

DEK

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

**VÝROČNÍ ZPRÁVA
2016**

OBSAH

| | |
|---|---------|
| 1. Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky ČNB č. 244/2013 Sb. a Nařízení EU 231/2013 | str. 3 |
| 2. Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb. | str. 9 |
| 3. Zpráva o vztazích | str. 11 |
| 4. Příloha č. 1: Zpráva nezávislého auditora | str. 16 |
| 5. Příloha č. 2: Účetní závěrka | str. 22 |

1 ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

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

1.1 ÚDAJE O FONDU

Název fondu

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

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze

zapsáno 18. ledna 2011, oddíl B, vložka 16856

IČ

247 95 020

Sídlo

Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00

Podfond

Fond vytvořil podfond „DEKINVEST podfond Alfa“ (dále jen „Podfond“) a to na dobu neurčitou. Podfond byl zapsán do seznamu podfondů vedeného ČNB dne 1. ledna 2016 a vznikl dnem jeho zápisu do tohoto seznamu. Dne 13. ledna 2016 přijat k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha.

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

Další údaje

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat. Předmět podnikání Fondu je v souladu s uděleným povolením k činnosti. Fond může v souladu se stanovami vytvářet podfondy.

Vedoucí osoby Fondu

Statutárním ředitelem Fondu společnost QI investiční společnost, a.s, IČ 279 11 497, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 11005.

1.2 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI POVĚŘENÉ FUNKCÍ OBHOSPODAŘOVATELE

Název společnosti

QI investiční společnost, a.s. (dále jen „Investiční společnost“)

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11985

IČ

279 11 497

Sídlo

Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05

Uzavřené smlouvy

Smlouva o výkonu funkce ze dne 22.7.2014.

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

Investiční společnost v daném účetním období vykonávala činnost statutárního orgánu Fondu, zajišťovala jeho řízení a obchodní vedení, zastupovala Fond při jednání se třetími osobami a plnila veškeré povinnosti, které jí ukládají obecně závazné právní předpisy, stanovy, popř. vnitřní předpisy a Smlouva o výkonu funkce. Předmětem závazku Investiční společnosti je, vedle výkonu statutárního orgánu Fondu, také vedení administrace majetku Fondu tak, jak tuto činnost popisuje Zákon o investičních společnostech a investičních fondech.

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

1.3 ÚDAJE O PORTFOLIO MANAŽERECH FONDU

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

Investice do finančních aktiv

Obchodní firma

Conseq Investment Management, a.s.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7153

IČ

264 42 671

Sídlo

Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05

Další údaje

Smlouva o svěřením obhospodařování finančních aktiv v majetku Fondu ze dne 15. 5. 2013. Portfolio Manažer je obchodníkem s cennými papíry poskytující mimo jiné od roku 2001 i investiční službu obhospodařování majetku zákazníka, je-li jeho součástí investiční nástroj, na základě volné úvahy v rámci smluvního ujednání.

1.4 ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU

KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ

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

1.5 ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

V ROZHODNÉM OBDOBÍ A DOBĚ, PO KTEROU ČINNOST DEPOZITÁŘE VYKONÁVAL

Depozitářem byla po celou dobu existence Fondu Komerční banka, a.s. se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360 (dále jen „Depozitář“).

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

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

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu zajišťuje pouze Depozitář Fondu.

1.7 ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

Majetek Fondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

1.8 IDENTIFIKACE MAJETKU

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

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

1.9 VÝVOJ HODNOTY AKCIE V ROZHODNÉM OBDOBÍ

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

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

1.10 SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU

VLASTNÍKŮ CENNÝCH PAPÍRŮ NEBO ZAKNIHOVANÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ VYDÁVANÝCH FONDEM KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ, JESTLIŽE HODNOTA PŘEDMĚTU SPORU PŘEVYŠUJE 5% HODNOTY MAJETKU FONDU V ROZHODNÉM OBDOBÍ

V rozhodném období nebyly takové soudní nebo rozhodčí spory vedeny.

1.11 HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

V rozhodném období žádné podíly na zisku vyplaceny nebyly.

1.12 ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU,

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

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

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

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

Mzdové a obdobné náklady Společnosti za rok 2016 činí 7 199 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů Společnosti byla částka ve výši 2 653 tis. Kč pohyblivou složkou. Průměrný počet zaměstnanců a vedoucích osob Společnosti v roce 2016 byl deset.

