

DEKINVEST

podfond Alfa

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

Konsolidovaná výroční zpráva 2020

OBSAH

1	Údaje a skutečnosti dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, vyhlášky ČNB č. 244/2013 Sb., nařízení EU 231/2013 a nařízení EU 2015/2365	3
2	Údaje a skutečnosti podle § 21 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.....	11
3	Údaje a skutečnosti podle § 118 odst. 4 a 5 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu	14
4	Zpráva o vztazích podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích	32
5	Přílohy	39

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

1.1 ÚDAJE O PODFONDU

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

Zapsaný: v seznamu podfondů vedeném ČNB

Zapsán dne: 1. ledna 2016

LEI: 315700Q124GD7B50BI59

ISIN investičních akcií: CZ0008041944

1.2 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍM INVESTIČNÍM FONDU

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

Zapsaný: v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 16856

Zapsán dne: 18. ledna 2011

IČ: 247 95 020

LEI: 315700LB3HTRMTJG9X66

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

Telefon: +420 510 000 100

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

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

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

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

Statutárním ředitelem Fondu byl v rozhodném období Ing. Vít Kutnar, narozený 2. prosince 1969, bytem Jeníkovická 383, Klánovice, 190 14 Praha 9. Výkonnou ředitelkou je Ing. Petra Kutnarová, narozená 9. prosince 1973, bytem Mašatova 1707/10a, Kunratice, 148 00 Praha.

1.3 ÚDAJE O ADMINISTRÁTOROVI FONDU

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

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

1.4 ÚDAJE O PODSTANÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU,

KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ

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

1.5 ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

V ROZHODNÉM OBDOBÍ A DOBĚ, PO KTEROU ČINNOST DEPOZITÁŘE VYKONÁVAL

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

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

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

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Podfondu zajišťuje pouze Depozitář Fondu.

1.7 ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

1.8 ÚDAJE O PORTFOLIO MANAŽEROVI PODFONDU

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

Podfond v rozhodném období nevyužíval služeb portfolio manažera.

1.9 IDENTIFIKACE MAJETKU

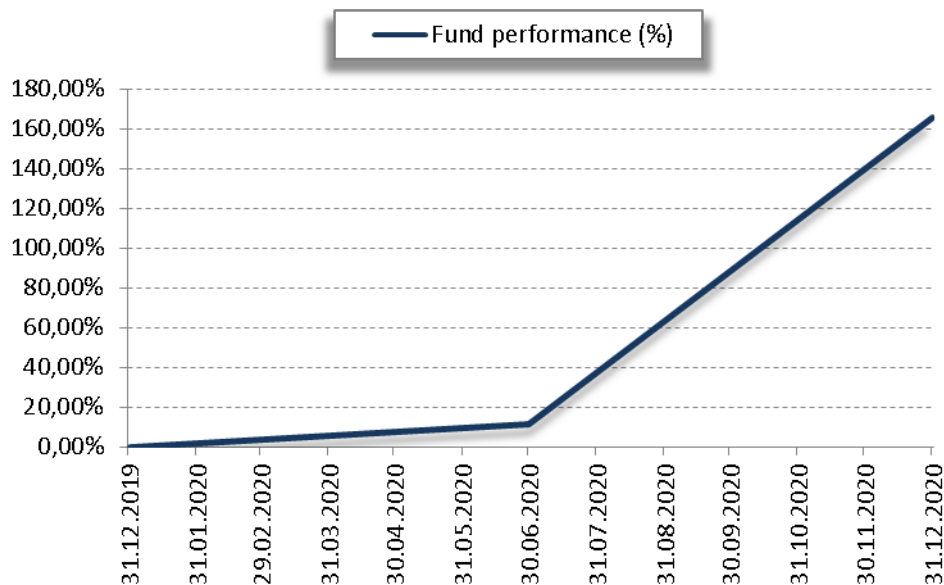
POKUD JEHO HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONDU KE DNI, KDY BYLO PROVEDENO OCENĚNÍ VYUŽITÉ PRO ÚČELY TÉTO ZPRÁVY, S UVEDENÍM CELKOVÉ POŘIZOVACÍ CENY A REÁLNÉ HODNOTY NA KONCI ROZHODNÉHO OBDOBÍ

Majetek v tis. Kč	Reálná hodnota	Pořizovací cena
Bánská Bystrica	110 431	93 212
Benešov	98 353	50 579
Beroun	57 434	9 689
Brno	426 666	291 988
Bystřice nad Perštejnem	6 526	13 457
Česká Lípa	50 866	30 435
České Budějovice Hrdějovice	88 161	52 804
České Budějovice Litvínovice	92 763	24 487
Český Krumlov	27 432	22 027
Český Těšín	37 459	9 624
Dřísy	57 489	53 328
Fotovoltaická elektrárna	3 703	3 579
Havířov	20 652	14 727
Havlíčkův Brod	37 020	29 560
Hodonín 2	99 326	103 715
Hradec Králové	279 770	189 304
Hradec Králové Dekplastic	50 622	26 808
Chomutov	50 080	29 292
Jeseník	22 525	18 840
Jičín	72 835	44 019
Jindřichův Hradec	67 581	31 372
Kadaň	43 006	53 667
Karlovy Vary	82 187	97 615
Karviná	41 459	15 985
Kladno	328 057	187 021
Klatovy	20 365	21 786
Kolín	106 223	131 455
Košice	173 975	140 314
Liberec	143 025	86 141
Lipník nad Bečvou	15 133	14 507
Liptovský Mikuláš	28 376	21 539
Litvínov	11 283	28 276
Louny	62 655	55 861
Mladá Boleslav	91 646	165 487
Mohelnice	39 865	48 539
Most	30 754	26 781

Majetek v tis. Kč	Reálná hodnota	Pořizovací cena
Němčice nad Hanou	8 000	8 089
Nitra	117 120	156 731
Nový Bydžov	3 192	2 703
Nový Jičín	40 544	39 550
Olomouc	199 183	61 200
Opava 1	42 477	14 833
Opava 2	37 934	75 460
Ostrava Hrabová	358 057	206 603
Ostrava Hrušov	305 333	187 858
Ostrava Přívoz	412	400
Pardubice	332 611	256 872
Pelhřimov	32 012	4 841
Plzeň	350 245	219 356
Praha Hostivař	424 767	319 217
Praha Stodůlky 1	505 494	464 409
Praha Stodůlky 2	67 022	20 194
Praha Vysočany	234 260	119 008
Prostějov	114 718	111 271
Přerov	86 697	75 898
Přerov centrální sklad	8 234	10 934
Příbram	34 555	26 064
Strakonice	67 412	49 745
Stupava	49 259	50 695
Svitavy	47 425	40 530
Šumperk 1	38 175	6 106
Šumperk 2	91 221	63 693
Tábor	118 592	113 549
Teplice	102 901	120 309
Trenčín	127 173	105 237
Trnava	124 355	129 132
Trutnov	86 414	51 616
Ústí nad Labem	77 174	30 568
Ústí nad Orlicí	43 315	32 109
Vestec	305 534	258 316
Zlín Louky	46 502	47 961
Zlín Příluky	79 814	69 051
Znojmo	132 714	112 649
Žďár nad Sázavou	17 976	40 516
Žilina	85 499	62 114
Celkem	7 920 025	6 003 207

1.10 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍ AKCIE V ROZHODNÉM OBDOBÍ

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



Výše uvedený graf je založen na oficiálních hodnotách investičních akcií.

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

	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Konsolidovaný vlastní kapitál v tis. Kč	3 895 499	1 465 225
Počet vydaných investičních akcií v kusech	1 000 000	1 000 000
Konsolidovaný vlastní kapitál na investiční akcii v Kč	3 895,50	1 465,22

1.12 SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY,

KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU VLASTNÍKŮ CENNÝCH PAPÍRŮ NEBO ZAKNIHOVANÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ VYDÁVANÝCH PODFONDEM KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ, JESTLIŽE HODNOTA PŘEDMĚTU SPORU PŘEVYŠUJE 5 % HODNOTY MAJETKU PODFONU V ROZHODNÉM OBDOBÍ

V rozhodném období nebyly takové soudní nebo rozhodčí spory vedeny.

1.13 HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

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

1.14 ÚDAJE O POČTU EMITOVANÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ V ROZHODNÉM OBDOBÍ

V rozhodném období nebyly emitovány žádné investiční akcie.

1.15 ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ PODFONDU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.18 INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

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

1.19 VYBRANÉ KONSOLIDAČNÍ FINANČNÍ ÚDAJE PODFONDU

Konsolidovaný výkaz úplného výsledku v tis. Kč	Běžné období 2020	Minulé období 2019
Výnosy z pronajatých nemovitostí	648 795	588 790
Ostatní výnosy	5 370	4 744
Přímé náklady související s pronájmem nemovitostí	-19 176	-15 035
Služby a ostatní náklady	-4 819	-4 294
Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí	2 035 188	-268 134
Změna reálné hodnoty podílových listů	-172	346
Zisk / (ztráta) z prodeje nemovitostí	69 784	0
Zisk / (ztráta) z prodeje podílových listů	27	0
Úrokové náklady	-108 684	-125 599
Čisté kurzové zisky / (ztráty)	1 307	3 145
Zisk / (ztráta) před zdaněním	2 627 620	183 963
Daň z příjmů	-153 146	-26 446
Zisk / (ztráta) za účetní období	2 474 474	157 517
Zajištění peněžních toků	-52 191	5 806
Přecenění zahraničních investic na měnu vykazování	5 417	-2 084
Položky, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty	-46 774	3 722
Odložená daň ze zajištění peněžních toků	2 574	-265
Odložená daň k položkám, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty	2 574	-265
Ostatní úplný výsledek za účetní období	-44 200	3 457
Úplný výsledek za účetní období	2 430 274	160 974
Zisk / (ztráta) na akciích základní a zředěný/á v Kč	2 430,27	160,97

Konsolidovaný výkaz finanční pozice v tis. Kč	Běžné období 31. prosince 2020	Minulé období 31. prosince 2019
AKTIVA		
Investice do nemovitostí	7 920 025	5 609 875
Podílové listy	0	2 257
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	0	8 483
Ostatní finanční aktiva	17 277	15 175
Nefinanční aktiva	4 846	15 011
Peníze a peněžní ekvivalenty	126 674	8 361
Odložená daňová pohledávka	2 272	0
Pohledávky z daně z příjmů	0	8 950
Aktiva celkem	8 071 094	5 668 112
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY		
Vlastní kapitál		
Kapitálové fondy	352 274	352 274
Rezervní fond	64	0
Fond ze zajištění peněžních toků	-42 799	6 818
Přecenění zahraničních investic na měnu vykazování	3 331	-2 086
Nerozdělený zisk	3 582 629	1 108 219
Vlastní kapitál celkem	3 895 499	1 465 225
Závazky		
Závazky vůči bankám	1 951 027	1 406 730
Emitované dluhové cenné papíry	1 496 529	1 489 881
Závazky vůči nebankovním subjektům	483 975	1 130 204
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	45 072	2 070
Ostatní finanční závazky	10 805	126 224
Nefinanční závazky	4 913	265
Odložený daňový závazek	174 640	42 463
Závazky z daně z příjmů	8 633	5 050
Závazky celkem	4 175 594	4 202 887
Vlastní kapitál a závazky celkem	8 071 094	5 668 112

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

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

Dne 2. ledna 2021 koupil Podfond 5 502 kusů akcií společnosti DEK, a.s. od Ing. Víta Kutnara za kupní cenu 101 700 tis. Kč, 5 501 kusů akcií společnosti DEK, a.s. od Ing. Petry Kutnarové za kupní cenu 101 700 tis. Kč, 8 253 kusů akcií společnosti DEK, a.s. od Jindřicha Horáka za kupní cenu 152 550 tis. Kč, 8 253 kusů akcií společnosti DEK, a.s. od Ondřeje Hrdličky za kupní cenu 152 550 tis. Kč a 13 755 kusů akcií společnosti DEK, a.s. od společnosti DEK, a.s. za kupní cenu 254 250 tis. Kč. Celková kupní cena činila 762 750 tis. Kč a po této transakci vlastní Podfond 41 264 kusů akcií společnosti DEK, a.s., což představuje 15% podíl na této společnosti.

Dne 12. března 2021 byla uzavřena smlouva o převodu akcií společnosti BEST, a.s., na základě které by měl Podfond během roku 2021 získat 100% podíl na této společnosti. Smlouva je sjednána s odkládací podmínkou účinnosti a vypořádání, jíž je udělení souhlasu Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže. Společnost BEST, a.s. je jedničkou na trhu s betonovou dlažbou a betonovými stavebními prvky pro venkovní a zahradní architekturu. Je vlastníkem 8 výrobních a prodejních areálů a 3 štěrkopískových lomů.

