



Výroční zpráva 2022

DEKINVEST podfond ALFA

podfond společnosti

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

OBSAH

1	Údaje a skutečnosti dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, vyhlášky ČNB č. 244/2013 Sb., nařízení EU 231/2013, nařízení EU 2015/2365 a nařízení EU 2020/852	3
2	Údaje a skutečnosti podle § 21 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.....	12
3	Přílohy	15

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

1.1 ÚDAJE O PODFONDU

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

Zapsaný: v seznamu podfondů vedeném ČNB

Zapsán dne: 1. ledna 2016

LEI: 315700Q124GD7B50BI59

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

1.2 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘOVATELI

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 byl investičním fondem s právní osobností, který je na základě povolení k činnosti samosprávného investičního fondu uděleného Českou národní bankou oprávněn se obhospodařovat. Rozhodnutím České národní banky ze dne 23. června 2022 bylo Fondu na základě žádosti podané 19. května 2022 odejmuto povolení k činnosti samosprávného investičního fondu. Toto rozhodnutí nabylo právní moci ke dni 30. června 2022, čímž se stal Fond investičním fondem s právní osobností, který má individuální

statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat, tj. DEKINVEST investiční společnosti a.s. Předmět podnikání Fondu je v souladu s uděleným povolením k činnosti.

Fond může v souladu se stanovami vytvářet podfondy. 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.

V období od 1. ledna 2022 do 1. července 2022 byl předsedou správní rady Fondu Ing. Vít Kutnar, narozený 2. prosince 1969, bytem Jeníkovická 383, Praha 9 – Klánovice, PSČ 190 14. Výkonnou ředitelkou a též členkou správní rady byla Ing. Petra Kutnarová, narozená 9. prosince 1973, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00.

Členem správní rady Fondu je od 1. července 2022 DEKINVEST investiční společnost a.s. IČ 140 94 568, se sídlem Tiskařská 257/10, Malešice, 108 00 Praha 10, kterou při výkonu funkce zastupují Ing. Vít Kutnar, narozený 2. prosince 1969, bytem Jeníkovická 383, Praha 9 – Klánovice, PSČ 190 14, a Ing. Petra Kutnarová, narozená 9. prosince 1973, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00.

Základní údaje o obhospodařující investiční společnosti

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

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

Zapsaná dne: 23. prosince 2021

IČ: 140 94 568

LEI: 315700MHWU55E0SOJ051

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

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

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

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

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

Předsedou představenstva a investičním manažerem Společnosti je Ing. Vít Kutnar, narozený 2. prosince 1969, bytem Jeníkovická 383, Praha 9 – Klánovice, PSČ 190 14. Členkou představenstva

a výkonnou ředitelkou je Ing. Petra Kutnarová, narozená 9. prosince 1973, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00.

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

1.3 ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE VE VZTAHU K MAJETKU PODFONDU V ÚČETNÍM OBDOBÍ

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

1.4 ÚDAJE O ADMINISTRÁTOROVI FONDU

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

1.5 ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

V ROZHODNÉM OBDOBÍ A DOBĚ, PO KTEROU ČINNOST DEPOZITÁŘE VYKONÁVAL

V období od 1. ledna 2022 do 31. května 2022 byla depozitářem Fondu Komerční banka, a.s., IČ 453 17 054, se sídlem Na Příkopě 969/33, Praha 1, PSČ 114 07. Dne 1. června 2022 se stala depozitářem Fondu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ 649 48 242, se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92 (dále jen „Depozitář“).

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

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

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Podfondu zajišťuje pouze Depozitář Fondu.

1.7 ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI PODFONDU

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

Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

1.8 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 ÚDAJE O PODSTANÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU,

KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Dne 1. ledna 2022 byl zapsán do seznamu podfondů vedeného ČNB podfond DEKINVEST podfond Beta, v důsledku toho došlo k 1. lednu 2022 ke změně statutu Fondu a vytvoření dodatku č. 2 (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., čímž tento podfond zanikl).

Z důvodu vyřazení investičních akcií Podfondu z obchodování na Burze cenných papírů Praha, ke kterému došlo k 29. dubnu 2022, byl k 17. květnu 2022 změněn statut Fondu.

K 1. červnu 2022 došlo ke změně depozitáře a k zapsání podfondu DEKINVEST podfond Gama do seznamu vedeném ČNB, v důsledku toho došlo k 13. červnu 2022 ke změně statutu Fondu a vytvoření dodatku č. 3.

13. červenci 2022 došlo ke změně statutu Fondu z důvodů odejmutí povolení k činnosti samosprávného investičního fondu (30. června 2022), k převodu obhospodařování na Společnost (1. července 2022) a úpravám limitů.

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

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

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.

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

Nejvýznamnějšími aktivy Podfondu jsou účasti s rozhodujícím vlivem, jejichž reálná hodnota k 31. prosinci 2022 činila 4 872 120 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 1 724 929 tis. Kč), akcie, jejichž reálná

hodnota k 31. prosinci 2022 činila 2 400 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 767 168 tis. Kč) a nemovitosti, jejichž reálná hodnota k 31. prosinci 2022 činila 591 160 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 12 062 986 tis. Kč).

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

Následující tabulka zobrazuje přehled hlavních investic Podfondu do nemovitostí v roce 2022:

Lokalita areálu	Výše investice v tis. Kč
Praha-Stodůlky	59 609
Žatec	56 088
Slaný	49 807
Červené Pečky	49 123
Kolín-Zibohlavý	30 588

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.

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

V rámci optimalizace procesů uvnitř koncernu DEK prodal Podfond ke dni 3. ledna 2022 100% podíl na společnosti DEKINVEST SR a.s. společnosti DEK a.s.

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

Následující tabulka zobrazuje přehled investic Podfondu do obchodních společností v roce 2022:

Společnost	Výše investice v tis. Kč	Vlastnický podíl v %	Způsob financování
STACHEMA Bratislava a. s.	882 530	100	Vnější
STACHEMA CZ s.r.o.	471 876*	100	Vnější
DEK a.s.	42 402	1	Vnější

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

Zdroji financování jsou především zápůjčky od nebankovních subjektů, jejichž výše k 31. prosinci 2022 činila 2 033 073 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 3 110 996 tis. Kč). V roce 2022 Podfond žádné jiné zdroje financování nevyužíval (k 31. prosinci 2021: bankovní úvěry ve výši 1 964 582 tis. Kč a emitované dluhové cenné papíry ve výši 1 665 263 tis. Kč).