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

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

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

Mzdové náklady a náklady na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Společnosti a Fondu činily v roce 2016 celkem 3 707 tis. Kč, z toho 1 543 tis. Kč činila pohyblivá složka.

1.15 VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU

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

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

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

pozn.

běžné období: od 1.1. 2016 do 31.12.2016

2 ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU FONDU V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Profil fondu

Fond je akciovou společností s proměnným základním kapitálem. Fond má monistickou strukturu orgánů. Fond je fondem kvalifikovaných investorů podle § 95 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Fond může v souladu se stanovami vytvářet podfondy. Fond nevydává investiční akcie. V roce 2016 Fond založil a spravoval podfond DEKINVEST podfond Alfa.

Krátkodobá finanční aktiva:

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

k 31.12.2015 je stav 744 tis. Kč.

K 31.12.2016 je stav 0 tis. Kč.

Pokladní hotovost

k 1.12.2014 byl stav 0 tis. Kč,

k 31.12.2015 je stav 0 tis. Kč.

K 31.12.2016 je stav 0 tis. Kč.

Investiční nástroje:

K 1.12.2014 byly ve výši 1 707 tis.,

k 31.12.2015 jsou ve výši 1 684 tis. Kč.

K 31.12.2016 je stav 0 tis. Kč.

Nemovitosti:

K 1.12.2014 vlastnil Fond nemovitosti v hodnotě 1 822 320 tis. Kč,

k 31.12.2015 vlastní Fond nemovitosti v hodnotě 2 307 021 tis. Kč.

K 31.12.2016 nevlastní fond žádné nemovitosti.

Majetkové účasti:

K 1.12.2014 nebyly žádné majetkové účasti,

k 31.12.2015 jsou ve výši 60 081 tis. Kč.

K 31.12.2016 nejsou žádné majetkové účasti.

Pohledávky z obchodních vztahů:

K 1.12.2014 byly ve výši 2 395 tis. Kč,

k 31.12.2015 jsou ve výši 1 723 tis. Kč.

K 31.12.2016 nejsou žádné pohledávky z obchodních vztahů.

3 ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

PODLE § 21 ZÁKONA Č. 563/1991 SB., O ÚČETNICTVÍ

3.1 FINANČNÍ A NEFINANČNÍ INFORMACE O SKUTEČNOSTECH,

KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY

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

3.2 INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU

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

3.3 INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z INVESTICE DO FONDU

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

- Riziko nestálé aktuální hodnoty cenného papíru vydaného Fondem v důsledku složení majetku nebo způsobu obhospodařování majetku Fondu. Akcionář si musí být vědom, že i přes maximální snahu o bezpečné obhospodařování může dojít ke kolísání hodnoty investiční akcie Fondu v závislosti na vývoji na finančních trzích.
- Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Nejvýznamnějšími tržními riziky jsou měnové riziko, úrokové riziko, akciové riziko, komoditní riziko a riziko konkrétních investičních projektů. Míra tržního rizika závisí na konkrétní struktuře majetku Fondu. Velký vliv tržního rizika je zejména u derivátů, kde malá změna ceny podkladového nástroje může znamenat velkou změnu ceny derivátu (pákový efekt).
- Úvěrové riziko spočívající v tom, že emitent nebo protistrana nedodrží svůj závazek. Tato rizika obhospodařovatel minimalizuje zejména výběrem protistran a emitentů s ohledem na jejich bonitu, nastavením limitů na výši expozice vůči jednotlivým protistranám a emitentům a vhodnými smluvními ujednáními.
- Riziko nedostatečné likvidity, které spočívá v tom, že určité aktivum Fondu nebude zpeněženo včas a za přiměřenou cenu. Vzhledem k charakteru trhu jednotlivých typů cílových aktiv, které mohou tvořit zásadní část majetku Fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení takového aktiva při snaze dosáhnout nejlepší ceny je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likviditní krizi.
- Riziko související s investičním zaměřením Fondu na určité průmyslové odvětví, státy či regiony, jiné části trhu nebo určité druhy aktiv.
- Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Fondu nebo cenné papíry vydané Fondem.
- Riziko, že ze zákonem stanovených důvodů může být Fond zrušen.
- Riziko, že Fond může být zrušen i z jiných než zákonem stanovených důvodů, například z důvodů ekonomických či restrukturalizačních.
- Rizika spojená se stavebními vadami.