V úvodních měsících roku 2021 byla Česká republika stále silně postižena koronavirovou pandemií. Její více než roční trvání negativně ovlivňuje mnoho odvětví, zejména maloobchod, cestovní ruch a přímo či nepřímo i řadu dalších. Společnosti Skupiny oproti tomu dosud téměř žádné ekonomické škody neutrpěly, a to i díky tomu, že podnikání hlavních firem, kterým Skupina pronajímá své nemovitosti, nebyla zásadním způsobem omezena. Nájemci, primárně společnosti Skupiny DEK, aktuálně nejsou ohroženi ani nepřímo, neboť nedochází k omezení poptávky ani ke zhoršování platební morálky ze strany jejich zákazníků.

Na základě změny zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích došlo ke změně ve struktuře orgánů Fondu. Od 1. ledna 2021 je statutárním orgánem Fondu dvoučlenná správní rada, jejímž předsedou je Ing. Vít Kutnar a členkou Ing. Petra Kutnarová, z nichž každý může Fond zastupovat samostatně.

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

Zaměření Podfondu se v následujících letech nebude zásadně měnit. Kromě správy a pronájmu současných areálů je dalším cílem vyhledávání vhodných lokalit pro další rozvoj. Podfond je připraven investovat jak do získání pozemků pro budoucí výstavbu, tak do fungujících areálů vhodných k okamžitému pronájmu. U každé potenciální investice pečlivě prověřujeme návratnost finančních prostředků a využíváme dlouhodobých zkušeností a silného finančního zázemí.

2.3 INFORMACE O 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 nezplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě.
- Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu.
- Rizika spojená s vadami věcí movitých.

2.4 INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ PODFONDU

Podfond v daném období nenabyl své vlastní akcie.

2.5 INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

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

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

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

Podfond nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

V Praze dne 16. dubna 2021



Ing. Vít Kutnar

předseda správní rady

3 ÚDAJE A SKUTEČNOSTI PODLE § 118 ODSŤ. 4 A 5 ZÁKONA Č. 256/2004 SB., O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÉM TRHU

3.1 ČÍSELNÉ ÚDAJE A INFORMACE O FINANČNÍ SITUACI, PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A VÝSLEDČÍCH HOSPODAŘENÍ EMITENTA A JEHO KONSOLIDAČNÍHO CELKU ZA UPLYNULÉ ÚČETNÍ OBDOBÍ

V ROZSAHU ČÍSELNÝCH ÚDAJŮ A INFORMACÍ UVÁDĚNÝCH V PROSPEKTU, S UVEDENÍM DŮLEŽITÝCH FAKTORŮ, RIZIK A NEJISTOT, KTERÉ OVLIVNILY FINANČNÍ SITUACI, PODNIKATELSKOU ČINNOST NEBO VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ EMITENTA A JEHO KONSOLIDAČNÍHO CELKU, A JEJICH DOPADŮ

Popis činnosti Fondu

Fond je součástí Skupiny DEK zabývající se dodávkami materiálů a služeb pro stavebnictví a výrobou stavebních materiálů. Skupinu DEK tvoří mateřská společnost DEK a.s. a společnosti, které přímo či nepřímo ovládá (dále jen „Skupina DEK“, jednotlivé společnosti Skupiny DEK jsou popsány v bodě 4.3 zprávy o vztazích). Součástí Skupiny DEK jsou společnosti se sídlem v České republice, Slovenské republice a Německu.

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

Popis činnosti Podfondu

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

Podfond investuje především do nemovitostí včetně příslušenství, strojů a zařízení a nemovitostních obchodních společností. Nemovitosti držené Podfondem a jeho dceřinými společnostmi zahrnují zejména prodejní areály a pozemky určené pro výstavbu prodejen stavebního materiálu v České republice a v menší míře ve Slovenské republice. Podfond a dceřiné společnosti Fondu na účet Podfondu (dále jen „Skupina“, jednotlivé společnosti Skupiny jsou popsány v bodě 4.3 zprávy o vztazích) tyto nemovitosti spravují a rozvíjí například rekonstrukcí nebo výstavbou, a poté je dále pronajímají, přičemž příjem z nájmu nemovitostí představuje hlavní zdroj jejich zisku. Většina nemovitostí je v přímém vlastnictví Fondu na účet Podfondu, část pak ve vlastnictví dceřiných společností. Převážná většina nemovitostí je pronajímána společností v rámci Skupiny DEK a slouží

zejména jako pobočky sítě Stavebniny DEK. Následující tabulka zobrazuje stav nemovitostí Skupiny k 31. prosinci 2020:

Lokalita areálu	Počet areálů	Rozloha areálů v tis. m ²	Reálná hodnota v tis. Kč
Česká republika	65	1 438	7 099 723
z toho pronajato Skupině DEK	48	1 100	6 306 160
z toho externí pronájem nebo ve výstavbě	17	338	793 563
Slovenská republika	8	218	816 188
z toho pronajato Skupině DEK	5	154	503 406
z toho ve výstavbě	3	64	312 782
Celkem	73	1 656	7 915 911
z toho pronajato Skupině DEK	53	1 254	6 809 566
z toho externí pronájem nebo ve výstavbě	20	402	1 106 345

Popis trhů

Skupinu ovlivňují zejména trendy na trhu nemovitostí, konkrétně je hlavním relevantním trhem trh komerčních nemovitostí. Geograficky jsou hlavními trhy, na kterých Skupina působí, Česká republika a v menší míře pak Slovenská republika. Skupina je na těchto trzích v postavení investora do nemovitostí.

V tomto segmentu trhu je vysoce konkurenční prostředí, které vzhledem k nízké míře regulace nemovitostí a zároveň relativně nízké volatilitě trhu láká stále více zejména institucionálních a korporátních investorů. Na trh stále vstupují i nové obchodní společnosti, a to včetně těch z ostatních zemí Evropské unie. Konkurenční prostředí Skupiny je determinováno nabídkou prostorů k pronájmu na relevantních trzích a poptávkou po pronájmu těchto budov.

Ekonomické výsledky

Nejvýznamnějším zdrojem příjmů byl v roce 2020 pronájem nemovitostí. Vlivem rozšíření portfolia pronajímaných nemovitostí meziročně vzrostly výnosy z pronajatých nemovitostí o 10 %. Výnosy z pronajatých nemovitostí za rok 2020 činily 648 795 tis. Kč, z toho bylo 599 865 tis. Kč realizováno v České republice a 48 930 tis. Kč ve Slovenské republice. V rámci Skupiny DEK bylo realizováno 98 % těchto výnosů. Nejvýznamnějšími zákazníky jsou i nadále Stavebniny DEK a.s., Stavebniny DEK s.r.o. a DEKMETAL s.r.o.

Jelikož Skupina pronajímá nemovitosti zejména společnostem ze Skupiny DEK, působí na ní totožné vlivy jako na klíčové společnosti této skupiny. Jde především o poptávku po stavebním materiálu a doplňkových službách, platební morálku zákazníků, schopnost obstát v konkurenci daného odvětví ve vztahu k zákazníkům a také ve směru řízení nákladů a dosahování odpovídající profitability. Tyto faktory mohou potenciálně ovlivňovat schopnost členů Skupiny DEK hradit řádně a včas nájemné.

Ve společnosti Stavebniny DEK a.s. nebyl během roku 2020 patrný pokles poptávky ani zhoršování platební morálky zákazníků z důvodu rozšíření onemocnění covid-19. Výhodou je její zaměření na profesionální stavební firmy, neboť tento segment nebyl zasažen vládními opatřeními, která omezila vybrané hospodářské aktivity. Firma také rychle přešla na bezkontaktní prodej, který umožňuje výdej zboží zákazníkům bez rizika přenosu infekce.

Celkový zisk před zdaněním dosáhl výše 2 430 274 tis. Kč. Významný meziroční nárůst zisku před zdaněním byl způsoben zejména zvýšením reálné hodnoty investic do nemovitostí o 2 035 188 tis. Kč.

Struktura aktiv a pasiv

Nejvýznamnějšími aktivy Skupiny jsou investice do nemovitostí, jejichž reálná hodnota k 31. prosinci 2020 činila 7 920 025 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 5 609 875 tis. Kč).

Zdroji financování jsou především bankovní úvěry, jejichž výše k 31. prosinci 2020 činila 1 951 027 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 1 406 730 tis. Kč), emitované dluhové cenné papíry, jejichž výše k 31. prosinci 2020 činila 1 496 529 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 1 489 881 tis. Kč), a půjčky od nebankovních subjektů, jejichž výše k 31. prosinci 2020 činila 483 975 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 1 130 204 tis. Kč). Meziročně došlo k nahrazení financování půjček od nebankovních subjektů bankovními úvěry. Celková výše cizích zdrojů financování se přitom významně nezměnila.

Významné investice Skupiny

Následující tabulka zobrazuje přehled hlavních investic Skupiny v roce 2020:

Lokalita areálu	Výše investice v tis. Kč	Stav investice	Způsob financování
Hodonín	88 576	Dokončeno	Vnější
Košice	70 887	Ve výstavbě	Vnější
Šumperk	63 693	Ve výstavbě	Vnější
Brno	38 516	Dokončeno	Vnější
Ústí nad Orlicí	30 648	Ve výstavbě	Vnější
Příbram	24 642	Ve výstavbě	Vnější
Kolín	22 057	Dokončeno	Vnější
Němčice nad Hanou	8 089	Dokončeno	Vnější

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

K 31. prosinci 2020 činila reálná hodnota investic do nemovitostí poskytnutých jako zajištění přijatých úvěrů 6 392 404 tis. Kč (31. prosince 2019: 3 925 986 tis. Kč).

Skupina neviduje žádné budoucí investice, ke kterým by byla pevně zavázána.

Regulační prostředí

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

Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholoví manažeři

Členy správních, řídicích a dozorčích orgánů jsou:

- Ing. Vít Kutnar, statutární ředitel, pracovní adresa Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- doc. Ing. Zdeněk Kutnar, CSc., člen správní rady, pracovní adresa Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- Adam Kutnar, člen správní rady, pracovní adresa Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00.

Vrcholovým manažerem s odbornými znalostmi a zkušenostmi pro řízení podnikání je kromě Ing. Víta Kutnara:

- Ing. Petra Kutnarová, ředitelka, pracovní adresa Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00.

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

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

Ing. Vít Kutnar a Ing. Petra Kutnarová jsou rodiči Adama Kutnara. Doc. Ing. Zdeněk Kutnar, CSc. je otcem Víta Kutnara.

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

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

Ing. Vít Kutnar absolvoval Fakultu stavební na ČVUT Praha. V letech 1989 až 1993 se při odborných stážích v Německu a USA zaměřil na problematiku vlastností stavebních izolačních materiálů a na specifika jejich aplikace v praxi. Ve vedení Skupiny DEK působí od roku 1993, od roku 2011 působí ve Skupině. V rámci obou skupin působí na pozicích volených orgánů jednotlivých společností.

Doc. Ing. Zdeněk Kutnar, CSc. získal vysokoškolské vzdělání na Fakultě architektury a pozemního stavitelství ČVUT v Praze. Vytvořil ucelené teorie konstrukční tvorby klíčových partií budov, zejména střech a hydroizolace staveb, obsažené v Československých a později Českých technických normách. Dále vyučuje pozemní stavitelství na fakultě architektury ČVUT v Praze, je autorem nebo spoluautorem řady publikací a odborných článků a od roku 2012 je předsedou České hydroizolační společnosti, odborné společnosti Českého svazu stavebních inženýrů. Ve Skupině DEK působí od roku 1993, od roku 2011 působí ve Skupině.

Adam Kutnar získal vysokoškolské vzdělání v letech 2016 až 2020 na univerzitě Imperial College London, obor MEng Chemical Engineering a své vzdělání dále rozšiřuje formou PhD. studia na Homerton College, University of Cambridge. Ve Skupině DEK působí od roku 2011.