1.11 PŘEHLED VÝSLEDKŮ PODFONDU ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ.

Celkový zisk před zdaněním dosáhl výše 3 994 248 tis. Kč. Zisk byl dosažen zejména díky zisku z přecenění účastí s rozhodujícím vlivem na reálnou hodnotu ve výši 2 271 873 tis. Kč a zisku z přecenění akcií na reálnou hodnotu ve výši 1 590 430 tis. Kč. Významným zdrojem příjmů byly v roce 2022 dividendy od dceřiných společností v celkové výši 243 700 tis. Kč.

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

1.12 VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE PODFONDU

Rozvaha tis. Kč	Běžné období 31. prosince 2022	Minulé období 31. prosince 2021
AKTIVA		
3. Pohledávky za bankami	317	6 067
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	11 979	0
6. Akcie, podílové listy a ostatní podíly	2 400 000	767 168
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	4 872 120	1 724 929
10. Dlouhodobý hmotný majetek	591 160	12 062 986
11. Ostatní aktiva	7 342	56 905
13. Náklady a příjmy příštích období	0	152
Aktiva celkem	7 882 918	14 618 207
PASIVA		
Cizí zdroje		
1. Závazky vůči bankám	0	1 964 582
2. Závazky vůči nebankovním subjektům	2 561 996	3 110 996
3. Závazky z dluhových cenných papírů	0	1 665 263
4. Ostatní pasiva	52 755	551 035
5. Výnosy a výdaje příštích období	0	4
6. Rezervy	0	1 206
Cizí zdroje celkem	2 614 751	7 293 086
Vlastní kapitál		
12. Kapitálové fondy	105 682	385 657
13. Oceňovací rozdíly	276 340	4 116 149
14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	1 143 101	1 917 922
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	3 743 044	905 393
Vlastní kapitál celkem	5 268 167	7 325 121
Pasiva celkem	7 882 918	14 618 207

Výkaz zisku a ztráty tis. Kč	Běžné období 2022	Minulé období 2021
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	5 424	9
2. Náklady na úroky a podobné náklady	151 239	142 117
3. Výnosy z akcií a podílů	243 700	1 135 000
5. Náklady na poplatky a provize	727	2 669
6. Zisk nebo ztráta z finančních operací	3 882 868	-760 041
7. Ostatní provozní výnosy	48 827	780 514
8. Ostatní provozní náklady	32 615	5 311
9. Správní náklady	1 993	12 410
13. Tvorba a použití opravných položek k pohledávkám	-3	472
19. Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	3 994 248	992 503
23. Daň z příjmů	251 204	87 110
24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	3 743 044	905 393

1.13 IDENTIFIKACE MAJETKU,

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

Nemovitosti v tis. Kč	Reálná hodnota	Pořizovací cena
Červené Pečky	88 563	49 123
Kolín-Zibohlav	98 083	30 588
Mělník	84 480	24 881
Slaný	121 720	49 804
Celkem	392 846	154 396

Účasti s rozhodujícím vlivem v tis. Kč	Reálná hodnota	Pořizovací cena
BEST, a.s.	2 900 000	2 060 595
STACHEMA Bratislava a.s.	870 000	882 530
STACHEMA CZ s.r.o.	1 100 000	471 876
Celkem	4 870 000	3 415 001

Akcie v tis. Kč	Reálná hodnota	Pořizovací cena
DEK a.s.	2 400 000	795 961
Celkem	2 400 000	795 961

1.14 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

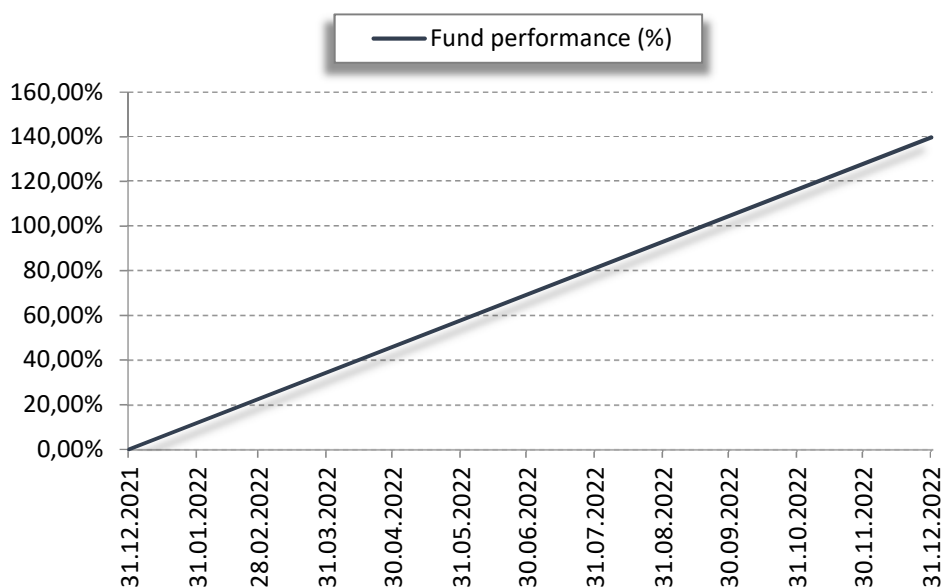
V rozhodném období nebyly takové soudní nebo rozhodčí spory vedeny.

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

	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Vlastní kapitál v tis. Kč	5 268 167	7 325 121
Počet vydaných investičních akcií v kusech	300 000	1 000 000
Vlastní kapitál na investiční akcii v Kč	17 561	7 325

1.16 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍ AKCIE V ROZHODNÉM OBDOBÍ

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



Výše uvedený graf je založen na oficiálních hodnotách investičních akcií.

1.17 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.

1.18 ÚDAJE O POČTU EMITOVANÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ V ROZHODNÉM OBDOBÍ

V rozhodném období nebyly emitovány žádné investiční akcie.

1.19 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 491 tis. Kč, za činnost depozitáře 345 tis. Kč a za auditorské služby 170 tis. Kč.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI PODFONDU

K 1. lednu 2022 došlo k vyčlenění nemovitostí z majetku Podfondu. Podfond se bude nadále zaměřovat zejména na investice do obchodních společností a v menší míře také do nemovitostí. U každé potenciální investice bude i nadále pečlivě prověřovat návratnost finančních prostředků a využívat dlouhodobých zkušeností a silného finančního zázemí.

Ruská invaze na Ukrajinu započatá v únoru 2022 a s tím související sankce uvalené na Rusko a Bělorusko znamenají vysokou míru nejistoty ve vývoji ekonomiky a finančního systému jak na evropské, tak celosvětové úrovni. Vedení Podfondu v této souvislosti provedlo identifikaci hlavních rizik, kterým může čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotilo, zda u Podfondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Podfond v Ruské federaci, v Bělorusku, ani na Ukrajině nečiní žádné významné obchodní aktivity a nemá žádné investory z těchto destinací, vyhodnotilo vedení Podfondu riziko přímého dopadu na Podfond jako nízké. Podfond a jeho činnost může být ovlivněna sekundárními dopady v podobě negativního makroekonomického vývoje.