- Riziko operační, které spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí.
- Riziko spojené s jednotlivými typy finančních derivátů, které Fond hodlá nabývat.
- Rizika spojená s pohledávkami, resp. s bonitou dlužníka a kvalitou zajištění pohledávky.
- Rizika spojená s možností selhání osoby, ve které má Fond obchodní účast nebo za níž má Fond pohledávku.
- Rizika spojená s nabytím 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.

3.4 INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ FONDU

Fond v daném období nenabyl své vlastní akcie.

3.5 INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

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

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

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

Fond nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

V Praze, dne 25. dubna 2017



Mgr. Vladan Kubovec
zástupce statutárního ředitele

4 ÚDAJE A SKUTEČNOSTI – ZPRÁVA O VZTAZÍCH (PODLE § 82 ZÁKONA Č. 90/2012 SB, ZÁKON O OBCHODNÍCH KORPORACÍCH)

4.1 STRUKTURA VZTAHŮ

MEZI OSOBAMI OVLÁDÁJÍCÍMI A OVLÁDANOU OSOBOU A MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBAMI OVLÁDANÝMI STEJNOU OSOBOU

Ovládající osoba:

Společnost: DEK a.s.
se sídlem na adrese: Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ: 108 00
IČ: 276 36 801
zastoupená: Ing. Vít Kutnar, předseda představenstva
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11400

Ostatní propojené osoby:

| Obchodní firma | Sídlo | IČ | Datum vzniku | Hlavní předmět činnosti |
|---------------------------|--|------------|--------------|---|
| DEKTRADE a.s. | Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00 | 485 89 837 | 8. 3. 1993 | Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona |
| DEKWOOD s.r.o. | Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00 | 276 09 111 | 9. 10. 2006 | Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona |
| DEKSTONE s.r.o. | Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00 | 276 43 671 | 5. 1. 2007 | Výroba obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona |
| DEKPROJEKT s.r.o. | Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00 | 276 42 411 | 2. 1. 2007 | Projektová činnost ve výstavbě |
| Moje-stavebniny.cz s.r.o. | Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00 | 279 14 089 | 15. 6. 2007 | Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona |
| G SERVIS CZ, s.r.o. | Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00 | 262 26 367 | 18. 10. 2000 | Projektová činnost ve výstavbě |
| Stavebniny DEK s.r.o.* | Bratislava, Chemická 1, PSČ 831 04 | 438 21 103 | 10. 11. 2007 | Koupě zboží za účelem jeho prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod) a jiným provozovatelům živnosti (velkoobchod), zprostředkovatelská činnost |
| DEKMETAL s.r.o. | Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 28 | 276 42 381 | 2. 1. 2007 | Kovoobráběčství, výroba stavebních hmot a stavebních výrobků |
| Stavebniny DEK a.s. | Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00 | 037 48 600 | 27. 1. 2015 | Výroba obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona |

| | | | | |
|----------------------|--------------------------------------|------------|----------|--------------------------------|
| DEKPROJEKT SR s.r.o. | Žilina, Kamenná ul. 6, PSČ 010 01 | 480 78 336 | 1.5.2015 | Projektová činnost ve výstavbě |
|----------------------|--------------------------------------|------------|----------|--------------------------------|

*k 1. 1. 2016 došlo ke změně původního názvu společnosti DEKTRADE SR s.r.o.
Všechny výše uvedené propojené osoby jsou dceřinými společnostmi společnosti DEK a.s.

| Obchodní firma | Sídlo | IČ | Datum vzniku | Hlavní předmět činnosti |
|--------------------------|--|------------|--------------|---|
| DEKMETAL GmbH | Dresden, Franz-Lehmann-Str. 27, PSČ 01139 | HRB31955 | 6. 2. 2013 | Maloobchod a velkoobchod se stavebními materiály |
| Gravelli s.r.o. | Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00 | 294 41 200 | 14. 4. 2012 | Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor |
| TESAŘSTVÍ BISKUP, s.r.o. | Jílové u Prahy, Studené 106, PSČ 254 01 | 261 49 281 | 24. 1. 2000 | Truhlářství, podlahářství; Pokrývačství, tesařství; Projektová činnost ve výstavbě; Provádění staveb, jejich změn a odstraňování; Výroba, obchod a služby neuvedené v příloze |
| ENERGO HELVÍKOVICE a.s. | Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00 | 285 47 551 | 24. 3. 2009 | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor |