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

Ing. Petra Kutnarová zastává mimo Fond následující významné funkce:

- člen správní rady společnosti DEK a.s., IČ 276 36 801, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- člen správní rady společnosti Stavebniny DEK a.s., IČ 037 48 600, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- člen správní rady společnosti ARGOS ELEKTRO, a. s., IČ 253 87 952, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- jednatel společnosti ABA Šumperk, společnost s ručením omezeným, IČ 607 78 997, se sídlem Zábřežská 658/73, Šumperk, PSČ 787 01
- jednatel společnosti ACI Realty, s.r.o., IČ 274 15 031, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- jednatel společnosti Dakarai s.r.o., IČ 061 96 624, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- prokura společnosti DEKMETAL s.r.o., IČ 276 42 381, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- prokura společnosti DEKPROJEKT s.r.o., IČ 276 42 411, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- prokura společnosti DEKWOOD s.r.o., IČ 276 09 111, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- prokura společnosti DEK stavební s.r.o., IČ 276 43 671, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- člen představenstva společnosti ENERGO HELVÍKOVICE a.s., IČ 285 47 551, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- jednatel společnosti First information systems, s.r.o., IČ 496 08 754, se sídlem Kalvodova 1087/2, Ostrava Mariánské Hory, PSČ 709 00,
- prokura společnosti G SERVIS CZ, s.r.o., IČ 262 26 367, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- prokura společnosti Moje-stavebniny.cz s.r.o., IČ 279 14 089, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- člen správní rady společnosti ÚRS CZ a.s., IČ 471 15 645, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- jednatel společnosti VPS CZ s.r.o., IČ 259 63 805, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- jednatel společnosti WÄRME s.r.o., IČ 188 26 130, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- člen představenstva společnosti DEKTRADE a.s., IČ 485 89 837, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00 (do 20. prosince 2018, kdy společnost zanikla),
- jednatel společnosti FINREO BAS s.r.o., IČ 054 50 799, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00 (od 19. října 2017 do 20. prosince 2018, kdy společnost zanikla),
- jednatel ve společnosti Kardon Estate s.r.o., IČ 045 17 466 se sídlem Kubatova 1240/6, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice (od 7. srpna 2018 do 20. prosince 2018, kdy společnost zanikla),

- jednatel společnosti Lightbody Investments, s.r.o., IČ 276 10 241, se sídlem Italská 1580/26, Praha 2, PSČ 120 00 (od 21. října 2015 do 29. prosince 2016, kdy společnost zanikla)
- jednatel společnosti Litvínov Lomská a.s., IČ 062 30 563, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00 (od 20. října 2018 do 20. prosince 2018, kdy společnost zanikla),
- jednatel společnosti PARÁDA Tertia a.s., IČ 276 31 761, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00 (od 6. března 2018 do 20. prosince 2018, kdy společnost zanikla).

Ing. Vít Kutnar zastává mimo Fond následující významné funkce:

- předseda správní rady společnosti DEK a.s., IČ 276 36 801, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- předseda správní rady společnosti Stavebniny DEK a.s., IČ 037 48 600, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- jednatel společnosti Stavebniny DEK s.r.o., IČ 438 21 103, se sídlem Kamenná ul. 6, Žilina, PSČ 010 01,
- předseda správní rady společnosti ARGOS ELEKTRO, a. s., IČ 253 87 952, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- jednatel společnosti DEKMETAL s.r.o., IČ 276 42 381, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- jednatel společnosti DEKPROJEKT s.r.o., IČ 276 42 411, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- jednatel společnosti DEKWOOD s.r.o., IČ 276 09 111, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- jednatel společnosti DEK stavební s.r.o., IČ 276 43 671, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- předseda představenstva společnosti ENERGO HELVÍKOVICE a.s., IČ 285 47 551, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- jednatel společnosti First information systems, s.r.o., IČ 496 08 754, se sídlem Kalvodova 1087/2, Ostrava Mariánské Hory, PSČ 709 00,
- jednatel společnosti G SERVIS CZ, s.r.o., IČ 262 26 367, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- jednatel společnosti Moje-stavebniny.cz s.r.o., IČ 279 14 089, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- předseda správní rady společnosti ÚRS CZ a.s., IČ 471 15 645, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- jednatel společnosti VPS CZ s.r.o., IČ 259 63 805, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- jednatel společnosti WÄRME s.r.o., IČ 188 26 130, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- člen představenstva společnosti DEKTRADE a.s., IČ 485 89 837, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00 (do 20. prosince 2018, kdy společnost zanikla),
- jednatel ve společnosti Kardon Estate s.r.o., IČ 045 17 466 se sídlem Kubatova 1240/6, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice (od 7. srpna 2018 do 20. prosince 2018, kdy společnost zanikla),
- jednatel společnosti Litvínov Lomská a.s., IČ 062 30 563, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00 (od 20. října 2018 do 20. prosince 2018, kdy společnost zanikla).

Doc. Ing. Zdeněk Kutnar, CSc. zastává mimo Fond následující významné funkce:

- člen správní rady společnosti DEK a.s., IČ 276 36 801, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- člen správní rady společnosti Stavebniny DEK a.s., IČ 037 48 600, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- předseda představenstva společnosti ENERGO HELVÍKOVICE a.s., IČ 285 47 551, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00,
- člen představenstva společnosti DEKTRADE a.s., IČ 485 89 837, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00 (od 3. července 2009 do 20. dubna 2016).

Adam Kutnar zastával mimo Fond následující významné funkce:

- člen dozorčí rady společnosti Litvínov Lomská a.s., IČ 062 30 563, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00 (od 20. října 2018 do 20. prosince 2018, kdy společnost zanikla).

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

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

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

Nejsou sjednána jakákoli omezení o disponování s podíly na Fondu.

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

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

Žádná ze shora uvedených osob nebyla v uplynulých pěti letech spojena s konkursním řízením, správou nebo likvidací jakékoli společnosti, ve které by vykonávala funkci člena správního, řídicího nebo dozorčího orgánu nebo vrcholového manažera.

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

Výbor pro audit

Vzhledem k tomu, že valná hromada Fondu nejmenovala členy výboru pro audit, jsou členy výboru členové správní rady, tj. doc. Ing. Zdeněk Kutnar, CSc. a Adam Kutnar. Třetím členem výboru byl výborem zvolen Mgr. Michal Vojáček, který je také předsedou výboru pro audit.

Do působnosti výboru pro audit ve smyslu § 44a zákona č. 93/2009 sb., o auditorech, v platném znění spadá zejména následující:

- sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik,
- sleduje účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost,
- sleduje postup sestavování účetní závěrky a předkládá představenstvu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví,
- doporučuje auditora dozorčí radě s tím, že toto doporučení řádně odůvodní,
- posuzuje nezávislost auditora a poskytování neauditorských služeb auditorem společnosti,
- projednává s auditorem rizika ohrožující jeho nezávislost a ochranná opatření, která byla auditorem přijata s cílem tato rizika zmírnit,
- sleduje proces povinného auditu, přitom vychází ze souhrnné zprávy o systému zajištění kvality,
- vyjadřuje se k výpovědi závazku ze smlouvy o povinném auditu nebo odstoupení od smlouvy o povinném auditu podle § 17a odst. 1 zákona č. 93/2009 sb., o auditorech,
- posuzuje, zda bude auditorská zakázka předmětem přezkumu řízení kvality auditorské zakázky jiným auditorem ve smyslu čl. 4 odst. 3 první pododstavec nařízení evropského parlamentu a rady (EU) č. 537/2014,
- informuje dozorčí radu o výsledku povinného auditu a jeho poznatcích získaných ze sledování procesu povinného auditu,
- informuje dozorčí radu, jakým způsobem povinný audit přispěl k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví,
- rozhoduje o pokračování provádění povinného auditu auditorem podle čl. 4 odst. 3 druhý pododstavec nařízení evropského parlamentu a rady (EU) č. 537/2014,
- schvaluje poskytování jiných neauditorských služeb.

3.2 INFORMACE O ZÁSADÁCH A POSTUPECH VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLECH PŘÍSTUPU EMITENTA A JEHO KONSOLIDAČNÍHO CELKU K RIZIKŮM,

KTERÝM EMITENT A JEHO KONSOLIDAČNÍ CELEK JE NEBO MŮŽE BÝT VYSTAVEN VE VZTAHU K PROCESU ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ

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

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

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

3.3 POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A SLOŽENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU, DOZORČÍ RADY ČI JINÉHO VÝKONNÉHO NEBO KONTROLNÍHO ORGÁNU

Statutárním ředitelem je k 31. prosinci 2020 Ing. Vít Kutnar.

Členy správní rady jsou k 31. prosinci 2020 doc. Ing. Zdeněk Kutnar, CSc. a Adam Kutnar.

V pravomoci statutárního ředitele je:

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

Funkční období statutárního ředitele je 15 let. Opětovná volba statutárního ředitele je možná.

Pro rozhodování statutárního ředitele nejsou stanovena žádná speciální pravidla.

Správní rada je kontrolním orgánem, který:

- dohlíží na výkon působnosti statutárního ředitele a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti,
- kontroluje, zda společnost řádně vede účetní zápisy a zda jsou v souladu se skutečností a zda se podnikatelská činnost společnosti uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady,
- zastupuje prostřednictvím jí pověřeného člena společnost v řízení před soudy a jinými orgány ve sporech se statutárním ředitelem,
- pokud to vyžadují zájmy společnosti, navrhuje valné hromadě příslušná opatření; v případě, že o to správní rada požádá a je-li takový návrh předložen statutárnímu řediteli alespoň 20 dnů před odesláním pozvánky na valnou hromadu, je statutární ředitel povinen zařadit takovou záležitost na pořad jednání nejbližší valné hromady,

- seznamuje valnou hromadu s výsledky své kontrolní činnosti ve formě písemné zprávy,
- rozhoduje o udělení nebo odmítnutí souhlasu s jednáními statutárního ředitele.

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

Pro rozhodování nejsou stanovena žádná speciální pravidla.

3.4 POPIS PRÁV A POVINNOSTÍ SPOJENÝCH S PŘÍSLUŠNÝM DRUHEM AKCIE

NEBO OBDOBNÉHO CENNÉHO PAPIŘU PŘEDSTAVUJÍCÍHO PODÍL NA EMITENTOVĚ, A TO ALEŠPOŇ ODKAZEM NA ZÁKON UPRAVUJÍCÍ PRÁVNÍ POMĚRY OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ A DRUŽSTEV A STANOVY EMITENTA, POKUD SE JEDNÁ O DRUH AKCIE, NEBO NA SROVNATELNÝ ZAHRANIČNÍ PRÁVNÍ PŘEDPIS A STANOVÁM OBDOBNÝ DOKUMENT EMITENTA, POKUD SE JEDNÁ O DRUH OBDOBNÉHO CENNÉHO PAPIŘU PŘEDSTAVUJÍCÍHO PODÍL NA EMITENTOVĚ

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

S každou zakladatelskou akcií jsou spojena následující práva:

- právo účastnit se valné hromady, včetně práv s tím spojených, zejména hlasovacího práva, přičemž s každou zakladatelskou akcií je při hlasování na valné hromadě spojen 1 hlas, a to dle čl. 11 až čl. 16 stanov Fondu,
- právo na podíl na zisku z majetku, který není zařazen do žádného podfondu, a to dle odst. 6.2 a čl. 26 stanov Fondu,
- předkupní právo k převáděným zakladatelským akciím dle čl. 7 stanov Fondu,
- právo na podíl na likvidačním zůstatku Fondu z majetku, který není zařazen do žádného podfondu dle odst. 6.2 stanov Fondu,
- právo akcionáře požádat příslušný soud, aby vyslovil neplatnost usnesení valné hromady, jež je v rozporu s příslušnými právními předpisy, stanovami nebo dobrými mravy dle § 428 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích,
- právo kvalifikovaných akcionářů požádat představenstvo o svolání valné hromady k projednání jimi navržených záležitostí dle § 366 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích,
- právo kvalifikovaných akcionářů požádat představenstvo, aby na pořad jednání valné hromady zařadilo jimi určenou záležitost v souladu s postupy uvedenými ve stanovách Fondu a v § 369 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích,
- právo kvalifikovaných akcionářů požádat dozorčí radu, aby přezkoumala výkon působnosti představenstva v záležitostech určených v žádosti dle § 370 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích,
- právo kvalifikovaných akcionářů domáhat se náhrady újmy proti členu představenstva nebo dozorčí rady dle § 371 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

S každou zakladatelskou akcií jsou spojeny následující povinnosti:

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

S každou investiční akcií jsou spojena následující práva:

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

3.5 POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A ZÁKLADNÍHO ROZSAHU PŮSOBNOSTI VALNÉ HROMADY EMITENTA NEBO OBDOBNÉHO SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ CENNÝCH PAPÍRŮ PŘEDSTAVUJÍCÍCH PODÍL NA EMITENTOVĚ

Působnost valné hromady

Do působnosti valné hromady Fondu náleží:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu z pověření správní rady podle § 511 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- rozhodování o zvýšení či snížení zapisovaného základního kapitálu nebo o pověření statutárního ředitele podle § 511 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu,
- volba a odvolání statutárního ředitele,
- volba a odvolání člena správní rady,
- schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v zákonem stanovených případech i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo o stanovení tantiém a rozhodnutí o úhradě ztráty,
- schvalování smluv o výkonu funkce se statutárním ředitelem a členy správní rady,
- rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací, o jmenování a odvolávání likvidátora, schvalování smlouvy o výkonu funkce s likvidátorem a plnění podle § 61 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- rozhodnutí o fúzi, o zrušení jiné obchodní společnosti a převzetí jejího jmění společností jako přejímajícím společníkem nebo o rozdělení,
- rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem,
- rozhodnutí o určení auditora,
- rozhodnutí o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál,
- rozhodování o převodu, zastavení nebo pachtu závodu společnosti nebo jeho části tvořící samostatnou organizační složku,
- vyslovení souhlasu s podnikáním statutárního ředitele a člena správní rady v předmětu činnosti společnosti či zprostředkováním obchodů společnosti pro jiné osoby ve smyslu § 279 odst. 1 písm. a zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech,
- rozhodování o zřízení fondů společnosti, způsobu jejich tvorby a použití,
- rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy zahrnují do působnosti valné hromady.