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 PODFONU

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 VZTAHŮ

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. května 2023



Ing. Vít Kutnar

zástupce člena správní rady

3 PŘÍLOHY

Zpráva nezávislého auditora

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022 sestavená dle českých účetních předpisů

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**Zpráva auditora k účetní závěrce a výroční zprávě DEKINVEST
podfondu Alfa společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s. za účetní období roku 2022**

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 108 00

Předmět auditu: Ověření účetní závěrky a ostatních informací uvedených ve
výroční zprávě DEKINVEST podfondu Alfa společnosti
DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním
kapitálem, a.s. za rok 2022

Ověřované období: účetní období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

Rozvahový den: 31. prosince 2022

Datum podepsání zprávy: 30. května 2023

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

Ing. Petr Ryněš
Oprávnění KAČR č. 1299

**Zpráva auditora k účetní závěrce a výroční zprávě
DEKINVEST podfondu Alfa společnosti DEKINVEST, investiční fond s
proměnným základním kapitálem, a.s. za účetní období roku 2022**



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 a podrozvahy k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2022, výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2022 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 účetní závěrce.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Podfondu k 31. 12. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2022 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.

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 způsobitelné 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 obdržených 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 Fondu.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (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 Fondu 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, 30. května 2023


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 2022
sestavená dle českých účetních předpisů

ROZVAHA

tis. Kč	Bod	31. prosince 2022	31. prosince 2021
AKTIVA			
3. Pohledávky za bankami	4	317	6 067
v tom: a) splatné na požádání		317	6 067
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	11	11 979	0
v tom: b) ostatní pohledávky		11 979	0
6. Akcie, podílové listy a ostatní podíly	5	2 400 000	767 168
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	6	4 872 120	1 724 929
10. Dlouhodobý hmotný majetek	7	591 160	12 062 986
z toho: pozemky a budovy pro neprovozní činnost		591 160	12 062 986
11. Ostatní aktiva	8	7 342	56 905
13. Náklady a příjmy příštích období	9	0	152
Aktiva celkem		7 882 918	14 618 207

tis. Kč	Bod	31. prosince 2022	31. prosince 2021
PASIVA			
Cizí zdroje			
1. Závazky vůči bankám	10	0	1 964 582
v tom: b) ostatní závazky		0	1 964 582
2. Závazky vůči nebankovním subjektům	11	2 561 996	3 110 996
v tom: b) ostatní závazky		2 561 996	3 110 996
3. Závazky z dluhových cenných papírů	12	0	1 665 263
v tom: a) emitované dluhové cenné papíry		0	1 665 263
4. Ostatní pasiva	13	52 755	551 035
5. Výnosy a výdaje příštích období	14	0	4
6. Rezervy	15	0	1 206
v tom: b) na daně		0	1 206
Cizí zdroje celkem		2 614 751	7 293 086
Vlastní kapitál			
12. Kapitálové fondy	16	105 682	385 657
13. Oceňovací rozdíly	16	276 340	4 116 149
z toho: a) z majetku a závazků		268 648	4 063 623
z toho: b) ze zajišťovacích derivátů		0	52 526
z toho: d) z přeměn obchodních korporací		7 692	0
14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		1 143 101	1 917 922
15. Zisk nebo ztráta za účetní období		3 743 044	905 393
Vlastní kapitál celkem		5 268 167	7 325 121
Pasiva celkem		7 882 918	14 618 207
PODROZVAHOVÉ POLOŽKY			
1. Poskytnuté přísliby a záruky		3 500 000	4 550 000
2. Poskytnuté zástavy		357 215	10 783 775
4. Pohledávky z pevných termínových operací		0	1 590 871
8. Hodnoty předané k obhospodařování		5 268 167	7 325 121
9. Přijaté přísliby a záruky		1 478 906	389 004
12. Závazky z pevných termínových operací		0	117 481

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

tis. Kč	Bod	2022	2021
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	18	5 424	9
2. Náklady na úroky a podobné náklady	19	151 239	142 117
3. Výnosy z akcií a podílů	6	243 700	1 135 000
v tom: b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem		243 700	1 135 000
5. Náklady na poplatky a provize	20	727	2 669
6. Zisk nebo ztráta z finančních operací	21	3 882 868	-760 041
7. Ostatní provozní výnosy	22	48 827	780 514
8. Ostatní provozní náklady	23	32 615	5 311
9. Správní náklady	24	1 993	12 410
v tom: b) ostatní správní náklady		1 993	12 410
13. Tvorba a použití opravných položek k pohledávkám	8	-3	472
19. Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		3 994 248	992 503
23. Daň z příjmů	25	251 204	87 110
24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		3 743 044	905 393

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

v tis. Kč		2022	2021
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období		6 067	8 064
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	3 994 247	992 504
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	-3 980 753	-232 085
A. 1. 1.	Zisk/ztráta z finančních operací	-3 879 423	760 041
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	473
A. 1. 3.	Zisk z prodeje stálých aktiv	-3 445	0
A. 1. 4.	Výnosy z podílů na zisku	-243 700	-1 135 000
A. 1. 5.	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky	145 815	142 108
A. 1. 6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	293
A. *	Čistý peněžní tok z prov. činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu	13 494	760 419
A. 2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	1 062 432	1 154 364
A. 2. 1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	-45 862	69 627
A. 2. 2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	1 108 294	1 084 737
A. **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	1 075 926	1 914 783
A. 3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	0	-84 050
A. 4.	Přijaté úroky	0	9
A. 5.	Zaplacená daň z příjmů a doměrky daně za minulá období	-218 046	-24 984
A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	857 880	1 805 758
Peněžní toky z investiční činnosti			
B. 1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	0	-280 751
B. 4.	Výdaje na pořízení majetkové účasti	-857 670	-1 843 450
B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-857 670	-2 124 201
Peněžní toky z finančních činností			
C. 1.	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	0	316 446
C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	0	316 446
Vyčlenění peněžních prostředků do OPF Beta a fúze		-5 960	0
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	210	-1 997
R. Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období		317	6 067

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.

U Fondu je v seznamu vedeném ČNB zapsán také podfond DEKINVEST podfond Gama (ke dni 1. června 2022), ve vztahu k tomuto podfondu ale doposud nebyly vydány investiční akcie, tj. podfond jako soubor majetku nevznikl.