Společnost DEKMETAL GmbH je dceřinou společností společnosti DEKMETAL s.r.o.
Společnost ENERGO HELVÍKOVICE a.s. je dceřinou společností společnosti DEKWOOD s.r.o.
Ve společnosti Gravelli s.r.o. má podstatný podíl společnost DEK a.s.
Ve společnosti TESAŘSTVÍ BISKUP, s.r.o. má podstatný podíl společnost DEK a.s.

4.2 ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Společnost: DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
se sídlem na adrese: Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ: 108 00
IČ: 247 95 020
zastoupená: QI investiční společnost, a.s., statutární ředitel společnosti
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16856

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

4.3 ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládání ovládané osoby je vykonáváno prostřednictvím rozhodování valné hromady a prostřednictvím statutárního a dozorčího orgánu. Ovládající osoba může navrhnout své zástupce do orgánů ovládané osoby.

Zástupci ovládající osoby v orgánech společnosti se jako členové orgánů podílí na plnění povinností stanovených právními předpisy pro obchodní korporace včetně obchodního vedení resp. kontrolní činnosti.

4.4 PŘEHLED JEDNÁNÍ

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

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

4.5 PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV

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

| Společnost | Typ smlouvy | Předmět plnění |
|-------------------------|---|---|
| Společnosti skupiny DEK | Rámcová smlouva o vzájemném prodeji výrobků a zboží | Prodej výrobků a zboží |
| Společnosti skupiny DEK | Rámcová smlouva o vzájemném poskytování služeb | Poskytování finančních a konzultačních služeb |
| Společnosti skupiny DEK | Rámcová smlouva o poskytování půjček | Vzájemné poskytování peněžních prostředků |

Vzájemné výnosy se spřízněnými subjekty:

| Společnost tis. Kč | Prodej výrobků a zboží | Poskytnuté služby | Finanční výnosy | Ostatní transakce | Celkem |
|-----------------------|------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|-----------|
| DEK a.s. | 0 | 0 | 28 | 0 | 28 |
| Celkem | 0 | 0 | 28 | 0 | 28 |

Vzájemné nákupy se spřízněnými subjekty:

Společnost v roce 2016 neeviduje žádné nákupy se spřízněnými subjekty.

4.6 POSOUZENÍ ÚJMY A JEJÍHO VYROVNÁNÍ

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

4.7 ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD

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

Společnosti vyplývají z účasti ve skupině výhody.

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

Společnosti nevyplývají z účasti ve skupině nevýhody.

Ze vztahů v rámci skupiny neplynou pro Společnost žádná rizika.

4.8 ROZHODNÉ OBDOBÍ

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

4.9 ZÁVĚR

Tato zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2016 byla zpracována statutárním orgánem ovládané osoby, fondem DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. na základě údajů, které byly ovládané osobě o propojených osobách v době zpracování zprávy dostupné či známé.

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami bude předložena k ověření auditorovi, který bude provádět kontrolu účetní závěrky ve smyslu zvláštního zákona.

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

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

V Praze, dne 31. března 2017



Mgr. Vladan Kubovec
zástupce statutární ředitele

5 PŘÍLOHY

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ATLAS AUDIT s.r.o.

K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice



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

akcionářům společnosti

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

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

IČO: 247 95 020

ZPRÁVA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Výrok auditora

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

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31.12.2016 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2016 v souladu s českými účetními předpisy.

Zdůraznění skutečnosti

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

Tato skutečnost nepředstavuje modifikaci našeho výroku.

Základ pro výrok

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

Hlavní záležitosti auditu

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

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace statutární ředitel Společnosti, kterého zastupují zástupci.

