté výši	464	891	29 716	23 464	104	54 639

31. prosince 2020 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
Pevná úroková sazba	-686	-1 331	-27 229	-43 637	0	-72 883
Plovoucí úroková sazba	274	529	6 472	9 988	0	17 263
Vypořádání v čisté výši	-412	-802	-20 757	-33 649	0	-55 620

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 nevyužitých částek ke konci účetního období 389 004 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 2 000 000 tis. Kč).

18 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2021	2020
Úrokové výnosy půjčky nebankovním subjektům	0	21
Úrokové výnosy z kolaterálu	9	23
Celkem	9	44

19 NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	2021	2020
Úrokové náklady bankovní úvěry	41 359	32 886
Úrokové náklady emitované dluhopisy	53 274	58 383
Úrokové náklady půjčky od nebankovních subjektů	41 040	7 252
Úrokové náklady ze závazku z nákupu akcií společnosti DEK	6 430	0
Úrokové náklady kolaterál	14	0
Celkem	142 117	98 521

20 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2021	2020
Bankovní poplatky	215	391
Náklady související s emitovanými cennými papíry	2 105	1 191
Ostatní poplatky a provize	349	0
Celkem	2 669	1 582

21 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2021	2020
Přecenění účastí s rozhodujícím vlivem	-779 421	0
Přecenění akcií	13 609	0
Přecenění podílových listů	0	-172
Zisk z prodeje podílových listů	0	26
Kurzové rozdíly majetkové účasti	-16 804	0
Kurzové rozdíly bankovní úvěry	22 571	-8 005
Kurzové rozdíly ostatní	4	311
Ostatní finanční operace	0	1
Celkem	-760 041	-7 839

22 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2021	2020
Výnosy z pronájmu	778 814	591 504
Výnosy ze služeb	1 548	1 537
Zřízení věcných břemen	151	5 137
Tržby z prodeje dlouhodobého hmotného majetku	0	198 904
Ostatní provozní výnosy	1	192
Celkem	780 514	757 274

23 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2021	2020
Elektřina, plyn, vodné a stočné	2 656	2 412
Opravy a údržba	1 014	519
Ostatní přímé náklady související s pronájmem nemovitostí	574	712
Projekční práce	764	336
Odpis pohledávek	293	81
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého hmotného majetku	0	53 063
Ostatní provozní náklady	10	635
Celkem	5 311	57 758

24 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2021	2020
Poradenské služby	706	382
Účetní služby	132	144
Poplatky za pověření a administraci majetku	691	671
Poplatky depozitáři	240	240
Poplatky za správu	120	120
Daň z nemovitostí	10 492	9 502
Pojištění majetku	16	8
Kolky a jiné poplatky	13	3
Celkem	12 410	11 070

Poplatky za pověření a administraci majetku jsou společností QI investiční společnost, a.s. fakturovány na základě Smlouvy o administraci Podfondu a Smlouvy o pověření výkonem některých činností Podfondu uzavřených dne 6. června 2017.

Poplatky depozitáři jsou společností Komerční banka a.s. fakturovány dle uzavřené smlouvy.

25 DAŇ Z PŘÍJMŮ

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

tis. Kč	2021	2020
Splatná daň	20 493	19 573
Odložená daň	66 617	10 165
Celkem	87 110	29 738

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

tis. Kč	2021	2020
Zisk za účetní období před zdaněním	992 503	580 408
Osvobozené výnosy	-1 205 460	-776
Nedaňové náklady	860 043	11
Rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy	-237 694	-193 184
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou majetku	0	4 955
Rozdíl mezi účetními a daňovými opravnými položkami	463	27
Základ daně	409 855	391 441
Sazba daně z příjmů	5 %	5 %
Celkem	20 493	19 573

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

tis. Kč	2021	2020
Odložená daň z přecenění dlouhodobého hmotného majetku	-127 838	-98 051
Odložená daň z přecenění finančních derivátů	-5 020	2 574
Celkem	-132 858	-95 477

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	Pohledávky z obchodních vztahů	Finanční deriváty	Celkem
Stav k 1. lednu 2020	-31 766	11	-320	-32 075
Odložená daň vykázaná v zisku nebo ztrátě	-10 167	2	0	-10 165
Odložená daň vykázaná ve vlastním kapitálu	-98 051	0	2 574	-95 477
Stav k 31. prosinci 2020	-139 984	13	2 254	-137 717
Odložená daň vykázaná v zisku nebo ztrátě	-66 640	23	0	-66 617
Odložená daň vykázaná ve vlastním kapitálu	-127 838	0	-5 020	-132 858
Stav k 31. prosinci 2021	-334 462	36	-2 766	-337 192