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

V období od 1. ledna 2022 do 31. května 2022 byla depozitářem Fondu Komerční banka, a.s., IČ 453 17 054, se sídlem Na Příkopě 969/33, Praha 1, PSČ 114 07. Dne 1. června 2022 se stala

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY

2.1 ZÁKLADNÍ ZÁSADY VEDENÍ ÚČETNICTVÍ

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

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

Účetní závěrka je připravena na akruální 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 závazcích.

2.5 VLASTNÍ KAPITÁL

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

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

- v případě likvidace Podfondu má držitel finančního nástroje právo na podíl na jeho čistých aktivech,
- jedná se o třídu finančních nástrojů, která je podřízena všem ostatním třídám finančních nástrojů,
- všechny finanční nástroje v této třídě mají stejné charakteristiky,
- finanční nástroj nenes s výjimkou povinnosti na odkup žádné další charakteristiky, které by vedly ke klasifikaci nástroje jako finančního závazku,

- celkové předpokládané příjmy přiřaditelné vlastníkům těchto finančních nástrojů se odvíjí od zisku nebo ztráty, změny vykázaných čistých aktiv nebo změny reálné hodnoty vykázaných i nevykázaných čistých aktiv Podfondu za období držby.

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

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

2.6 FINANČNÍ NÁSTROJE

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

Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv nebo finančních závazků jiných než finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, se při prvotním vykázání přičítají k reálné hodnotě, respektive odečítají od reálné hodnoty finančních aktiv nebo finančních závazků. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků 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 užitky spojené s jeho vlastnictvím převede na jiný subjekt. Jestliže Podfond nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky 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 užitky 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 uzavíral smlouvy o finančních derivátech ve formě swapových kontraktů s cílem řídit úrokové riziko. Ke dni 31. prosince 2022 již Podfond žádné deriváty nemá.

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 nekompensují, 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 závazkové metody s rozvahových přístupem.

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

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

Odložená daň vyplývající z přecenění dlouhodobého hmotného neprovozního majetku 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.

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

3.1 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

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

Odhady a příslušné předpoklady se pravidelně prověřují. Opravy účetních odhadů se vykazují v období, ve kterém byl daný odhad opraven.

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

Dlouhodobý hmotný majetek, finanční aktiva a finanční závazky s výjimkou peněz a peněžních ekvivalentů a ostatních finančních aktiv a závazků Podfondu jsou pro účely finančního výkaznictví oceňovány reálnou hodnotou. Zástupce člena 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 zástupce člena 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 a závazků.

3.2 VLIV PŘEMĚN

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

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

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

Následující tabulky zobrazují vliv přeměn na zahajovací rozvahu k 1.1.2022:

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

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

4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Běžné účty u bank	317	6 067
Celkem	317	6 067

5 AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

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. Reálná hodnota této majetkové účasti byla stanovena dle metodiky popsané v bodě 6.

Následující tabulka obsahuje analýzu změn hodnoty majetkové účasti:

tis. Kč	2022	2021
Počáteční stav	767 168	0
Pořízení majetkové účasti	42 402	753 559
Přecenění na reálnou hodnotu	1 590 430	13 609
Konečný stav	2 400 000	767 168

6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Podfond má kontrolu nad následujícími dceřinými společnostmi:

Společnost	Vztah k Podfondu	Vlastnický podíl v % k 31. prosinci 2022	Vlastnický podíl v % k 31. prosinci 2021
ABA Šumperk, společnost s ručením omezeným v likvidaci	Dceřiná společnost	100	100
ACI Realty, s.r.o.	Dceřiná společnost	0*	100
Aureliano Alfa s.r.o.	Dceřiná společnost	100	100
Aureliano Beta s.r.o.	Dceřiná společnost	100	100
Aureliano Gama s.r.o.	Dceřiná společnost	100	100
Aureliano Delta s.r.o.	Dceřiná společnost	100	100
Aureliano Epsilon s.r.o.	Dceřiná společnost	100	100
BEST, a.s.	Dceřiná společnost	100	100
DEKINVEST SR a.s.	Dceřiná společnost	0**	100
Good Eagle s.r.o.	Dceřiná společnost	0*	100
STACHEMA CZ s.r.o.	Dceřiná společnost	100	0
STACHEMA Bratislava a.s.	Dceřiná společnost	100	0

* Společnosti ACI Realty, s.r.o. a Good Eagle, s.r.o. ke dni 1. ledna 2022 zanikly při fúzi sloučením do Podfondu

** Společnost DEKINVEST SR a.s. byla v roce 2022 prodána společnosti DEK a.s.

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

tis. Kč	ABA Šumperk, společnost s ručením omezeným v likvidaci	ACI Realty, s.r.o.	Aureliani*	BEST, a.s.	DEKINVEST SR a.s.	Good Eagle s.r.o.	STACHEMA CZ s.r.o.	STACHEMA Bratislava a.s.	Zálohy na pořízení majetkové účasti	Celkem
Reálná hodnota k 1. lednu 2021	15 255	60 733	110	0	234 460	0	0	0	0	310 558
Pořízení majetkové účasti	0	0	0	1 260 595**	0	22 752	0	0	0	1 283 347
Příplatek mimo základní kapitál	0	0	0	800 000	127 249	0	0	0	0	927 249
Přecenění na reálnou hodnotu	-15 255	-4 153	-110	-816 754	40 047***	0	0	0	0	-796 225
Reálná hodnota k 31. prosinci 2021	0	56 580	0	1 243 841	401 756	22 752	0	0	0	1 724 929
Pořízení majetkové účasti	0	0	0	0	0	0	471 876****	882 530	2 000	1 356 406
Příplatek mimo základní kapitál	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Přecenění na reálnou hodnotu	0	0	120	1 656 159	0	0	628 124	-12 530***	0	2 271 873
Prodej majetkové účasti	0	0	0	0	-401 756	0	0	0	0	-401 756
Fúze sloučením	0	-56 580	0	0	0	-22 752	0	0	0	-79 332
Reálná hodnota k 31. prosinci 2022	0	0	120	2 900 000	0	0	1 100 000	870 000	2 000	4 872 120

* 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 poníženou o reálnou hodnotu odštěpených nemovitostí k 1. lednu 2021

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

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

Dceřiné společnosti byly v roce 2021 oceněny kvalifikovaným interním odborníkem.

Pro stanovení reálné hodnoty investic do nemovitostních dceřiných společností byla v roce 2021 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 v roce 2021 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).

Dceřiné společnosti byly v roce 2022 oceněny kvalifikovaným externím odborníkem.

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

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

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.

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

7 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

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

Ocenění nemovitostí bylo v roce 2021 provedeno kvalifikovaným interním odborníkem.

Pro stanovení reálné hodnoty zkolaudovaných a pronajatých nemovitostí byla v roce 2021 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 byla v roce 2021 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 byly v roce 2021 oceněny porovnávací metodou na základě tržního porovnání s cenami v dané lokalitě a při zohlednění cenotvorných odlišností.