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

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

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

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

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

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním ředitelem, kterého zastupují zástupci
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel, kterého zastupují zástupci Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem, a zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka představuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

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

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

ZPRÁVA O JINÝCH POŽADAVCÍCH STANOVENÝCH PRÁVNÍMI PŘEDPISY

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

Určení auditora a délka provádění auditu

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

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

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

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

Poskytování neauditorských služeb

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

Prohlášení o nezávislosti

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

Obchodní jméno a číslo oprávnění auditora

ATLAS AUDIT s.r.o.
K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice
Číslo auditorského oprávnění 300

Ing. Tomáš Bartoš
Číslo auditorského oprávnění 1122

V Čelákovících, dne 27. 04. 2017



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

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

K 31. 12. 2016

1 ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2016

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

pozn.

běžné období k 31.12.2016

minulé období k 31.12.2015

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

pozn.

běžné období k 31.12.2016

minulé období rozvaha k 31.12.2015

2 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2016

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

pozn.

běžné období: od 1.1.2016 do 31.12.2016

minulé období od 1.12.2014 do 31.12.2015

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

| tis. Kč | Základní kapitál | Zákonný rezervní fond | Ostatní kapitálové fondy | Oceňovací rozdíl | Nerozdělený zisk / Neuhrazená ztráta | Zisk/ztráta za účetní období | Celkem |
|--------------------------------------|------------------|-----------------------|--------------------------|------------------|---|------------------------------|-----------------|
| Zůstatek k 1.12. 2014 | 2 000 | 6 726 | 123 959 | 130 173 | 253 908 | 19 818 | 536 584 |
| Rozdělení zisku | 0 | 1 405 | 0 | 0 | 21 839 | -19 818 | 3 426 |
| Odložená daň z oceňovacích rozdílů | 0 | 0 | 1 566 | 0 | 0 | 0 | 1 566 |
| Oceňovací rozdíl | 0 | 0 | 0 | -30 832 | 0 | 0 | -30 832 |
| Výsledek hospodaření za běžné období | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 179 916 | 179 916 |
| Zůstatek k 31.12. 2015 | 2 000 | 8 132 | 125 525 | 99 341 | 275 747 | 179 916 | 690 660 |
| Rozdělení zisku | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Odložená daň z oceňovacích rozdílů | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Oceňovací rozdíl | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Výsledek hospodaření za běžné období | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 27 | 27 |
| Převod majetku do Podfondu Alfa | 0 | -8 132 | -125 525 | -99 341 | -275 747 | -179 916 | -688 661 |
| Zůstatek k 31.12. 2016 | 2 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 27 | 2 027 |

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Fond DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále „Fond“) byl zapsán do obchodního rejstříku dne 18. ledna 2011 pod identifikačním číslem 247 95 020 a jeho sídlo je v Praze 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00. Předmětem podnikání Fondu je shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejich akcionáři, a provádění společného investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch kvalifikovaných investorů a dále správa tohoto majetku.

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

Cílem Fondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu nadprůměrného zhodnocení svěřených prostředků měřeného v českých korunách, zejména investováním do nemovitostí, nemovitostních společností, projektů v oblasti obnovitelných zdrojů energie, movitých věcí a jejich souborů generujících pravidelný výnos v České republice a dalších zemích střední a východní Evropy.

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

Depozitářem Fondu byla v období do 31.8.2012 UniCredit Bank Czech Republic, a.s., se sídlem Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608.

Od 1. 9. 2012 je Depozitářem Fondu Komerční banka, a.s., IČ 453 17 054, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07 (dále jen „Depozitář“).

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY

2.1 ZÁKLADNÍ ZÁSADY VEDENÍ ÚČETNICTVÍ

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice.

Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravena v souladu s vyhláškou Ministerstva financí ČR č. 501 ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

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

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

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

2.2 OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den zúčtování příkazů Fondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty.

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

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

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

2.3 CENNÉ PAPÍRY OCEŇOVANÉ REÁLNOU HODNOTOU PROTI ÚČTŮM NÁKLADŮ A VÝNOSŮ

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou cenné papíry, které byly pořízeny s cílem realizovat zisk z krátkodobých cenových fluktuací. Fond investuje pouze do cenných papírů, které splňují tuto definici.

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou nejprve oceňovány pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady vynaložené na jejich pořízení. Následně jsou oceňovány reálnou hodnotou na základě tržních cen. Veškeré související nerealizované zisky a ztráty z přecenění cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů a realizované zisky a ztráty při prodeji jsou zahrnuty v „Zisku nebo ztrátě z finančních operací“.