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

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

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

Účastníci valné hromady

Akcionář se účastní valné hromady na vlastní náklady. Statutární ředitel se účastní valné hromady vždy. Valné hromady se dále účastní člen správní rady a hosté pozvaní statutárním ředitelem.

Svolávání valné hromady

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

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

- obchodní firmu a sídlo společnosti,
- místo, datum a hodinu konání valné hromady,
- označení, zda se svolává řádná nebo náhradní valná hromada,
- pořad jednání valné hromady, včetně uvedení osob navrhovaných jako členy orgánu společnosti,
- návrh usnesení valné hromady a jejich zdůvodnění, nebo vyjádření statutárního ředitele společnosti ke každé navrhované záležitosti, není-li předkládán návrh usnesení,
- je-li na pořadu jednání valné hromady schválení účetní závěrky, obsahuje pozvánka dle ustanovení § 436 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích také údaje z účetní závěrky, a to konkrétně hodnotu aktiv, dlouhodobého hmotného majetku, pohledávek za bankami, pasiv, vlastního kapitálu, ostatních pasiv a hospodářského výsledku za účetní období.

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

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

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

Statutární ředitel svolá valnou hromadu:

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

Statutární ředitel je oprávněn svolat valnou hromadu společnosti rovněž v případě, požádá-li o to třetí osoba za účelem investice do společnosti.

Výkon hlasovacích práv

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

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

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

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

Jednání a rozhodování valné hromady

Valnou hromadu zahajuje statutární ředitel, zástupce právnické osoby, která je statutárním ředitelem nebo osoba jimi pověřená. Jejich úkolem je zajistit volbu předsedy valné hromady, ověřovatele zápisu, osoby pověřené sčítáním hlasů a zapisovatele. Řízení valné hromady přísluší jejímu předsedovi.

Nemůže-li z vážných důvodů předseda valné hromady pokračovat v jejím řízení, převezme řízení valné hromady statutární ředitel nebo jiná osoba pověřená statutárním ředitelem, a to až do okamžiku zvolení nového předsedy valné hromady.

Valná hromada je schopná usnášet se, pokud jsou osobně nebo prostřednictvím zástupce přítomni akcionáři, kteří mají akcie, jejichž jmenovitá hodnota přesahuje 30 % zapisovaného základního kapitálu společnosti. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá statutární ředitel náhradní valnou hromadu. Pozvánka musí být akcionářům zaslána nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána

původní valná hromada s tím, že se náhradní valná hromada musí konat nejpozději do 6 týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada musí mít nezměněný pořad jednání a je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů a na úhrnnou jmenovitou hodnotu jejich zakladatelských akcií. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu původní valné hromady, lze na náhradní valné hromadě rozhodnout, jen souhlasí-li s tím všichni akcionáři, s jejichž akciemi je spojeno hlasovací právo. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu jednání, lze projednat a rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech akcionářů společnosti.

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

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

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

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

Zápis o valné hromadě

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

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

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

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

3.6 INFORMACE O KODEXECH ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI

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

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

3.7 INFORMACE O ODMĚNÁCH ÚČTOVANÝCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ AUDITORY

V ČLENĚNÍ ZA JEDNOTLIVÉ DRUHY SLUŽEB, A TO ZVLÁŠŤ ZA EMITENTA A ZVLÁŠŤ ZA KONSOLIDOVANÝ CELEK

V roce 2020 činila celková odměna auditorům 375 tis. Kč, přičemž 175 tis. Kč jsou náklady na audit individuální účetní závěrky Podfondu a 200 tis. Kč náklady na audit konsolidované účetní závěrky Podfondu.

3.8 STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU EMITENTA

Konsolidovaný vlastní kapitál Podfondu se k 31. prosinci 2020 skládá z následujících částí:

Vlastní kapitál v tis. Kč	31. prosince 2020
Kapitálové fondy	352 274
Rezervní fond	64
Fond ze zajištění peněžních toků	-42 799
Přecenění zahraničních investic na měnu vykazování	3 331
Nerozdělený zisk	3 582 629
Vlastní kapitál celkem	3 895 499

3.9 ZPŮSOB OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI ZAKLADATELSKÝCH A INVESTIČNÍCH AKCIÍ

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

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

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

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

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

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

3.10 VÝZNAMNÉ PŘÍMÉ A NEPŘÍMÉ PODÍLY NA HLASOVACÍCH PRÁVECH EMITENTA

Držitelé investičních akcií k 31. prosinci 2020 jsou:

- Ing. Vít Kutnar, narozený 2. prosince 1969, bytem Jeníkovická 383, Praha 9 – Klánovice, PSČ 190 14, který vlastní 442 802 kusů akcií na jméno,
- Ing. Petra Kutnarová, narozená 9. prosince 1973, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00, která vlastní 442 802 kusů akcií na jméno,
- společnost DEK a.s., IČ 276 36 801, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00, která vlastní 99 561 kusů akcií na jméno,
- zbývajících 14 835 kusů akcií na jméno vlastní drobní akcionáři.

3.11 VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ S ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY VČETNĚ POPISU TĚCHTO PRÁV

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

S vlastnictvím investičních akcií nejsou spojena zvláštní práva.

3.12 OMEZENÍ HLASOVACÍ PRÁV

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

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

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

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

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

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

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

3.15 ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOSTI STATUTÁRNÍHO ORGÁNU NEBO SPRÁVNÍ RADY

PODLE ZÁKONA UPRAVUJÍCÍHO PRÁVNÍ POMĚRY OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ A DRUŽSTEV

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

3.16 VÝZNAMNÉ SMLOUVY,

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

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

3.17 SMLOUVY MEZI EMITENTEM A ČLENY JEHO STATUTÁRNÍHO ORGÁNU NEBO ZAMĚSTNANCI,

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

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

3.18 PŘÍPADNÉ PROGRAMY,

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

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

3.19 PROHLÁŠENÍ OPRAVNĚNÝCH OSOB EMITENTA

O TOM, ŽE PODLE JEJICH NEJLEPŠÍHO VĚDOMÍ PODÁVÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA A KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA VĚRNÝ A POCTIVÝ OBRAZ O FINANČNÍ SITUACI, PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A VÝSLEDCÍCH HOSPODAŘENÍ EMITENTA A JEHO KONSOLIDAČNÍHO CELKU ZA UPLYNUTÉ ÚČETNÍ OBDOBÍ A O VYHLÍDKÁCH BUDOUCÍHO VÝVOJE FINANČNÍ SITUACE, PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A VÝSLEDKŮ HOSPODAŘENÍ

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

V Praze dne 16. dubna 2021



Ing. Vít Kutnar

předseda správní rady

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

4.1 OVLÁDANÁ OSOBA

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

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

IČ: 247 95 020

zastoupená: Ing. Vít Kutnar – statutární ředitel

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

4.2 OVLÁDAJÍCÍ OSOBA

Ovládající osobou byl v roce 2020 Ing. Vít Kutnar, narozený 2. prosince 1969, bytem Jeníkovická 383, Praha 9 – Klánovice, PSČ 190 14, který v rozhodném období držel 442 802 kusů investičních akcií na jméno představujících 44,28% podíl na kapitálu Podfondu a 114 167 kusů akcií společnosti DEK a.s. představujících 41,50% podíl na této společnosti, přičemž tato společnost vlastní 99 561 kusů investičních akcií na jméno představujících 9,96 % kapitálu Podfondu.

4.3 OSTATNÍ PROPOJENÉ OSOBY

Společnosti Skupiny:

Obchodní firma	Sídlo	IČ	Datum vzniku	Hlavní předmět činnosti
ABA Šumperk, společnost s ručením omezeným	Zábřežská 658/73, Šumperk, PSČ 787 01	607 78 997	20. prosince 1993	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
ACI Realty, s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	274 15 031	17. ledna 2006	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor s poskytováním pouze základních služeb zajišťujících jejich řádný provoz
Aureliano Alfa s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	054 77 425	13. října 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Aureliano Beta s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	054 77 433	13. října 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Aureliano Gama s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	054 77 441	13. října 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Obchodní firma	Sídlo	IČ	Datum vzniku	Hlavní předmět činnosti
Aureliano Delta s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	054 77 450	13. října 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Aureliano Epsilon s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	054 77 468	13. října 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
DEKINVEST SR a.s.	Žilina, Kamenná ul. 6, PSČ 010 01	516 72 405	5. května 2018	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Fond DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. jednající na účet podfondu DEKINVEST podfond Alfa je mateřskou společností Skupiny. Ostatní výše uvedené propojené osoby jsou dceřinými společnostmi Podfondu.

Společnosti Skupiny DEK:

Obchodní firma	Sídlo	IČ	Datum vzniku	Hlavní předmět činnosti
DEK a.s.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	276 36 801	18. prosince 2006	činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence; výroba obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
ARGOS ELEKTRO, a. s.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	253 87 952	23. prosince 1997	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, výroba elektriny, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
ATELIER DEK SR s.r.o.	Kamenná ul. 6, Žilina, PSČ 010 01	504 02 439	4. srpna 2016	projektování a konstrukce elektrických zařízení
Dakarai s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	061 96 624	15. června 2017	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
DEK stavební s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	276 43 671	5. ledna 2007	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
DEK stavební SR a.s.	Kamenná ul. 6, Žilina, PSČ 010 01	503 27 577	4. května 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor spojený s poskytováním základních služeb spojených s nájmem, které nejsou živností uskutečňování staveb a jejich změn
DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	247 95 020	18. ledna 2011	kolektivní investování

Obchodní firma	Sídlo	IČ	Datum vzniku	Hlavní předmět činnosti
DEKMETAL s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	276 42 381	2. ledna 2007	kovoobráběčství, výroba stavebních hmot a stavebních výrobků
DEKMETAL GmbH	Franz-Lehmann-Str. 27, Dresden, PSČ 01139	HRB31955	6. února 2013	maloobchod a velkoobchod se stavebními materiály
DEKPROJEKT s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	276 42 411	2. ledna 2007	projektová činnost ve výstavbě
DEKPROJEKT SR s.r.o.	Kamenná ul. 6, Žilina, PSČ 010 01	480 78 336	1. května 2015	projektová činnost ve výstavbě
DEKWOOD s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	276 09 111	9. října 2006	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
ENERGO HELVÍKOVICE a.s.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	285 47 551	24. března 2009	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
First information systems, s.r.o.	Kalvodova 1087/2, Ostrava Mariánské Hory, PSČ 709 00	496 08 754	7. prosince 1993	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
First information systems, s.r.o.	Andreja Kmeťa 316/16, Žilina, PSČ 010 01	31 638 937	3. listopadu 1995	prodej hotových programů na základě dohody s autorem, nákup zboží za účelem dalšího prodeje a prodej, zprostředkovatelská činnost
G SERVIS CZ, s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	262 26 367	18. listopad 2000	projektová činnost ve výstavbě
Moje-stavebniny.cz s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	279 14 089	15. června 2007	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Stavebniny DEK a.s.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	037 48 600	27. ledna 2015	výroba obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Stavebniny DEK s.r.o.	Kamenná ul. 6, Žilina, PSČ 010 01	438 21 103	10. listopad 2007	koupě zboží za účelem jeho prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod) a jiným provozovatelům živnosti (velkoobchod), zprostředkovatelská činnost
ÚRS CZ a.s.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	471 15 645	24. listopadu 1992	ostatní inženýrské činnosti a související technické poradenství

Obchodní firma	Sídlo	IČ	Datum vzniku	Hlavní předmět činnosti
VPS CZ s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	259 63 805	1. února 2002	výroba, obchod a služby neuvezené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
WÄRME s.r.o.	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	188 26 130	21. května 1991	vodoinstalatérství, topenářství, výroba, obchod a služby neuvezené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

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

Skupinu DEK tvoří skupina společností zabývajících se dodávkami materiálů a služeb pro stavebnictví a výrobou stavebních materiálů. Mateřská společnost DEK a.s. zabezpečuje pro dceřiné společnosti servisní činnosti ekonomické, IT, personální, marketingové a provozní povahy.