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

Ocenění nemovitostí bylo v roce 2022 provedeno kvalifikovaným externím znalcem.

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

Ostatní nemovitosti byly v roce 2022 oceněny porovnávací metodou na základě tržního porovnání s cenami v dané lokalitě a při zohlednění cenotvorných odlišností.

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

Nejvýznamnějším nepozorovatelným vstupem použitým pro určení reálné hodnoty nemovitostí k 31. prosinci 2022 je kapitalizační míra. Následující tabulka znázorňuje citlivost reálné hodnoty nemovitostí na změnu ve výši kapitalizační míry:

Změna kapitalizační míry (v procentních bodech)	Reálná hodnota nemovitostí v tis. Kč
-1,0 p.b.	675 125
-0,5 p.b.	630 074
0,0 p.b.	591 160
0,5 p.b.	557 204
1,0 p.b.	527 311

Následující tabulka zobrazuje analýzu změn dlouhodobého hmotného majetku:

tis. Kč	2022	2021
Počáteční stav	12 062 986	7 036 815
Přirůstky	308 373	2 469 430
Úbytky*	-12 062 986	0
Přecenění na reálnou hodnotu	282 787	2 556 741
Konečný stav	591 160	12 062 986

* Viz kapitola 3.2 Vliv přeměn

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

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

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

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 měla 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 2022 činila reálná hodnota dlouhodobého hmotného majetku poskytnutého jako zajištění přijatých úvěrů 357 215 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 10 783 775 tis. Kč).

8 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Pohledávky z obchodních vztahů	253	249
Poskytnuté zálohy	326	655
Finanční deriváty s kladnou reálnou hodnotou	0	55 996
Pohledávky z daně z příjmů	5 546	0
Dohadné účty aktivní	165	0
Ostatní pohledávky	1 052	5
Celkem	7 342	56 905

Pohledávky z obchodních vztahů představují zejména pohledávky z fakturace nájemného s průměrnou splatností 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 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
Pohledávky z obchodních vztahů brutto k 31. prosinci 2022	237	8	0	0	0	11	0	0	256
Opravné položky k 31. prosinci 2022	-1	0	0	0	0	-2	0	0	-3
Pohledávky z obchodních vztahů netto k 31. prosinci 2022	236	8	0	0	0	9	0	0	253

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

tis. Kč	2022	2021
Počáteční stav	1 020	548
Vliv přeměn*	-1 013	0
Tvorba	3	793
Využití	0	-293
Rozpuštění	-7	-28
Konečný stav	3	1 020

* Viz kapitola 3.2 Vliv přeměn

9 NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Náklady příštích období	0	12
Příjmy příštích období	0	140
Celkem	0	152

10 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Česká spořitelna, a.s.	0	292 844
Československá obchodní banka, a. s.	0	385 216
Komerční banka, a.s.	0	419 494
MONETA Money Bank, a.s.	0	32 851
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	0	372 615
KLUB bank*	0	461 562
Celkem	0	1 964 582

* 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

Rok 2022

K 1. lednu 2022 byly bankovní úvěry vyčleněny do Podfondu Beta a následně převedeny fúzí sloučením do OPF Beta. K 31. prosinci 2022 nemá tedy Podfond žádné závazky vůči bankám z titulu bankovních úvěrů.

Rok 2021

Podfond čerpal 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 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 vzájemném poskytování zápůjček tyto zůstatky:

Pohledávky za nebankovními subjekty z titulu zápůjček

Společnost v tis. Kč	Vztah k Podfondu	31. prosince 2022	31. prosince 2021
DEKINVEST otevřený podílový fond Beta	Stejně osoby ve statutárních orgánech	11 979	0
Celkem		11 979	0

Závazky vůči nebankovním subjektům z titulu zápůjček

Společnost v tis. Kč	Vztah k Podfondu	31. prosince 2022	31. prosince 2021
ABA Šumperk, společnost s ručením omezeným v likvidaci	Dceřiná společnost	16 555	0
Aureliani*	Dceřiná společnosti	120	0
BEST, a.s.	Dceřiná společnost	620 690	0
DEK a.s.	Stejně osoby ve statutárních orgánech Minoritní podíl na společnosti	1 338 401	3 110 996
DEKINVEST investiční společnost a.s.	Stejně osoby ve statutárních orgánech	60	0
DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Stejně osoby ve statutárních orgánech	1	0
STACHEMA Bratislava a. s.	Dceřiná společnost	1 332	0
STACHEMA CZ s.r.o.	Dceřiná společnost	55 914	0
Celkem		2 033 073	3 110 996

* 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.

Zápůjčky jsou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou, která je kalkulovaná jako součet úrokové sazby 1M PRIBOR, rizikové přírážky skupiny a přírážky za obsluhu dluhu.

Ostatní závazky vůči nebankovním subjektům

Společnost v tis. Kč	Vztah k Podfondu	31. prosince 2022	31. prosince 2021
STACHEMA Bratislava a. s.	Dceřiná společnost	528 923*	0
Celkem		528 923	0

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

12 ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

12.1 DLUHOPISY DEKINVEST VAR/23

Rok 2022

K 1. lednu 2022 byly dluhopisy vyčleněny do Podfondu Beta a následně převedeny fúzí sloučením do OPF Beta.

Rok 2021

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. Reálná hodnota těchto dluhopisů uveřejněná Burzou cenných papírů Praha k 31. prosinci 2021 byla 1 101 904 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.

12.2 DLUHOPISY DEKINVEST 0,00/23

Rok 2022

K 1. lednu 2022 byly dluhopisy vyčleněny do Podfondu Beta a následně převedeny fúzí sloučením do OPF Beta.