Reálná hodnota cenného papíru je stanovena jako tržní cena kótovaná příslušnou burzou cenných papírů nebo jiným aktivním veřejným trhem, pokud Fond prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat. V ostatních případech je reálná hodnota odhadována jako čistá současná hodnota peněžních toků zohledňující úvěrová a likvidní rizika.

Fond používá ve svých modelech určených ke zjištění reálné hodnoty cenných papírů Fondu pouze dostupné tržní údaje. Oceňovací modely zohledňují běžné tržní podmínky existující k datu ocenění, které nemusí odrážet situaci na trhu před nebo po tomto dni. K rozvahovému dni vedení Fondu tyto modely přezkoumalo a ujistilo se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

2.4 ZAJIŠŤOVACÍ DERIVÁTY OCEŇOVANÉ REÁLNOU HODNOTOU PROTI VLASTNÍMU KAPITÁLU

Změny reálné hodnoty úrokových derivátů zajišťujících peněžní toky související s přijatými úvěry jsou za předpokladu prokázání efektivity zajištění účtovány proti Vlastnímu kapitálu Fondu.

2.5 VÝNOSOVÉ A NÁKLADOVÉ ÚROKY

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na aktuálním principu za použití metody efektivní úrokové míry odvozené ze skutečné pořizovací ceny.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu naběhlé hodnoty finančního aktiva nebo závazku a rozdělení úrokových výnosů nebo nákladů během stanoveného období. Efektivní úroková míra je míra, kterou se diskontují očekávané peněžní toky do splatnosti nebo nejbližšího data změny úrokové sazby na současnou hodnotu finančního aktiva nebo závazku.

Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky z krátkodobých úložek na peněžním trhu a dále z poskytnutých krátkodobých úvěrů.

2.6 VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

Poplatky a provize jsou vykazovány na aktuálním principu k datu poskytnutí služby. Poplatky a provize za sjednání transakce pro třetí stranu nebo z podílu na tomto jednání jsou vykázány v okamžiku dokončení transakce, ke které se vztahují.

2.7 POHLEDÁVKY

Pohledávky vytvořené Fondem se vykazují v nominální hodnotě snížené o opravnou položku.

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Tvorba opravné položky se vykazuje jako náklad, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami spojenými s úbytkem aktiva ve výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění opravné položky pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech.

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

2.8 REZERVY

Rezervy jsou tvořeny, má-li Fond existující závazek v důsledku událostí, k nimž došlo v minulosti, je pravděpodobné, že bude třeba vynaložit prostředky na jeho vypořádání a lze přiměřeně odhadnout výši tohoto závazku. Všechny rezervy jsou zahrnuté v pasivech.

Tvorba rezervy se vykazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami, na jejichž krytí byly rezervy vytvořeny, v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

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

2.9 PŘEPOČET CIZÍ MĚNY

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem, který je stanoven měsíčně podle kurzu platného k prvému dni v měsíci podle kursového lístku České národní banky. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

2.10 OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky korigují pořizovací cenu jednotlivých rizikových aktiv. Tvorba opravné položky se vykazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami spojenými s úbytkem jednotlivých aktiv ve výkazu zisku a ztráty.

2.11 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou a je odepisován dle odpisových plánů Fondu po dobu jeho předpokládané životnosti.

2.12 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

V souladu s českými účetními předpisy Fond klasifikuje investice do dlouhodobého hmotného majetku jako dlouhodobý hmotný neprovozní majetek. Dlouhodobý hmotný neprovozní majetek je nejprve oceňován pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady, a následně je oceňován reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty dlouhodobého hmotného majetku se (po zohlednění daňových vlivů) vykazují přímo ve vlastním kapitálu do okamžiku, kdy dojde k prodeji nebo snížení hodnoty. Kumulované zisky nebo ztráty původně vykázané ve vlastním kapitálu se

v těchto případech zaúčtují do výnosů nebo nákladů.

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

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

2.13 DAŇ Z PŘÍJMU

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

2.13 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

Fond je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty od 24.10.2011 (dále jen „DPH“).

2.14 ODLOŽENÁ DAŇ

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

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

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

2.15 NÁKLADY NA ZAMĚSTNANCE, PENZIJNÍ PŘIPOJIŠTĚNÍ

Fond nemá žádné zaměstnance.