4.4 ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

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

4.5 ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládání ovládané osoby je vykonáváno prostřednictvím podílu ovládající osoby na určování investiční strategie a na investičních rozhodnutích Podfondu z titulu toho, že ovládající osoba je zároveň předsedou správní rady Fondu.

4.6 PŘEHLED JEDNÁNÍ

V účetním období končícím dne 31. prosince 2020 nebyla učiněna na popud či ve prospěch Ing. Víta Kutnara nebo dalších jím ovládaných osob žádná právní a faktická jednání týkající se majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Podfondu.

4.7 VZTAHY MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Přehled smluv uzavřených mezi propojenými osobami:

Společnost	Typ smlouvy	Předmět plnění
Společnosti Skupiny a společnosti Skupiny DEK	Rámcová smlouva o vzájemném prodeji výrobků a zboží	Prodej výrobků a zboží
Společnosti Skupiny a společnosti Skupiny DEK	Rámcová smlouva o vzájemném poskytování služeb	Poskytování finančních, konzultačních a jiných služeb
Společnosti Skupiny a společnosti Skupiny DEK	Rámcová smlouva o poskytování půjček	Vzájemné poskytování peněžních prostředků

Vzájemné výnosy se spřízněnými subjekty:

Společnost v tis. Kč	Poskytnuté služby	Výnosy z nájmu	Prodej dlouhodobého majetku	Finanční výnosy	Ostatní transakce	Celkem
DEK a.s.	0	42	0	21	0	63
DEK stavební s.r.o.	0	251	0	0	0	251
DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	0	0	0	0	3	3
DEKINVEST SR a.s.	2	37	0	0	0	39
DEKMETAL s.r.o.	0	5 929	0	0	0	5 929
DEKWOOD s.r.o.	0	150	0	0	0	150
Stavebniny DEK a.s.	1 041	577 208	0	0	11 136	589 385
WÄRME s.r.o.	0	36	0	0	0	36
Celkem	1 043	583 653	0	21	11 139	595 856

Vzájemné náklady se spřízněnými subjekty:

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

4.8 POSOUZENÍ ÚJMY A JEJÍHO VYROVNÁNÍ

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

4.9 ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ S PROPOJENÝMI OSOBAMI

Podfonde vyplývají ze vztahů s propojenými osobami výhody.

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

Podfonde nevyplývají ze vztahů s propojenými osobami nevýhody.

Ze vztahů s propojenými osobami neplynou pro Podfond žádná rizika.

4.10 ROZHODNÉ OBDOBÍ

Tato zpráva je zpracována za poslední účetní období, tj. za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020.

4.11 ZÁVĚR

Tato zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2020 byla zpracována statutárním orgánem ovládané osoby, tj. fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., jednajícího na účet podfondu DEKINVEST podfond Alfa na základě údajů, které byly ovládané osobě o propojených osobách v době zpracování zprávy dostupné či známé.

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

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

V Praze dne 31. března 2021



Ing. Vít Kutnar

předseda správní rady

5 PŘÍLOHY

Zpráva nezávislého auditora o ověření konsolidované účetní závěrky sestavené dle IFRS ve znění přijatém EU

Konsolidovaná účetní závěrka sestavená dle IFRS ve znění přijatém EU

Zpráva nezávislého auditora o ověření individuální účetní závěrky sestavené dle IFRS ve znění přijatém EU

Individuální účetní závěrka sestavená dle IFRS ve znění přijatém EU

Zpráva nezávislého auditora o ověření individuální účetní závěrky sestavené dle českých účetních standardů

Individuální účetní závěrka sestavená dle českých účetních předpisů

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O OVĚŘENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

sestavené dle IFRS ve znění přijatém EU

**Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce a výroční zprávě
DEKINVEST podfondu Alfa společnosti DEKINVEST, investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s. za účetní období roku 2020**

Identifikační údaje:

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

IČ: 247 95 020

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

Předmět auditu: Ověření konsolidované účetní závěrky a ostatních informací
uvedených ve výroční zprávě DEKINVEST podfondu Alfa
společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s. za rok 2020

Ověřované období: účetní období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020

Rozvahový den: 31. prosince 2020

Datum podepsání zprávy: 16. dubna 2021

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

Ing. Petr Ryněš,
Oprávnění KAČR č. 1299

**Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce a výroční zprávě
DEKINVEST podfondu Alfa společnosti DEKINVEST, investiční fond s
proměnným základním kapitálem, a.s. za účetní období roku 2020**



"Níže uvedená zpráva představuje zprávu auditora, která se vztahuje pouze a výhradně k oficiální výroční zprávě sestavené ve formátu XHTML."

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky DEKINVEST podfondu Alfa (dále „Podfond“) společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále „Fond“) a jeho dceřiných společností (dále „Skupina“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu finanční pozice k 31. 12. 2020, z konsolidovaného výkazu úplného výsledku, konsolidovaného výkazu o změnách ve vlastním kapitálu, konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2020 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy ke konsolidované účetní závěrce.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny k 31. 12. 2020 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2020 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

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 konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Jiné skutečnosti

Upozorňujeme na bod 2.1 „Prohlášení o shodě“ uvedený v příloze ke konsolidované účetní závěrce, ve kterém je uveden účel sestavení konsolidované účetní závěrky v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a to na základě požadavku čl. 7, odst. 1, písmeno b) Burzovních pravidel, část XII Podmínky přijetí cenných papírů kolektivního investování k obchodování na regulovaném trhu.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

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

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s individuální a konsolidovanou účetní závěrkou sestavených na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a s individuální účetní závěrkou sestavenou dle českých účetních předpisů či s našimi znalostmi o Skupině získanými během ověřování konsolidované 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 konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s konsolidovanou i individuální účetní závěrkou sestavených na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a s individuální účetní závěrkou sestavenou dle českých účetních předpisů a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

Odpovědnost správní rady za konsolidovanou účetní závěrku

Správní rada Fondu odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je Správní rada povinna posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy Správní rada plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá správní rada.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

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

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

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

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

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetních závěrek obsažených v konsolidované výroční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

Odpovědnost správní rady

Za vypracování účetních závěrek v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědná správní rada Fondu. Správní rada Fondu nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,

- sestavení veškerých účetních závěrek obsažených v konsolidované výroční zprávě v platném formátu XHTML a
- výběr a použití značek XBRL podle požadavků nařízení o ESEF.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zda účetní závěrky obsažené v konsolidované výroční zprávě jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiální) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zda

- účetní závěrky, které jsou obsaženy v konsolidované výroční zprávě, byly sestaveny v platném formátu XHTML,
- údaje obsažené v konsolidované účetní závěrce, u nichž to vyžaduje nařízení o ESEF, byly značkovány a veškerá značkování splňují tyto požadavky:
 - byl použit značkovací jazyk XBRL,
 - byly použity prvky základní taxonomie uvedené v nařízení o ESEF s nejbližším účetním významem, pokud nebyl vytvořen prvek rozšiřující taxonomie v souladu s nařízením o ESEF,
 - značkování je v souladu se společnými pravidly pro značkování dle nařízení o ESEF.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

Závěr

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka a další účetní závěrky Podfondu za rok končící 31. prosince 2020 obsažené v konsolidované výroční zprávě jsou ve všech významných ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

Praha, 16. dubna 2021



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

Za společnost:
Ing. Petr Ryněš, předseda správní rady



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

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
K 31. PROSINCI 2020
sestavená dle IFRS ve znění přijatém EU

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ÚPLNÉHO VÝSLEDKU

tis. Kč	Bod	2020	2019
Výnosy z pronajatých nemovitostí	6	648 795	588 790
Ostatní výnosy	7	5 370	4 744
Přímé náklady související s pronájmem nemovitostí	8	-19 176	-15 035
Služby a ostatní náklady	9	-4 819	-4 294
Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí	13	2 035 188	-268 134
Změna reálné hodnoty podílových listů	14	-172	346
Zisk / (ztráta) z prodeje nemovitostí	13	69 784	0
Zisk / (ztráta) z prodeje podílových listů	14	27	0
Úrokové náklady	10	-108 684	-125 599
Čisté kurzové zisky / (ztráty)	11	1 307	3 145
Zisk / (ztráta) před zdaněním		2 627 620	183 963
Daň z příjmů	12	-153 146	-26 446
Zisk / (ztráta) za účetní období		2 474 474	157 517
Zajištění peněžních toků	18	-52 191	5 806
Přecenění zahraničních investic na měnu vykazování		5 417	-2 084
Položky, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty		-46 774	3 722
Odložená daň ze zajištění peněžních toků	12	2 574	-265
Odložená daň k položkám, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty		2 574	-265
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-44 200	3 457
Úplný výsledek za účetní období		2 430 274	160 974
Zisk / (ztráta) na akcii základní a zředěný/á v Kč		2 430,27	160,97

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

tis. Kč	Bod	31. prosince 2020	31. prosince 2019
AKTIVA			
Investice do nemovitostí	13	7 920 025	5 609 875
Podílové listy	14	0	2 257
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	25	0	8 483
Ostatní finanční aktiva	15	17 277	15 175
Nefinanční aktiva	16	4 846	15 011
Peníze a peněžní ekvivalenty	17	126 674	8 361
Odložená daňová pohledávka	12	2 272	0
Pohledávky z daně z příjmů	12	0	8 950
Aktiva celkem		8 071 094	5 668 112
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Kapitálové fondy	18	352 274	352 274
Rezervní fond	18	64	0
Fond ze zajištění peněžních toků	18	-42 799	6 818
Přecenění zahraničních investic na měnu vykazování		3 331	-2 086
Nerozdělený zisk		3 582 629	1 108 219
Vlastní kapitál celkem		3 895 499	1 465 225
Závazky			
Závazky vůči bankám	19	1 951 027	1 406 730
Emitované dluhové cenné papíry	20	1 496 529	1 489 881
Závazky vůči nebankovním subjektům	21	483 975	1 130 204
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	25	45 072	2 070
Ostatní finanční závazky	23	10 805	126 224
Nefinanční závazky	24	4 913	265
Odložený daňový závazek	12	174 640	42 463
Závazky z daně z příjmů	12	8 633	5 050
Závazky celkem		4 175 594	4 202 887
Vlastní kapitál a závazky celkem		8 071 094	5 668 112

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

tis. Kč	Kapitálové fondy	Rezervní fond	Fondy ze zajišťovacího účetnictví	Přecenění zahraničních investic na měnu vykazování	Nerozdělený zisk	Celkem
Stav k 1. lednu 2019	352 274	0	1 277	-2	950 702	1 304 251
Zisk za účetní období	0	0	0	0	157 517	157 517
Ostatní úplný výsledek za účetní období	0	0	5 541	-2 084	0	3 457
Stav k 31. prosinci 2019	352 274	0	6 818	-2 086	1 108 219	1 465 225
Zisk za účetní období	0	0	0	0	2 474 474	2 474 474
Ostatní úplný výsledek za účetní období	0	0	-49 617	5 417	0	-44 200
Tvorba rezervního fondu	0	64	0	0	-64	0
Stav k 31. prosinci 2020	352 274	64	-42 799	3 331	3 582 629	3 895 499

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

tis. Kč	2020	2019
Peněžní toky z provozní činnosti		
Zisk / (ztráta) před zdaněním	2 627 620	183 963
Úpravy o nepeněžní a jiné položky		
Změna stavu opravných položek	168	293
Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí	-2 035 188	268 134
Změna reálné hodnoty podílových listů	172	-346
Zisk / (ztráta) z prodeje nemovitostí	-69 784	0
Zisk / (ztráta) z prodeje podílových listů	-27	0
Úrokové náklady	108 684	125 599
Čisté kurzové zisky / (ztráty)	-1 307	-3 145
Úpravy o nepeněžní a jiné položky celkem	-1 997 282	390 535
Úpravy o změny stavu pracovního kapitálu		
Změna stavu pohledávek	12 653	42 151
Změna stavu závazků	6 554	-37 509
Úpravy o změny stavu pracovního kapitálu celkem	19 207	4 642
Úhrada úroků	-96 872	-127 093
Úhrady daně z příjmů	-14 061	-21 720
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	538 612	430 327
Peněžní toky z investiční činnosti		
Prodej investic do nemovitostí	158 885	0
Pořízení investic do nemovitostí	-296 217	-876 873
Pořízení investic do nemovitostních společností	-148 718	-75 300
Prodej podílových listů	2 111	0
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-283 939	-952 173
Peněžní toky z finanční činnosti		
Načerpání bankovních úvěrů, emise dluhopisů a čerpání půjček	2 318 994	3 239 110
Splátky bankovních úvěrů, dluhopisů a půjček	-2 441 057	-2 715 234
Poskytnutí kolaterálu	-13 400	0
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-135 463	523 876
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku účetního období	8 361	6 336
Přírůstek / (úbytek) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů za účetní období	119 210	2 030
Vliv kurzových rozdílů na stav peněžních prostředků	-897	-5
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	126 674	8 361

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1 ÚDAJE O PODFONDU

Tato účetní závěrka je konsolidovanou 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 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.