Rok 2021

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 2022	31. prosince 2021
Závazky z obchodních vztahů	210	17 499
Dohadné položky pasivní	930	992
Přijatý kolaterál	0	6 400
Závazek z nákupu akcií společnosti DEK	21 501	150 004
Závazek z nákupu majetkové účasti na společnosti STACHEMA Bratislava	13 263	0
Přijaté vratné kauce	253	563
Závazky z daně z přidané hodnoty	792	32 308
Závazek za vyjmutí půdy ze zemědělského půdního fondu	0	1 259
Odložený daňový závazek	15 792	337 192
Závazky ze srážkové daně	13	0
Finanční deriváty se zápornou reálnou hodnotou	0	4 805
Ostatní závazky	1	13
Celkem	52 755	551 035

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 2022	31. prosince 2021
Výnosy příštích období	0	4
Celkem	0	4

15 REZERVY

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

tis. Kč	2022	2021
Počáteční stav	20 493	19 573
Fúze*	510	0
Tvorba	0	20 493
Využití	-21 003	-19 573
Konečný stav	0	20 493
Zápočet se zálohami na daň z příjmů	0	-19 287
Stav vykázáný v rozvaze	0	1 206

* Viz kapitola 3.2 Vliv přeměn

16 VLASTNÍ KAPITÁL

16.1 KAPITÁLOVÉ FONDY

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Investiční akcie	105 682	352 274
Kapitálové fondy z přeměn obchodních korporací	0	33 383
Celkem	105 682	385 657

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

Držiteli investičních akcií k 31. prosinci 2022 jsou:

- Ing. Vít Kutnar, narozený 2. prosince 1969, bytem Jeníkovická 383, Praha 9 – Klánovice, PSČ 190 14, který vlastní 147 774 akcií na jméno,
- Ing. Petra Kutnarová, narozená 9. prosince 1973, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00, která vlastní 147 773 akcií na jméno,
- zbývajících 4 453 akcií na jméno vlastní drobní akcionáři.

Počet vydaných investičních akcií	2022	2021
Počáteční stav	1 000 000	1 000 000
Odštěpení do OPF Beta	-700 000	0
Konečný stav	300 000	1 000 000

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

	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Vlastní kapitál v tis. Kč	5 268 167	7 325 121
Počet vydaných investičních akcií v kusech	300 000	1 000 000
Vlastní kapitál na investiční akcii v Kč	17 561	7 325

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 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
Vliv přeměn*	-4 063 623	-52 526	7 692	-4 108 457
Stav k 1. lednu 2022	0	0	7 692	7 692
Přecenění dlouhodobého hmotného majetku	282 787	0	0	282 787
Odložená daň z přecenění dlouhodobého hmotného majetku	-14 139	0	0	-14 139
Stav k 31. prosinci 2022	268 648	0	7 692	276 340

* Viz kapitola 3.2 Vliv přeměn

Rok 2021

Podfond uzavíral 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.

16.3 PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

tis. Kč	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Zisk nebo ztráta za účetní období	Celkem
Stav k 1. lednu 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
Vliv přeměn	-279 975	-4 108 457	-774 821	-905 393	-6 068 646
Stav k 1. lednu 2022	105 682	7 692	1 143 101	0	1 256 475
Přecenění dlouhodobého hmotného majetku	0	282 787	0	0	282 787
Odložená daň z přecenění dlouhodobého hmotného majetku	0	-14 139	0	0	-14 139
Zisk za účetní období	0	0	0	3 743 044	3 743 044
Stav k 31. prosinci 2022	105 682	276 340	1 143 101	3 743 044	5 268 167

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. Zástupce člena správní rady prověřuje kapitálovou strukturu dvakrát ročně. Součástí prověrky je také posouzení kapitálových nákladů a rizik spojených s jednotlivými kategoriemi kapitálu.

Na Podfond se nevztahují žádné kapitálové požadavky stanovené externími subjekty.

Podíl zadluženosti ke konci účetního období byl následující:

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Dluh	2 561 996	6 740 841
Peníze a peněžní ekvivalenty	317	6 067
Čistý dluh	2 561 679	6 734 774
Vlastní kapitál	5 268 167	7 325 121
Míra zadluženosti	0,49	0,92

17.2 KATEGORIE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Klasifikace finančních aktiv	Třída finančních aktiv	31. prosince 2022 v tis. Kč	31. prosince 2021 v tis. Kč
Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Pohledávky za nebankovními subjekty	11 979	0
	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	2 400 000	767 168
	Účasti s rozhodujícím vlivem	4 870 120	1 724 929
	Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	0	55 996
Finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě	Peníze a peněžní ekvivalenty	317	6 067
	Ostatní finanční aktiva	1 470	393
Celkem		7 283 886	2 554 553

Klasifikace finančních závazků	Třída finančních závazků	31. prosince 2022 v tis. Kč	31. prosince 2021 v tis. Kč
Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Závazky vůči bankám	0	1 964 582
	Závazky vůči nebankovním subjektům	2 561 996	3 110 996
	Závazky z dluhových cenných papírů	0	1 665 263
	Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	0	4 805
Finanční závazky oceňované v naběhlé hodnotě	Ostatní finanční závazky	35 918	174 908
Celkem		2 597 914	6 920 554

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 úrovní.

Finanční aktiva v reálné hodnotě k 31. prosinci 2022 v tis. Kč	Úroveň 3	Celkem
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	2 400 000	2 400 000
Účasti s rozhodujícím vlivem	4 870 120	4 870 120
Pohledávky za nebankovními subjekty	11 979	11 979
Celkem	14 099	7 284 099

Finanční aktiva v reálné hodnotě k 31. prosinci 2021 v tis. Kč	Úroveň 3	Celkem
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	767 168	767 168
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 724 929	1 724 929
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	55 996	55 996
Celkem	537 084	2 548 093

Finanční závazky v reálné hodnotě k 31. prosinci 2022 v tis. Kč	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	2 561 996	2 561 996
Celkem	0	2 561 996	2 561 996

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

Dluhopisy DEKINVEST VAR/23 jsou obchodované na Burze Cenných papírů Praha. Reálná hodnota těchto dluhopisů v roce 2021 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 neprovozní dlouhodobý hmotný majetek. 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 měr a způsobu, jak je hodnota majetku vnímána trhem. Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního fondu, investor v souladu se statutem podfondu před svou investicí toto obecné riziko akceptoval.

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

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

Řízení úrokového rizika

Podfond je vystaven riziku změn úrokových sazeb, jelikož si půjčuje finanční prostředky s fixními i variabilními úrokovými sazbami. Podfond řídí úrokové riziko tak, že udržuje vhodnou kombinaci půjček s fixními a variabilními sazbami 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, dluhopisů a přijatých zápůjček 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 zástupci člena správní rady předkládá interní hlášení o úrokovém riziku, a podle odhadu vedení představuje přiměřeně možnou změnu úrokových sazeb. U závazků s pohyblivou sazbou je analýza připravena za předpokladu, že výše závazku ke konci účetního období byla v průběhu celého roku ve stejné výši.

tis. Kč	2022	2021
Zisk nebo ztráta za účetní období	-9 600	-22 011
Změny oceňovacích rozdílů z finančních derivátů	0	7 218
Celkem	-9 600	-14 793