2.16 SPŘÍZNĚNÉ STRANY

Spřízněné strany jsou v souladu s platnými zákony definovány takto:

- členové statutárního orgánu,
- vedoucí zaměstnanci Fondu, kteří jsou na základě pracovní nebo jiné smlouvy zodpovědní za výkonné řídicí funkce vymezené stanovami Fondu („vedoucí zaměstnanci Fondu“),
- společnosti ovládající Fond a jejich akcionáři s podílem přesahujícím 10% jejich základního kapitálu a vedoucí zaměstnanci těchto společností,
- osoby blízké (přímí rodinní příslušníci) členům představenstva, dozorčí rady, vedoucím zaměstnancům a společnostem ovládajícím Fond,
- společnosti, v nichž členové orgánů Fondu, vedoucí zaměstnanci nebo společnosti ovládající Fond drží větší než 10% majetkovou účast,
- akcionáři s větší než 10% majetkovou účastí ve Fondu, akcionáři s více než 10% hlasovacích práv a jimi ovládané společnosti,
- dceřiné společnosti.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v poznámce 22.

2.17 ÚČASTI VE SPOLEČNOSTECH S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Fondem, v němž Fond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny v souladu s platnými právními předpisy reálnou hodnotou.

Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty se (po zohlednění daňových vlivů) vykazují přímo ve vlastním kapitálu do okamžiku, kdy dojde k prodeji. Kumulované zisky nebo ztráty původně vykázané ve vlastním kapitálu se v těchto případech zaúčtují do výnosů nebo nákladů.

2.18 POLOŽKY Z JINÉHO ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Položky z jiného účetního období, než kam daňově a účetně patří, jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období s výjimkou oprav zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změn účetních metod, které jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Fondu.

2.19 ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Společnost v roce 2012 poprvé účtovala odloženou daň z oceňovacích rozdílů účtovanou přes Vlastní kapitál. Tato Odložená daň z oceňovacích rozdílů je vykázána v položce Kapitálové fondy.

2.20 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

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

3 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

| tis. Kč | 31. prosince 2016 | 31. prosince 2015 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Běžné účty u bank | 0 | 744 |

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

4 AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

| tis. Kč | 31. prosince 2016 | 31. prosince 2015 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Akcie, podílové listy | 0 | 1 684 |

Fond k 31.12.20.15 vlastnil podílové listy v otevřených podílových fondech. Tyto podílové listy jsou oceněny reálnou hodnotou (aktuální hodnota podílového listu).

5 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

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

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

6 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Změny zůstatkových cen dlouhodobého hmotného majetku neprovozního:

| Reálná hodnota (tis. Kč) | Budovy a pozemky | Pořízení | Zálohy | Celkem |
|--|------------------|----------------|--------------|------------------|
| k 1. prosinci 2014 | 1 555 643 | 266 677 | 0 | 1 822 320 |
| Přírůstky | 446 114 | 59 916 | 9 999 | 516 029 |
| Úbytky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Změna reálné hodnoty | -31 328 | 0 | 0 | -31 328 |
| k 31. prosinci 2015 | 1 970 429 | 326 593 | 9 999 | 2 307 021 |
| Vyčlenění majetku do Podfondu 1.1.2016 | - 1 970 429 | - 326 593 | - 9 999 | -2 307 021 |
| k 31. prosinci 2016 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Změny oceňovacích rozdílů k nabytému majetku:

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

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

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

7 MAJETKOVÉ ÚČASTI VE SPOLEČNOSTECH S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

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

K 31. prosinci 2015:

| Majetkové účasti tis. Kč | IČ | Nominální hodnota | Reálná hodnota | Podíl na základním kapitálu | Předmět podnikání |
|----------------------------------|----------|----------------------|-------------------|--------------------------------|--|
| ACI Realty, s.r.o. | 27415031 | 200 | 51 494 | 100 % | pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor |
| Lightbody Investments, s.r.o. | 27610241 | 200 | 8 587 | 100 % | pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor |
| Zůstatková hodnota | | | 60 081 | | |

8 OSTATNÍ AKTIVA

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

Ostatní aktiva nezahrnují k 31. prosinci 2016 pohledávky po splatnosti (k 31. prosinci 2015 810 tis. Kč).