26 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

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

26.1 VZÁJEMNÉ VÝNOSY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

2021 v tis. Kč	Vztah k Podfondu	Prodej dlouhodobého majetku	Poskytnuté služby	Přijaté dividendy	Ostatní transakce	Celkem
ARGOS ELEKTRO, a. s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	2 687	0	0	2 687
BEST, a.s.	Dceřiná společnost	0	180 638	1 135 000	0	1 315 638
DEK stavební s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	251	0	0	251
DEKINVEST SR a.s.	Dceřiná společnost	0	38	0	0	38
DEKMETAL s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	5 106	0	0	5 106
DEKWOOD s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	2 145	0	222	2 367
Stavebniny DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	2 431	580 541	0	5 402	588 374
Celkem		2 431	771 406	1 135 000	5 624	1 914 461

Hodnota 1 914 461 tis. Kč obsahuje i prodeje (přefakturace) ve výši 3 293 tis. Kč, o kterých bylo účtováno rozvahově.

2020 v tis. Kč	Vztah k Podfondu	Prodej dlouhodobého majetku	Poskytnuté služby	Finanční výnosy	Ostatní transakce	Celkem
DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	42	21	0	63
DEK stavební s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	251	0	0	251
DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	0	0	3	3
DEKINVEST SR a.s.	Dceřiná společnost	0	39	0	0	39
DEKMETAL s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	5 929	0	0	5 929
DEKWOOD s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	150	0	0	150
Stavebniny DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	578 249	0	11 136	589 385
WÄRME s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	36	0	0	36
Celkem		0	584 696	21	11 139	595 856

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

2021 v tis. Kč	Vztah k Podfondu	Nákup dlouhodobého majetku	Přijaté služby	Finanční náklady	Ostatní transakce	Celkem
ABA Šumperk, společnost s ručením omezeným	Dceřiná společnost	30	0	0	0	30
BEST, a.s.	Dceřiná společnost	0	0	0	800 000	800 000
DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	254 250	132	41 040	0	295 422
DEK stavební s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	437 240	0	0	0	437 240
DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	120	0	0	120
DEKINVEST SR a.s.	Dceřiná společnost	0	0	0	127 250	127 250
Stavebniny DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	3 999	0	0	0	3 999
Celkem		695 519	252	41 040	927 250	1 664 061

2020 v tis. Kč	Vztah k Podfondu	Nákup dlouhodobého majetku	Přijaté služby	Finanční náklady	Ostatní transakce	Celkem
ABA Šumperk, společnost s ručením omezeným	Dceřiná společnost	18 000	0	0	0	18 000
ACI Realty, s.r.o.	Dceřiná společnost	4 696	0	0	0	4 696
DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	144	7 252	0	7 396
DEK stavební s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	110 759	0	0	31	110 790
DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	120	0	0	120
Stavebniny DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	874	68	0	174	1 116
WÄRME s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	38 500	0	0	0	38 500
Celkem		172 829	332	7 252	205	180 618

26.3 POHLEDÁVKY ZA SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Podfond neevduje k 31. prosinci 2021 (taktéž k 31. prosinci 2020) žádné pohledávky za spřízněnými osobami.

26.4 ZÁVAZKY VŮČI SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

Podfond neeviduje k 31. prosinci 2021 (taktéž k 31. prosinci 2020) žádné závazky vůči spřízněným osobám.

26.5 PŮJČKY VŮČI SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

Podfond eviduje na základě rámcové smlouvy o vzájemné poskytování zápůjček k 31. prosinci 2021 půjčku přijatou od společnosti DEK a.s. ve výši 3 110 996 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 se jednalo o půjčku poskytnutou společností DEK a.s. ve výši 47 215 tis. Kč).

26.6 ODMĚNY ČLENŮM KLÍČOVÉHO MANAGEMENTU

Podfond v roce 2021 nevyplatil žádné odměny členům klíčového managementu (taktéž v roce 2020).

Podfond neposkytl žádné záruky za členy klíčového managementu.

27 EVENTUALITY A PŘÍSLIBY

27.1 RUČENÍ

K 31. prosinci 2021 má Podfond uzavřenou smlouvu o ručení s Komerční bankou, a.s. za úvěry poskytnuté společnosti Stavebniny DEK a. s. až do výše 1 050 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 1 050 000 tis. Kč), přičemž k 31. prosinci 2021 je výše úvěru 1 000 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 450 000 tis. Kč).