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. 2022	Průměrná sjednaná fixní úroková sazba p. a. 2021	Jistina k 31. prosinci 2022 v tis. Kč	Jistina k 31. prosinci 2021 v tis. Kč	Reálná hodnota k 31. prosinci 2022 v tis. Kč	Reálná hodnota k 31. prosinci 2021 v tis. Kč
Do 1 roku	-	0,37	0	36 582	0	-4 225
Od 1 do 2 let	-	0,71	0	124 094	0	719
Od 2 do 5 let	-	1,81	0	1 360 176	0	49 575
Nad 5 let	-	2,48	0	187 500	0	5 122
Celkem			0	1 708 352	0	51 191

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

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

Podfond je vystaven měnovému riziku zejména v souvislosti s majetkovou účastí na Slovensku a závazkem vůči nebankovním subjektům, který má zůstatek v eurech. V roce 2021 byl Podfond vystaven měnovému riziku taktéž v souvislosti s bankovními úvěry, jež byly 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 zástupci člena správní rady předkládá interní hlášení o měnovém riziku, a podle odhadu vedení představuje přiměřeně možnou změnu měnových kurzů.

tis. Kč	2022	2021
Zisk nebo ztráta za účetní období	35 492	5 805
Celkem	35 492	5 805

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 zástupce člena správní rady, který vytvořil přiměřený rámec k řízení likvidního rizika s cílem řídit krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé financování a požadavky řízení likvidity. Podfond řídí likvidní riziko prostřednictvím zachování průměrné výše peněžních prostředků na bankovních účtech, bankovních zdrojů a úvěrových nástrojů, průběžným sledováním předpokládaných a skutečných peněžních toků a přizpůsobováním doby splatnosti finančních aktiv a závazků.

Následující tabulky znázorňují zbytkovou smluvní dobu splatnosti nederivátových finančních závazků Podfondu s dohodnutými termíny plateb, a proto neobsahují přijaté zápůjčky od nebankovních subjektů, které nemají dohodnuté termíny plateb a vypořádávají se pomocí kompenzací. Tabulky byly sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků finančních závazků se zohledněním nejdříve možných termínů, kdy se od Podfondu může žádat splacení těchto závazků. Tabulka zahrnuje peněžní toky z úroků i jistiny. 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 2022 v tis. Kč	Méně než 1 měsíc	1 - 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
Neúročné finanční závazky	1 141	0	13 277	0	0	14 418
Nástroje s variabilní úrokovou sazbou	0	0	0	0	0	0
Nástroje s fixní úrokovou sazbou	0	0	22 925	0	0	22 925
Celkem	1 141	0	36 202	0	0	37 343

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

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

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

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

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.

K 1. lednu 2022 byly finanční deriváty vyčleněny do Podfondu Beta a následně převedeny fúzí sloučením do OPF Beta. K 31. prosinci 2022 nemá tedy Podfond žádné finanční deriváty.

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

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

Podfond má přístup k úvěrovému rámci dle rámcové smlouvy o vzájemném poskytování zápůjček, u nichž činil zůstatek nevyužité částky ke konci účetního období 1 478 906 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 389 004 tis. Kč).

18 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2022	2021
Úrokové výnosy půjčky nebankovním subjektům	5 424	0
Úrokové výnosy z kolaterálu	0	9
Celkem	5 424	9

19 NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	2022	2021
Úrokové náklady bankovní úvěry	0	41 359
Úrokové náklady emitované dluhopisy	0	53 274
Úrokové náklady zápůjčky od nebankovních subjektů	149 756	41 040
Úrokové náklady ze závazku z nákupu akcií společnosti DEK	1 483	6 430
Úrokové náklady kolaterál	0	14
Celkem	151 239	142 117

20 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2022	2021
Bankovní poplatky	16	215
Náklady související s emitovanými cennými papíry	151	2 105
Ostatní poplatky a provize	560	349
Celkem	727	2 669

21 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2022	2021
Přecenění účastí s rozhodujícím vlivem*	2 271 872	-796 225
Přecenění akcií	1 590 430	13 609
Zisk z prodeje majetkové účasti	3 445	0
Kurzové rozdíly bankovní úvěry	0	22 571
Kurzové rozdíly ostatní	17 121	4
Celkem	3 882 868	-760 041

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

22 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2022	2021
Výnosy z pronájmu	45 950	778 814
Výnosy ze služeb	2 781	1 548
Zřízení věcných břemen	0	151
Ostatní provozní výnosy	96	1
Celkem	48 827	780 514

23 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2022	2021
Elektřina, plyn, vodné a stočné	1 569	2 656
Opravy a údržba	0	1 014
Ostatní přímé náklady související s pronájmem nemovitostí	59	574
Projekční práce	0	764
Odpis pohledávek	0	293
Penále a úroky z prodlení*	30 853	0
Ostatní provozní náklady	134	10
Celkem	32 615	5 311

* Viz kapitola 25 Daň z příjmů

24 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2022	2021
Poradenské služby	520	706
Účetní služby	12	132
Poplatky za pověření a administraci majetku	491	691
Poplatky depozitáři	345	240
Poplatky za správu	120	120
Daň z nemovitostí	498	10 492
Pojištění majetku	0	16
Kolky a jiné poplatky	7	13
Celkem	1 993	12 410

25 DAŇ Z PŘÍJMŮ

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

tis. Kč	2022	2021
Splatná daň	252 979*	20 493
Odložená daň	-1 775	66 617
Celkem	251 204	87 110

* Částka splatné daně obsahuje zejména doměrky daně za období 2016 až 2021

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, 2020 a 2021. 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. Během roku 2022 uhradil Podfond doměrky daně z příjmů za zdaňovací období 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 a 2021 ve výši 253 002 tis. Kč a příslušenství ve výši 30 853 tis. Kč.

Stále však trvá (na základě právních analýz) naše přesvědčení, že náš postup ohledně výše sazby je správný. A hodláme činit příslušné právní kroky a dále považujeme za pravděpodobné, že náš postup (výše sazby) bude nezávislymi soudy akceptován.