9 REZERVY

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

Změnu stavu rezervy lze analyzovat takto:

| Rezerva na daň z příjmu tis. Kč | 31. prosinec 2016 | 31. prosinec 2015 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Počáteční zůstatek k 1. lednu | 0 | 6 202 |
| Tvorba rezerv | 1 | 7 102 |
| Zrušení rezerv | 0 | 3 576 |
| Použití rezerv | 0 | 0 |
| Konečný zůstatek | 1* | 9 728* |

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

* Rezerva na daň z příjmů je v rozvaze vykázána k 31. prosinci 2015 ve výši 8 782 tis. Kč po kompenzaci s již uhrazenými zálohami na daň z příjmů.

10 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

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

Bankovní úvěry lze rozčlenit takto:

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

11 ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

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

12 OSTATNÍ PASIVA

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

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

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

13 VLASTNÍ KAPITÁL

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

AKCIONÁŘI K 31. PROSINCI 2016:

| | |
|---------------------------|---|
| DEK a.s. | IČ: 276 36 801, sídlo: Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00 12 ks prioritních akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč |
| Ing. Vít Kutnar | dat. nar.: 2. 12. 1969, bydliště: Praha 2 – Vinohrady, Vinohradská 403/17, PSČ: 120 00 4 ks prioritních akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč |
| Ing. Petra Kutnarová, MBA | dat. nar.: 9. 12. 1973, bydliště: Praha 4 – Kunratice, Mašatova 1707/10a, PSČ: 120 00 4 ks prioritních akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč |

REZERVNÍ FOND

Fond tvořil rezervní fond z čistého zisku vykázaného v účetní závěrce za rok, v němž poprvé čistý zisk vytvoří, a to ve výši nejméně 20 % čistého zisku, avšak ne více než 10 % z hodnoty základního kapitálu. Rezervní fond se ročně doplňuje o částku 5 % z čistého zisku až do dosažení výše rezervního fondu v částce 20 % základního kapitálu.

KAPITÁLOVÉ FONDY

| tis. Kč | 31. prosince 2016 | 31. prosince 2015 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kapitálové fondy | 0 | 130 540 |
| Odložená daň z oceňovacích rozdílů účtovaných přes Vlastní kapitál | 0 | -5 015 |
| Celkem | 0 | 125 525 |

OCEŇOVACÍ ROZDÍLY Z MAJETKU

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

OCEŇOVACÍ ROZDÍLY ZE ZAJIŠŤOVACÍCH DERIVÁTŮ

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

K 31. prosinci 2015 měl Fond uzavřené úrokové swapy zajišťující peněžní toky z úvěrových smluv. Vzhledem k prokazatelné efektivitě zajišťovacích instrumentů vykázal Fond změnu reálné hodnoty ve Vlastním kapitálu.

ROZDĚLENÍ ZISKU

Čistý zisk za období od 1.12.2014 do 31.12.2015 byl vyčleněn do kapitálových fondů Podfondu.

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

EVENTUALITY A PŘÍSLIBY

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

14 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

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

15 NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

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

16 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

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

17 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

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

18 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

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

19 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

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

20 SPRÁVNÍ NÁKLADY

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

Ostatní náklady obsahují zejména daň z nemovitých věcí.

21 ODPISY, TVORBA A POUŽITÍ REZERV A OPRAVNÝCH POLOŽEK K DLOUHODOBÉMU HMOTNÉMU A NEHMOTNÉMU MAJETKU

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

22 DAŇ Z PŘÍJMU

Daňový náklad zahrnuje:

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

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, proto se vypočítává odložená daň jednak z odepisovaného majetku, jednak z rozdílu vyplývajícího z přecenění aktiv. Tento rozdíl z oceňovacího rozdílu k přeceňovanému majetku se promítá pouze do rozvahy, do vlastního kapitálu.

Odloženou daň lze analyzovat následovně:

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

23 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

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

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

Fond se podílel na těchto transakcích se spřízněnými stranami:

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

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

Transakce byly realizovány na základě běžných tržních podmínek.

Fond neposkytl žádné záruky za členy představenstva ani dozorčí rady.

24 NÁSLESNÉ UDÁLOSTI

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

Schválení účetní závěrky

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

V Praze, dne 25. dubna 2017



Mgr. Vladan Kubovec
zástupce statutárního ředitele