Dále má k 31. prosinci 2021 Podfond uzavřenou smlouvu o ručení s Komerční bankou, a.s. za úvěry poskytnuté společnosti BEST, a.s. až do výše 3 500 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 0 Kč), přičemž k 31. prosinci 2021 je výše úvěru 1 625 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 0 Kč).

27.2 SPOR S FINANČNÍM ÚŘADEM

Specializovaný finanční úřad i nadále zpochybňuje použití 5% sazby daně pro účely stanovení výše daně z příjmů právnických osob za zdaňovací období 2016, 2017, 2018, 2019 a 2020. Své pochyby opírá o tvrzení, že Podfond není základním investičním fondem dle § 21 odst. 2 ve spojení § 17b odst. 1 písm. c zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Podfond však aplikuje 5% sazbu daně na základě § 21 odst. 2 ve spojení § 17b odst. 1 písm. a, popřípadě ve spojení § 17b odst. 1 písm. b a § 37c zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Doměření splatné daně za zdaňovací období 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 a 2021 ve výši 253 002 tis. Kč, penále a úroku z prodlení není z tohoto důvodu vedením Podfondeu považováno za pravděpodobné. Případná změna sazby daně by pak měla vliv nejen na splatnou, ale i na odloženou daň, přičemž odložená daňová pohledávka by byla vyšší o 101 tis. Kč a odložený daňový závazek by byl vyšší o 944 241 tis. Kč vyšší.

27.3 DALŠÍ EVENTUALITY A PŘÍSLIBY

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

28 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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 1 248 783 tis. Kč a části půjčky 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 s podílovým fondem DEKINVEST otevřený podílový fond Beta, podílového fondu společnosti DEKINVEST investiční společnost a.s.

Dne 7. prosince 2021 Podfond uzavřel smlouvu o převodu akcií společnosti STACHEMA Bratislava a. s., na základě které získal 10. ledna 2022 100% podíl na této společnosti. STACHEMA Bratislava a. s. je dodavatel kompletního sortimentu stavební chemie, materiálů pro povrchové úpravy fasád, chemických přípravků a speciálních hmot.

Dne 31. ledna 2022 navýšil Podfond majetkovou účast ve společnosti DEK, a.s. Podfond nakoupil 2 751 akcií, které představují 1% podíl na této společnosti. Po této transakci drží Podfond 44 015 akcií představujících 16% podíl.

K 29. dubnu 2022 byly investiční akcie Podfondu vyřazeny z obchodování na Burze cenných papírů Praha. Z tohoto důvodu není již Podfond povinen sestavovat individuální účetní závěrku dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví schválenými pro použití v Evropské unii ani konsolidovanou účetní závěrku pro účely zveřejnění na Burze cenných papírů Praha. Zároveň nemusí uveřejnit výroční zprávu v jednotném elektronickém formátu pro podávání zpráv.

V úvodních měsících roku 2022 byla Česká republika stále silně postižena koronavirovou pandemií. Její dlouhé trvání negativně ovlivňuje mnoho odvětví, zejména maloobchod, cestovní ruch a přímo či nepřímo i řadu dalších. Podfond oproti tomu dosud téměř žádné ekonomické škody neutrpěl, a to i díky tomu, že podnikání hlavních firem, kterým pronajímá své nemovitosti, nebylo zásadním způsobem omezeno. Nájemci, primárně společnosti Skupiny DEK, aktuálně nejsou ohroženi ani nepřímo, neboť nedochází k omezení poptávky ani ke zhoršování platební morálky ze strany jejich zákazníků.

V únoru 2022 zahájilo Rusko invazi na Ukrajinu, čímž došlo k prudkému zhoršení geopolitické situace. Důsledky ruské agrese a eskalace násilí se mohou v příštích měsících negativně promítnout do ekonomik evropských zemí, nicméně vzhledem k celkové nejistotě a turbulentnímu vývoji je nemožné v současnosti tyto dopady plně vyhodnotit a kvantifikovat. Vedení Podfondu průběžně monitoruje a vyhodnocuje potenciaální dopady situace na činnost Podfondu. Podfond nemá na území Ruska ani Ukrajiny významné obchodní zájmy, nemá investory z těchto zemí a nevyužíval ani nevyužívá služeb ruských bank. Z tohoto pohledu Podfond neočekává významné dopady na své fungování. Pokud by takové dopady nastaly, bude je Podfond vyhodnocovat, bude usilovat o jejich minimalizaci a v souladu s účetními metodami je zobrazí v účetní závěrce.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2021.

Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla předsedou správní rady schválena k předložení valné hromadě a z pověření předsedy správní rady podepsána.

V Praze dne 29. dubna 2022



Ing. Vít Kutnar

předseda správní rady