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.

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 13. lednu 2016 byly investiční akcie Podfondu přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

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

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

Mateřskou společností fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. jednajícího na účet podfondu DEKINVEST podfond Alfa je společnost DEK a.s. Ovládající osobou je Ing. Vít Kutnar.

1.1 VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

Konsolidační celek (dále jen „Skupina“) je tvořen Podfondem a jeho dceřinými společnostmi:

Název společnosti	IČ	Sídlo	Podíl na vlastním kapitálu v %	Podíl na hlasovacích právech v %	Metoda konsolidace
ABA Šumperk, společnost s ručením omezeným	607 78 997	Zábřežská 658/73, Šumperk, PSČ 787 01	100	100	plná
ACI Realty, s.r.o.	274 15 031	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	100	100	plná
Aureliano Alfa s.r.o.	054 77 425	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	100	100	plná
Aureliano Beta s.r.o.	054 77 433	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	100	100	plná
Aureliano Gama s.r.o.	054 77 441	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	100	100	plná
Aureliano Delta s.r.o.	054 77 450	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	100	100	plná
Aureliano Epsilon s.ro.	054 77 468	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00	100	100	plná
DEKINVEST SR a.s.	516 72 405	Kamenná ul. 6, Žilina, PSČ 010 01	100	100	plná

1.2 ZMĚNY VE SLOŽENÍ SKUPINY

Dne 17. ledna 2020 získal Podfond na základě smlouvy o převodu podílu ve společnosti s ručením omezeným 100% podíl ve společnosti ABA Šumperk, společnost s ručením omezeným. Kupní cena činila 41 223 tis. Kč. Výsledkem této transakce je pořízení aktiv, a proto byla v souladu s novelizací IFRS 3 Podnikové kombinace tato transakce zobrazena jako pořízení skupiny aktiv, přičemž nejvýznamnějším aktivem nově získané společnosti je areál v Šumperku.

V roce 2019 nedošlo k žádným změnám ve složení Skupiny.

2 DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

2.1 PROHLÁŠENÍ O SHODĚ

Tato konsolidovaná účetní závěrka (dále jen „účetní závěrka“) je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (dále jen „IFRS“) schválenými pro použití v Evropské unii, a to na základě čl. 7 odst. 1 písm. b) Burzovních pravidel část XII Podmínky přijetí cenných papírů kolektivního investování k obchodování na Regulovaném trhu.

2.2 VÝCHODISKA PRO SESTAVOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena na aktuální bázi. Výsledky transakcí a jiných skutečností jsou předmětem uznání v období, kdy k nim dochází, a jsou vykázány v účetní závěrce v obdobích, k nimž se vztahují.

Výjimkou je výkaz o peněžních tocích, který je sestaven na peněžní bázi. Zobrazuje přitom peněžní příjmy a výdaje daného období bez ohledu na to, kdy je vykázána transakce, k jejíž úhradě se vztahují.

Konsolidovaná účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen.

Konsolidovaná účetní závěrka je se sestavena s ohledem na statut Fondu jako investiční jednotky zejména na bázi reálného ocenění. Podrobnější pravidla pro ocenění aktiv a závazků jsou uvedeny dále v této kapitole.

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

2.3 VÝCHODISKA PRO KONSOLIDACI

Konsolidovaná účetní závěrka obsahuje účetní závěrku Podfondu (dále také „mateřská společnost“), a subjektů, které kontroluje (dále také „dceřiné společnosti“). Kontrolu je dosaženo v případě, že Skupina:

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

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

Pokud Skupina disponuje méně než většinou hlasovacích práv jednotky, do níž bylo investováno, má moc nad jednotkou v případě, že hlasovací práva jsou dostačující pro to, aby získala faktickou schopnost jednostranně řídit relevantní činnosti jednotky, do níž bylo investováno. Skupina zohlední veškeré relevantní skutečnosti a okolnosti při zvažování toho, zda hlasovací práva Skupiny v jednotce, do níž bylo investováno, jsou dostatečná pro získání moci či nikoliv, což zahrnuje:

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

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

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

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

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

Změny ve vlastnických podílech Skupiny v dceřiných podnicích, které nevedou ke ztrátě ovládnutí, jsou zaúčtovány jako transakce s vlastním kapitálem. Účetní hodnoty podílů Skupiny a nekontrolních podílů jsou upraveny tak, aby zohledňovaly změny v relativních podílech v dceřiných podnicích. Všechny případné rozdíly mezi částkou, o níž jsou upraveny nekontrolní podíly, a reálnou hodnotou vyplacené nebo přijaté protihodnoty jsou zachyceny přímo ve vlastním kapitálu a přiřazeny vlastníkům společnosti.

Jestliže Skupina ztratí kontrolu nad dceřiným podnikem, vykáže zisk či ztrátu ve výši rozdílu mezi reálnou hodnotou přijaté protihodnoty očištěnou o reálnou hodnotu všech případných podílů, které si Skupina ponechává, a předchozí účetní hodnotou aktiv a závazků dceřiného podniku včetně goodwillu a všech nekontrolních podílů. Všechny částky zaúčtované dříve v ostatním úplném výsledku v souvislosti s tímto dceřiným podnikem jsou zaúčtovány tak, jakoby Skupina přímo související aktiva či závazky dceřiného podniku prodala. Veškeré zbývající majetkové účasti v bývalé dceřiné společnosti jsou oceněny reálnou hodnotou k okamžiku, kdy dojde ke ztrátě kontroly.

2.4 PODNIKOVÉ KOMBINACE

Akvizice podniků se účtují pomocí metody akvizice. Převedená protihodnota při podnikové kombinaci je oceněna reálnou hodnotou, která je vypočítána jako součet reálných hodnot k datu akvizice aktiv převedených Skupinou, závazků Skupiny vzniklým dřívějším vlastníkům nabývaného podniku a podílů vydaných Skupinou výměnou za ovládnutí nabývaného podniku. Náklady spojené s akvizicí jsou zachyceny v okamžiku vzniku v zisku nebo ztrátě.

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

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

Goodwill je následně oceňován v pořizovací hodnotě snížené o případné kumulované ztráty ze snížení hodnoty.

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

V případě, že je podniková kombinace prováděna postupně, jsou podíly v nabývané účetní jednotce, které Skupina vlastnila již dříve, přeceněny na reálnou hodnotu k datu, kdy Skupina získá kontrolu a případný výsledný zisk či ztráta jsou zachyceny v zisku nebo ztrátě. Částky vyplývající z podílů v nabývaném subjektu před datem akvizice, které byly dříve zachyceny v ostatním úplném výsledku, jsou reklasifikovány do zisku nebo ztráty, pokud by byl takový postup správný, jestliže by byl podíl prodán.

Pokud není prvotní zaúčtování podnikové kombinace vyřešeno do konce účetního období, v němž kombinace proběhla, vykáže Skupina nedořešené položky v prozatímním ocenění. Tyto prozatímní částky jsou během dokončovacího období upraveny, nebo jsou zachycena dodatečná aktiva a závazky, aby tak byly zohledněny nově získané informace o skutečnostech a okolnostech, které existovaly k datu akvizice a které by, pokud by byly známy, ovlivnily částky stanovené k tomuto datu.

2.5 VYKAZOVÁNÍ LEASINGŮ ZE STRANY PRONAJÍMATELE

Činnost Skupiny spočívá v pronájmu nemovitostí, které jsou prezentované ve výkazu finanční pozice jako investice do nemovitostí. Leasingové smlouvy byly vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a jsou vykazovány rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, se přičítají k účetní hodnotě pronajímaného aktiva a účtují se rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Pokud smlouva obsahuje leasingovou i neleasingovou komponentu, Skupina přiřazuje protihodnotu ve smlouvě jednotlivým komponentám v souladu s IFRS 15.

2.6 TRANSAKCE V CIZÍCH MĚNÁCH

Každá společnost Skupiny stanovuje svoji funkční měnu podle prostředí, ve kterém vyvíjí svoji činnost.

Při účtování se transakce v jiné měně, než je funkční měna jednotlivých společností ve Skupině (dále jen „cizí měna“), vykazují za použití měnového kurzu platného k datu transakce. V případě, že se aktuální kurz v průběhu času významně nemění, používá Skupina pro transakce uskutečněné v rámci daného měsíce kurz vyhlášený Českou národní bankou (dále jen „ČNB“) nebo v případě slovenské dceřiné společnosti Slovenskou národní bankou (dále jen „SNB“) k poslednímu dni měsíce předcházejícího.

Ke každému konci účetního období se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití měnového kurzu ČNB nebo SNB k tomuto datu. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití měnového kurzu ČNB nebo SNB platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

Kurzové rozdíly z peněžních položek se vykazují v zisku nebo ztrátě v období, ve kterém vznikly.

Vzhledem k ekonomické podstatě transakcí a prostředí, ve kterém Skupina působí, byla pro konsolidovanou účetní závěrku jako měna vykazování použita česká koruna (Kč). Česká koruna je také funkční měnou mateřské společnosti.

Pro účely prezentace této konsolidované účetní závěrky se aktiva a závazky zahraničních jednotek Skupiny včetně goodwillu a úprav na reálnou hodnotu vznikajících k datu akvizice vyjadřují v českých korunách za použití měnových kurzů ČNB platných ke konci účetního období. Výnosové a nákladové položky se přepočítají za použití průměrného měnového kurzu ČNB za dané období. Pokud měnové kurzy v tomto období významně kolísaly, použije se měnový kurz platný k datu transakce. Případné kurzové rozdíly se vykáží ve výkazu o úplném výsledku a jsou kumulovány ve vlastním kapitálu.

2.7 DAŇ Z PŘÍJMŮ

Daň z příjmu zahrnuje splatnou a odloženou daň.

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

Odložená daň je daň, u níž se očekává, že bude splatná nebo nárokovatelná z titulu přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku, a účtuje se o ní závazkovou metodou.

Odložené daňové závazky se uznávají obecně u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložené daňové pohledávky se obecně vykazují v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly, bude dosažen. Tyto odložené daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykázání aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk, s výjimkou podnikových kombinací. Odložený daňový závazek se také nevykazuje, pokud přechodný rozdíl vyplývá z prvotního vykázání goodwillu.

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

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

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

Splatná a odložená daň se zahrnuje do zisku nebo ztráty s výjimkou případů, kdy souvisí s položkami, které se vykazují v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu. V těchto případech se i splatná a odložená daň vykazuje v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu. Pokud splatná nebo odložená daň vzniká při prvotním zaúčtování podnikové kombinace, je daňový efekt zahrnut do účtování o podnikové kombinaci.

2.8 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Investice do nemovitostí jsou nemovitosti držené za účelem dosažení příjmů z pronájmu, případně za účelem zhodnocení vložených prostředků. Jako investice do nemovitostí jsou také vykazovány veškeré nemovitosti Skupiny držené na základě operativního leasingu a nemovitosti ve fázi výstavby určené k budoucímu použití jako investice do nemovitostí.

Investice do nemovitostí se prvotně ocení na úrovni pořizovacích nákladů, které zahrnují veškeré náklady přímo přiřaditelné pořízení nemovitosti.

Po prvotním vykázání se investice do nemovitostí včetně investic do nemovitostí držených na základě operativního leasingu oceňují reálnou hodnotou, jež je stanovována ročně na základě interního znaleckého posudku. Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí jsou vykazovány v zisku nebo ztrátě v období, ve kterém vznikly. Pokud není možné reálnou hodnotu nemovitostí ve fázi výstavby spolehlivě určit, jsou tyto investice do nemovitostí evidovány v pořizovací ceně do té doby, dokud není možné reálnou hodnotu spolehlivě určit.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užítky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti ve výši rozdílu mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva jsou zahrnuty v zisku nebo ztrátě v období, ve kterém je nemovitost odúčtována.

2.9 VLASTNÍ KAPITÁL

Skupina 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 Skupiny na jejich odkoupení:

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

Investiční akcie emitované Podfondem splňují výše uvedené podmínky, a proto jsou vykazovány v rámci vlastního kapitálu v položce kapitálové fondy.