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

tis. Kč	2022	2021
Zisk za účetní období před zdaněním	3 994 248	992 503
Osvobozené výnosy	-4 537 780	-1 205 460
Nedaňové náklady	490 133	860 043
Rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy	0	-237 694
Rozdíl mezi účetními a daňovými opravnými položkami	-4	463
Základ daně	-53 403	409 855
Sazba daně z příjmů	5 %	5 %
Celkem	0	20 493

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

Odložený daňový závazek (-) / pohledávka (+) v tis. Kč	2022	2021
Odložená daň z přecenění dlouhodobého hmotného majetku	-14 139	-127 838
Odložená daň z přecenění finančních derivátů	0	-5 020
Celkem	-14 139	-132 858

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	Daňová ztráta	Celkem
Stav k 1. lednu 2021	-139 984	13	2 254	0	-137 717
Odložená daň vykázaná v zisku nebo ztrátě	-66 640	23	0	0	-66 617
Odložená daň vykázaná ve vlastním kapitálu	-127 838	0	-5 020	0	-132 858
Stav k 31. prosinci 2021	-334 462	36	-2 766	0	-337 192
Vliv přeměn*	331 034	-36	2 766	0	333 764
Stav k 1. lednu 2022	-3 428	0	0	0	-3 428
Odložená daň vykázaná v zisku nebo ztrátě	-895	0	0	2 670	1 775
Odložená daň vykázaná ve vlastním kapitálu	-14 139	0	0	0	-14 139
Stav k 31. prosinci 2022	-18 462	0	0	2 670	-15 792

* Viz kapitola 3.2 Vliv přeměn

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

2022 v tis. Kč	Vztah k Podfondu	Prodej majetkové účasti	Poskytnuté služby	Přijaté dividendy	Finanční výnosy	Ostatní transakce	Celkem
DEK a.s.	Stejně osoby ve statutárních orgánech Minoritní podíl ve společnosti	405 200	0	0	0	0	405 200
DEKINVEST otevřený podílový fond Beta	Stejně osoby ve statutárních orgánech	0	20	0	5 346	0	5 366
STACHEMA Bratislava a. s.	Dceřiná společnost	0	0	123 700*	78	0	123 778
STACHEMA CZ s.r.o.	Dceřiná společnost	0	41 730	120 000	0	0	161 730
Stavebniny DEK a.s.	Stejně osoby ve statutárních orgánech	0	3 320	0	0	188	2 307
Celkem		405 200	43 869	243 700	5 424	188	698 381

* 5 000 000 EUR

2021 v tis. Kč	Vztah k Podfundu	Prodej dlouhodobých o majetku	Poskytnuté služby	Přijaté dividendy	Finanční výnosy	Ostatní transakce	Celkem
ARGOS ELEKTRO, a. s.	Stejně osoby ve statutárních orgánech	0	2 687	0	0	0	2 687
BEST, a.s.	Dceřiná společnost	0	180 638	1 135 000	0	0	1 315 638
DEK stavební s.r.o.	Stejně osoby ve statutárních orgánech	0	251	0	0	0	251
DEKINVEST SR a.s.	Dceřiná společnost*	0	38	0	0	0	38
DEKMETAL s.r.o.	Stejně osoby ve statutárních orgánech	0	5 106	0	0	0	5 106
DEKWOOD s.r.o.	Stejně osoby ve statutárních orgánech	0	2 145	0	0	222	2 367
Stavebniny DEK a.s.	Stejně osoby ve statutárních orgánech	2 431	580 541	0	0	5 402	588 374
Celkem		2 431	771 406	1 135 000	0	5 624	1 914 461

* Společnost DEKINVEST SR a.s. byla v roce 2022 prodána

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

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

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

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

* Společnost DEKINVEST SR a.s. byla v roce 2022 prodána

26.3 POHLEDÁVKY ZA SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Podfond neeviduje k 31. prosinci 2022 (taktéž k 31. prosinci 2021) žádné pohledávky za spřízněnými osobami.

26.4 ZÁVAZKY VŮČI SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

Podfond eviduje k 31. prosinci 2022 závazek z titulu koupě podílu na společnosti STACHEMA CZ s.r.o. vůči společnosti STACHEMA Bratislava a.s. ve výši 528 923 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 0 tis. Kč)

26.5 ZÁPŮJČKY VŮČI SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

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

Poskytnuté zápůjčky

Společnost v tis. Kč	Vztah k Podfondu	31. prosince 2022	31. prosince 2021
DEKINVEST otevřený podílový fond Beta	Stejně osoby ve statutárních orgánech	11 979	0
Celkem		11 979	0

Přijaté zápůjčky

Společnost v tis. Kč	Vztah k Podfonde	31. prosince 2022	31. prosince 2021
ABA Šumperk, společnost s ručením omezeným v likvidaci	Dceřiná společnost	16 555	0
Aureliani*	Dceřiné společnosti	120	0
BEST, a.s.	Dceřiná společnost	620 690	0
DEK a.s.	Stejně osoby ve statutárních orgánech	1 338 401	3 110 996
DEKINVEST investiční společnost a.s.	Stejně osoby ve statutárních orgánech	60	0
DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Stejně osoby ve statutárních orgánech	1	0
STACHEMA Bratislava a. s.	Dceřiná společnost	1 332	0
STACHEMA CZ s.r.o.	Dceřiná společnost	55 914	0
Celkem		2 033 073	3 110 996

* 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.

26.6 ODMĚNY ČLENŮM KLÍČOVÉHO MANAGEMENTU

Podfond v roce 2022 nevyplatil žádné odměny členům klíčového managementu (taktéž v roce 2021).

Podfond neposkytl žádné záruky za členy klíčového managementu.

27 EVENTUALITY A PŘÍSLIBY

27.1 RUČENÍ

K 31. prosinci 2022 má 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 2021: 0 Kč), přičemž k 31. prosinci 2022 je výše úvěru 1 475 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 0 Kč).

K 31. prosinci 2021 měl 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, přičemž k 31. prosinci 2021 byla výše úvěru 1 000 000 tis. Kč. K 1. lednu 2022 přešly veškerá práva a povinnosti z této smlouvy na OPF Beta, k 31. prosinci 2022 tudíž pro Podfond nevyplývaly z této smlouvy žádné povinnosti.

K 31. prosinci 2021 měl 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, přičemž k 31. prosinci 2021 byla výše úvěru 1 625 000 Kč. K 1. lednu 2022 přešly veškerá práva a povinnosti z této smlouvy na OPF Beta, k 31. prosinci 2022 tudíž pro Podfond nevyplývaly z této smlouvy žádné povinnosti.

27.2 DALŠÍ EVENTUALITY A PŘÍSLIBY

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

28 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI A INFORMACE K NEPŘETRŽITÉMU TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI

Ruská invaze na Ukrajinu započatá v únoru 2022 a s tím související sankce uvalené na Rusko a Bělorusko znamenají vysokou míru nejistoty ve vývoji ekonomiky a finančního systému jak na evropské, tak celosvětové úrovni. Vedení Fondu v této souvislosti provedlo identifikaci hlavních rizik, kterým může čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotilo, zda u Podfondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Podfond v Ruské federaci, v Bělorusku, ani na Ukrajině nečiní žádné významné obchodní aktivity a nemá žádné investory z těchto destinací, vyhodnotilo vedení Podfondu riziko přímého dopadu na Podfond jako nízké. Podfond a jeho činnost může být ovlivněna sekundárními dopady v podobě negativního makroekonomického vývoje.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2022.

Schválení účetní závěrky

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

V Praze dne 29. května 2023



Ing. Vít Kutnar

zástupce člena správní rady