2.10 REZERVY

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

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykázaného k datu účetní závěrky po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků. V případě, že je efekt časové hodnoty peněz nevýznamný, je od něj abstrahováno.

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

2.11 FINANČNÍ NÁSTROJE

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

Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním 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 Skupiny a na charakteru smluvních peněžních toků konkrétního aktiva.

Klasifikace finančních aktiv

Skupina klasifikuje podílové listy 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.

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 vykázány 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 vykázání. Výše očekávaných úvěrových ztrát se aktualizuje vždy k datu účetní závěrky, aby reflektovala změny úvěrového rizika od prvotního vykázání příslušného finančního nástroje.

Skupina zařadí při prvotním vykázání finanční aktivum do úrovně 1, pro kterou je vykázáno snížení hodnoty na úrovni očekávané 12měsíční úvěrové ztráty. V průběhu života finančního aktiva Skupina 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 Skupiny 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 vykázání, 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 Skupina předpokládá, že úvěrové riziko související s finančním aktivem významně vzrostlo od data prvotního vykázání v případě, kdy jsou smluvní platby více než 30 dní po splatnosti, pokud Skupina nemá přiměřené a doložitelné informace, které by dokládaly opak.

Navzdory výše uvedenému Skupina 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.

Skupina 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 Skupina 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 Skupiny, v plné výši. Bez ohledu na výše uvedenou analýzu má Skupina za to, že došlo k selhání, když je finanční aktivum více než 90 dní po splatnosti, pokud Skupina nemá k dispozici přiměřené a doložitelné informace prokazující, že je vhodnější nastavit pozdější okamžik selhání.

Skupina 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 Skupiny pro vymáhání pohledávek. Jakékoliv získané částky se vykazují do zisku nebo ztráty.

Skupina 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.

Vzhledem k tomu, že Skupina účtuje primárně dle českých účetních předpisů, jsou úpravy vyplývající z rozdílných přístupů českých účetních předpisů a IFRS v oblasti znehodnocení finančních aktiv promítnuty do výkazů pouze v případě, že je dopad významný. V roce 2020 i 2019 jsou tyto dopady nevýznamné, a proto nejsou promítnuty v účetní závěrce Skupiny.

Odúčtování finančních aktiv

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

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

Finanční závazky

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

Skupina klasifikuje závazky vůči bankám, emitované dluhové cenné papíry a závazky vůči nebankovním subjektům 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.

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.

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 čistých kurzových zisku nebo ztrát, a to včetně kurzových rozdílů z bankovních úvěrů, protože u těchto úvěrů Skupina zajišťuje pouze úrokové riziko. Měnové riziko vyplývající z bankovních úvěrů denominovaných v cizí měně zajištěno není.

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

Finanční deriváty

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

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

Derivát s kladnou reálnou hodnotou se vykazuje jako finanční aktivum, zatímco derivát se zápornou reálnou hodnotou se vykazuje jako finanční závazek. Deriváty se v účetní závěrce nekompensují, pokud Skupina 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 Skupina klasifikuje jako zajištění peněžních toků.

Při vzniku zajišťovacího vztahu Skupina zdokumentuje vztah mezi zajišťovacím nástrojem a zajištěnou položkou, cíle v oblasti řízení rizika a strategie při realizaci různých zajišťovacích operací. Od vzniku zajištění Skupina 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 Skupina skutečně zajišťuje, a množství zajišťovacího nástroje, který Skupina pro zajištění tohoto množství zajištěné položky skutečně používá.

Efektivní část změn reálné hodnoty derivátů a ostatních způsobilých zajišťovacích nástrojů označených a fungujících jako zajištění peněžních toků se vykáže do ostatního úplného výsledku a kumuluje ve fondu ze zajištění peněžních toků, 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 v ostatním úplném výsledku a kumulované 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 ostatního úplného výsledku kumulované ve vlastním kapitálu se převedou z vlastního kapitálu a jsou zahrnuty do pořizovacího nákladu nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku. Tento převod nemá vliv na ostatní úplný výsledek.

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

Skupina 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 do ostatního úplného výsledku a kumulované ve fondu ze zajištění peněžních toků 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 fondu ze zajištění peněžních toků se ihned reklasifikují do zisku nebo ztráty.

3 APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH IFRS

Skupina uvážila při sestavování účetní závěrky následující nové a novelizované IFRS a interpretace, jejichž účinnost je od 1. ledna 2020 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2019:

Standard/Novelizace/Interpretace	Komentář
Koncepční rámec účetního výkaznictví	<p>V březnu 2018 byl vydán nový Koncepční rámec účetního výkaznictví založeného na IFRS. Důvody novelizace spočívají v doplnění úpravy dosud neupravených oblastí, kterými jsou například úprava prezentace a zveřejňování informací, vymezení vykazující jednotky, oceňování a oduznání. Dále byly aktualizovány definice aktiv a závazků a vyjasněny současné úpravy jako například pojetí nejistoty při oceňování.</p> <p>Koncepční rámec se a priori netýká výkaznictví Skupiny v první linii, neboť je nutné respektovat požadavky standardů a interpretací. V jeho důsledku však mohou být v budoucnu upravena stávající pravidla či jejich výklad, což povede i ke změnám účetních pravidel Skupiny.</p>

Standard/Novelizace/Interpretace Komentář

Novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby

Novelizace IAS 1 a IAS 8 obsahuje novou definici pojmu významný, podle níž se účetní jednotka musí vyvarovat zastření informace, k čemuž by mohlo dojít například formou vágní formulace informací o významných položkách a událostech, nevhodnou agregací nebo disagregací, umístováním informací na různé pozice v účetní závěrce či poskytováním výrazně většího množství informací s důsledkem zakrývání informací podstatných. Při posuzování významnosti musí být brán zřetel na primární uživatele, nikoliv celou škálu možných uživatelů. V neposlední řadě musí být informace posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na rozhodování uživatelů, nikoliv zdali jej ovlivní. Účinnost novelizace je prospektivní na události a transakce uskutečněné od počátku prvotní aplikace.

Novelizace nemá významný dopad na účetní závěrku.

Novelizace IFRS 3
Podnikové kombinace

Novelizace IFRS 3 se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zdali taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění. Novelizace odstraňuje z definice podniku podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována na výstupy kupovaného podniku. Novelizace nově zavádí test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. Lze přijmout obecně platný závěr, že více transakcí může být klasifikováno právě jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace.

Skupina aplikovala tuto novelizaci během roku 2020 na akvizici společnosti ABA Šumperk, společnost s ručením omezeným, která byla na základě novelizace vyhodnocena jako pořízení skupiny aktiv.

Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování a IFRS 7: Finanční nástroje: zveřejňování

Tato novelizace IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7 je první reakcí IASB na potenciální změny, které může přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví. IBOR sazby, kterými jsou například EURIBOR či PRIBOR, jsou uvažovány jako referenční úrokové sazby při určování variabilního úročení a vyjadřují náklady na získání úvěrového financování. Vzhledem k tomu, že se objevila otázka ohledně jejich dlouhodobého používání, zveřejněná novelizace IFRS upravuje postup při nahrazení existujících úrokových sazeb jinými alternativními sazbami a vypořádává dopady na zajišťovací účetnictví. Novelizace se dotýká i zveřejnění a přináší dodatečné požadavky na informace ohledně nejistoty vyplývající z reformy úrokových sazeb.

Novelizace nemá dopad na účetní závěrku.

Novelizace IFRS 16 Leasingy

Novelizaci IFRS 16 účinnou od 1. června Skupina dobrovolně přijala již od 1. ledna 2020. Novelizace reaguje praktickým zjednodušením na nová ujednání, která se v nájemních vztazích objevila v důsledku šíření covid-19. Novelizace se dotýká pouze nájemců a umožňuje úlevy vzniklé jako přímý důsledek pandemie covid-19 nevykazovat jako modifikaci leasingu přeceněním finančního závazku, ale jako úlevu z nájemného s přímým dopadem do zisku nebo ztráty.

Novelizace nemá dopad na účetní závěrku.

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

Standard/Novelizace/Interpretace	Komentář
IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinný pro období začínající 1. ledna 2023 a později, standard nebyl doposud schválen Evropskou unií)	IFRS 17 nahrazuje IFRS 4 Pojistné smlouvy a přináší novou komplexní úpravu pro pojistné smlouvy v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS. Standard se týká primárně odvětví pojišťovnictví. Skupina nevykazuje žádné pojistné smlouvy, a proto neočekává žádný dopad na finanční situaci a výkonnost.
Novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky (účinná pro období začínající 1. ledna 2023 a později, novelizace nebyla doposud schválena Evropskou unií)	Novelizace IAS 1 se zabývá klasifikací závazků na krátkodobé a dlouhodobé. Tato novelizace poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši, okamžik jejich zachycení nebo informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání závazku. Aplikace bude probíhat retrospektivním přístupem. Skupina posoudila novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
Novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky (účinná pro období začínající 1. ledna 2023 a později, novelizace nebyla doposud schválena Evropskou unií)	Novelizace IAS 1 požaduje, aby účetní jednotka v účetní závěrce zveřejňovala významné účetní politiky. Skupina posoudila novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
Novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby (účinná pro období začínající 1. ledna 2023 a později, novelizace nebyla doposud schválena Evropskou unií)	Novelizace vyjasňuje rozdíl mezi změnami účetních politik a změnami účetních odhadů. Toto rozlišení je důležité, protože změny účetních odhadů jsou aplikovány prospektivně na budoucí transakce a události, naproti tomu změny účetních politik jsou obecně aplikovány retrospektivně na minulé transakce a události. Skupina posoudila novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
Novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení (účinná pro období začínající 1. ledna 2022 a později, novelizace nebyla doposud schválena Evropskou unií)	Novelizace IAS 16 zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku před uvedením do stavu pro zamýšlené využití. Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány v zisku nebo ztrátě. Skupina posoudila novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
Novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva (účinná pro období začínající 1. ledna 2022 a později, novelizace nebyla doposud schválena Evropskou unií)	Novelizace IAS 37 vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouva ztrátová. Skupina posoudila novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

Standard/Novelizace/Interpretace Komentář

Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace (účinná pro období začínající 1. ledna 2022 a později, novelizace nebyla doposud schválena Evropskou unií)	Novelizace IFRS 3 pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky Skupiny.
Novelizace IFRS 4 Pojistné smlouvy (účinná pro období začínající 1. ledna 2021 a později)	Novelizace reaguje na odložení účinnosti standardu IFRS 17 Pojistné smlouvy a mění pevné datum vypršení dočasné výjimky ve standardu IFRS 4 z použití standardu IFRS 9 Finanční nástroje tak, aby měly účetní jednotky povinnost použít IFRS 9 pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo po tomto datu, tedy společně se standardem IFRS 17.
Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: úctování a oceňování, IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování, IFRS 4 Pojistné smlouvy a IFRS 16 Leasingy (účinná pro období začínající 1. ledna 2021 a později)	Novelizace je druhou reakcí IASB na očekávané změny, které by měla přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví. Novelizace upravuje postupy, jak v účetní závěrce reagovat na případné změny ve výši smluvních peněžních toků finančních nástrojů a v zajišťovacím účetnictví v důsledku změn IBOR sazeb. Skupina posoudila novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020 (účinný pro období začínající 1. ledna 2022 a později, projekt nebyl doposud schválen Evropskou unií)	Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020 zahrnuje novelizace následujících standardů: <ul style="list-style-type: none">• novelizace IFRS 9 Finanční nástroje vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku, jedná se tedy o vyjasnění 10% testu,• novelizace IFRS 1 První přijetí IFRS zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatelem později než její mateřská společnost, kdy se zjednodušení týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky,• Novelizace IAS 41 Zemědělství odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Skupina posoudila novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

4 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

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

Odhady a příslušné předpoklady se pravidelně prověřují. Opravy účetních odhadů se vykazují v období, ve kterém byl daný odhad opraven. Pokud však nemá oprava vliv jen na běžné, ale i budoucí období, vykáže se oprava v období vytvoření opravy a v budoucích obdobích.

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

Investice do nemovitostí, finanční aktiva a finančních závazky s výjimkou ostatních finančních aktiv a závazků Skupiny jsou pro účely finančního výkaznictví oceňovány reálnou hodnotou. Statutární ředitel pověřil Administrátora, aby zvolil vhodné oceňovací metody a vstupní data pro ocenění reálnou hodnotou.

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

5 ÚDAJE O SEGMENTECH

Vedoucí osoby s rozhodovací pravomocí pravidelně sledují interní manažerské reporty za geografické segmenty v České republice a Slovenské republice.

Následující tabulky zobrazují nejdůležitější položky výkazů jednotlivých segmentů.

Výnosy a náklady 2020 v tis. Kč	ČR	SR	Celkem
Výnosy z pronajatých nemovitostí	599 865	48 930	648 795
Ostatní výnosy	5 370	0	5 370
Přímé náklady související s pronájmem nemovitostí	-16 984	-2 192	-19 176
Služby a ostatní náklady	-4 583	-236	-4 819
Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí	2 004 781	30 407	2 035 188
Změna reálné hodnoty podílových listů	-172	0	-172
Zisk / (ztráta) z prodeje nemovitostí	69 896	-112	69 784
Zisk / (ztráta) z prodeje podílových listů	27	0	27
Úrokové náklady	-98 506	-10 178	-108 684
Čisté kurzové zisky / (ztráty)	-7 694	9 001	1 307
Daň z příjmů	-129 744	-23 402	-153 146
Zisk / (ztráta) za účetní období	2 422 256	52 218	2 474 474

Výnosy a náklady 2019 v tis. Kč	ČR	SR	Celkem
Výnosy z pronajatých nemovitostí	541 291	47 499	588 790
Ostatní výnosy	4 744	0	4 744
Přímé náklady související s pronájmem nemovitostí	-12 748	-2 287	-15 035
Služby a ostatní náklady	-3 991	-303	-4 294
Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí	-294 464	26 330	-268 134
Změna reálné hodnoty podílových listů	346	0	346
Úrokové náklady	-114 618	-10 981	-125 599
Čisté kurzové zisky / (ztráty)	3 145	0	3 145
Daň z příjmů	-13 245	-13 201	-26 446
Zisk / (ztráta) za účetní období	110 460	47 057	157 517

Aktiva a závazky 2020 v tis. Kč	ČR	SR	Celkem
AKTIVA			
Investice do nemovitostí	7 103 837	816 188	7 920 025
Ostatní finanční aktiva	17 266	11	17 277
Nefinanční aktiva	4 846	0	4 846
Peníze a peněžní ekvivalenty	8 362	118 312	126 674
Odložená daňová pohledávka	2 272	0	2 272
Aktiva celkem	7 136 583	934 511	8 071 094
ZÁVAZKY			
Závazky vůči bankám	1 832 924	118 103	1 951 027
Emitované dluhové cenné papíry	1 496 529	0	1 496 529
Závazky vůči nebankovním subjektům	-69 445	553 420	483 975
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	45 072	0	45 072
Ostatní finanční závazky	10 683	122	10 805
Nefinanční závazky	4 188	725	4 913
Odložený daňový závazek	149 579	25 061	174 640
Závazky z daně z příjmů	6 012	2 621	8 633
Závazky celkem	3 475 542	700 052	4 175 594

Aktiva a závazky 2019 v tis. Kč	ČR	SR	Celkem
AKTIVA			
Investice do nemovitostí	4 917 444	692 431	5 609 875
Podílové listy	2 257	0	2 257
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	8 483	0	8 483
Ostatní finanční aktiva	15 175	0	15 175
Nefinanční aktiva	1 937	13 074	15 011
Peníze a peněžní ekvivalenty	8 335	26	8 361
Pohledávky z daně z příjmů	8 950	0	8 950
Aktiva celkem	4 962 581	705 531	5 668 112
ZÁVAZKY			
Závazky vůči bankám	1 367 877	38 853	1 406 730
Emitované dluhové cenné papíry	1 489 881	0	1 489 881
Závazky vůči nebankovním subjektům	614 722	515 482	1 130 204
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	2 070	0	2 070
Ostatní finanční závazky	126 150	74	126 224
Nefinanční závazky	265	0	265
Odložený daňový závazek	34 362	8 101	42 463
Závazky z daně z příjmů	0	5 050	5 050
Závazky celkem	3 674 180	528 707	4 202 887

6 VÝNOSY Z PRONAJATÝCH NEMOVITOSTÍ

tis. Kč	2020	2019
Výnosy z pronájmu	644 700	584 135
Výnosy ze služeb	4 095	4 655
Celkem	648 795	588 790

Skupina realizuje 88 % svých tržeb přes společnost Stavebniny DEK a.s (2019: 89 %).

7 OSTATNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2020	2019
Výnosy z úroků	23	34
Zřízení věcných břemen	5 137	0
Ostatní výnosy	210	4 710
Celkem	5 370	4 744

8 PŘÍMÉ NÁKLADY SOUVISEJÍCÍ S PRONÁJMEM NEMOVITOSTÍ

tis. Kč	2020	2019
Elektřina, plyn, vodné a stočné	-5 700	-4 973
Opravy a údržba	-557	-451
Daň z nemovitostí	-11 883	-8 869
Změny znehodnocení pohledávek z obchodních vztahů	-248	-258
Ostatní přímé náklady související s pronájmem nemovitostí	-788	-484
Celkem	-19 176	-15 035

9 SLUŽBY A OSTATNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2020	2019
Poradenské služby	-658	-1 746
Projekční práce	-421	-89
Poplatky za pověření a administraci majetku	-671	-731
Poplatky depozitáři	-240	-240
Bankovní poplatky	-478	-470
Náklady související s emitovanými cennými papíry	-1 192	-457
Ostatní náklady	-1 159	-561
Celkem	-4 819	-4 294

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

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

10 ÚROKOVÉ NÁKLADY

tis. Kč	2020	2019
Úrokové náklady bankovní úvěry	-32 893	-30 408
Úrokové náklady emitované dluhopisy	-58 383	-54 393
Úrokové náklady půjčky od nebankovních subjektů	-17 408	-40 798
Celkem	-108 684	-125 599

11 ČISTÉ KURZOVÉ ZISKY / (ZTRÁTY)

tis. Kč	2020	2019
Kurzové rozdíly bankovní úvěry	-8 005	4 414
Kurzové rozdíly závazky vůči nebankovním subjektům	8 922	0
Kurzové rozdíly ostatní	390	-1 269
Celkem	1 307	3 145

12 DAŇ Z PŘÍJMŮ

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

tis. Kč	2020	2019
Splatná daň za účetní období	-26 692	-16 079
Rozdíl mezi předpokládanou a skutečnou výší daňové povinnosti za minulé období	1	-3 761
Odložená daň	-126 455	-6 606
Celkem	-153 146	-26 446

Rozdíl mezi zákonnou a efektivní sazbou daně je způsobem následujícím vlivy:

tis. Kč	2020	2019
Zisk / (ztráta) před zdaněním	2 627 620	183 963
Sazba daně z příjmů	5 %	5 %
Předpokládaný výnos / (náklad) na daň z příjmů	-131 381	-9 198
Dopad odlišných daňových sazeb dceřiných společností	-21 822	-11 611
Příjmy osvobozené od daně	39	8 480
Daňově neuznatelné náklady	-12	-17
Položky, ze kterých nebyla počítána odložená daň	29	28
Rozdíl mezi předpokládanou a skutečnou výší daňové povinnosti za minulé období	1	-3 761
Daň z příjmů vykázaná v zisku / (ztrátě)	-153 146	-16 079
Efektivní daňová sazba	5,83 %	8,74 %

Podfond je základním fondem z pohledu zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5 %.

Dceřiné společnosti se sídlem v České republice uplatňují na základ daně 19% sazbu daně a dceřiná společnost se sídlem ve Slovenské republice 21% sazbu daně.

Daň z příjmů vykázanou v ostatním úplném výsledku je možné analyzovat následujícím způsobem:

tis. Kč	2020	2019
Přecenění finančních derivátů vykázanych jako zajištění peněžních toků	2 574	-265
Celkem	2 574	-265

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

tis. Kč	Investice do nemovitostí	Pohledávky z obchodních vztahů	Finanční deriváty	Celkem
Stav k 1. lednu 2019	-35 653	33	-55	-35 675
Odložená daň vykázaná v zisku nebo ztrátě	-6 584	-22	0	-6 606
Odložená daň vykázaná v ostatním úplném výsledku	0	0	-265	-265
Kurzové rozdíly	83	0	0	83
Stav k 31. prosinci 2019	-42 154	11	-320	-42 463
Odložená daň vykázaná v zisku nebo ztrátě	-126 462	7	0	-126 455
Odložená daň vykázaná v ostatním úplném výsledku	0	0	2 574	2 574
Akvizice	5 885	0	0	5 885
Kurzové rozdíly	-11 909	0	0	-11 909
Stav k 31. prosinci 2020	-174 640	18	2 254	-172 368

13 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Investice do nemovitostí zahrnují především prodejní areály, výrobní areály a pozemky určené k výstavbě nových prodejních či výrobních areálů v následujících lokalitách:

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Bánská Bystrica	110 431	89 905
Benešov	98 353	68 781
Beroun	57 434	26 001
Brno	426 666	232 753
Bystřice nad Perštejnem	6 526	14 765
Česká Lípa	50 866	38 471
České Budějovice Hrdějovice	88 161	61 671
České Budějovice Litvínovice	92 763	32 473
Český Krumlov	27 432	23 596
Český Těšín	37 459	8 986
Dřísy	57 489	65 246
Fotovoltaická elektrárna	3 703	3 579

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Havířov	20 652	29 999
Havlíčkův Brod	37 020	25 541
Hodonín 1	0	48 405
Hodonín 2	99 326	71 218
Hradec Králové	279 770	174 637
Hradec Králové Dekplastic	50 622	40 210
Chomutov	50 080	48 956
Jeseník	22 525	29 634
Jičín	72 835	45 446
Jindřichův Hradec	67 581	25 407
Kadaň	43 006	43 382
Karlovy Vary	82 187	73 072
Karviná	41 459	19 277
Kladno	328 057	172 671
Klatovy	20 365	15 258
Kolín	106 223	79 322
Košice	173 975	81 865
Liberec	143 025	78 946
Lipník nad Bečvou	15 133	14 802
Liptovský Mikuláš	28 376	22 445
Litvínov	11 283	26 389
Louny	62 655	51 948
Mladá Boleslav	91 646	112 914
Mohelnice	39 865	25 594
Most	30 754	35 255
Němčice nad Hanou	8 000	0
Nitra	117 120	99 089
Nový Bydžov	3 192	6 891
Nový Jičín	40 544	46 875
Olomouc	199 183	97 383
Opava 1	42 477	27 612
Opava 2	37 934	64 835
Ostrava Hrabová	358 057	216 196
Ostrava Hrušov	305 333	195 503
Ostrava Přívoz	412	0
Pardubice	332 611	180 988
Pelhřimov	32 012	28 256
Plzeň	350 245	231 443
Praha Hostivař	424 767	302 569
Praha Stodůlky 1	505 494	383 431
Praha Stodůlky 2	67 022	32 227

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Praha Vysočany	234 260	136 496
Prostějov	114 718	93 064
Přerov	86 697	66 844
Přerov centrální sklad	8 234	9 600
Příbram	34 555	0
Strakonice	67 412	50 814
Stupava	49 259	75 311
Svitavy	47 425	92 493
Šumperk 1	38 175	6 714
Šumperk 2	91 221	0
Tábor	118 592	88 699
Teplice	102 901	121 832
Trenčín	127 173	108 756
Trnava	124 355	102 772
Trutnov	86 414	77 587
Ústí nad Labem	77 174	64 387
Ústí nad Orlicí	43 315	0
Vestec	305 534	160 829
Zlín Louky	46 502	48 483
Zlín Příluky	79 814	81 572
Znojmo	132 714	84 219
Žďár nad Sázavou	17 976	42 946
Žilina	85 499	112 247
Zálohy na pořízení investic do nemovitostí	0	9 063
Ostatní	0	3 029
Celkem	7 920 025	5 609 875

Položka ostatní obsahuje převážně projektové a inženýrské práce.

Ocenění nemovitostí bylo provedeno kvalifikovaným interním znalcem.

Pro stanovení reálné hodnoty zkolaudovaných a pronajatých nemovitostí byla použita výnosová metoda, která je založena na tržním nájemném a aktuální požadované výnosnosti srovnatelných aktiv. Výpočet vychází z přímé kapitalizace, reálná hodnota nemovitostí je tedy rovna podílu stabilizovaného výnosu a kapitalizační míry. Stabilizovaný výnos byl odhadnut na základě analýzy realitního trhu, dle které bylo zjištěno průměrné měsíční nájemné v Kč na m² pro jednotlivé typy prostor v závislosti na kupní síle v daných lokacích. Toto brutto nájemné bylo sníženo o CAPEX, OPEX, náklady na pojištění a daň z nemovitých věcí, ostatní faktory jsou zahrnuty přímo v nájemném a požadované výnosnosti. Kapitalizační míra byla kalkulována na základě oborového benchmarku.

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

Pozemky bez vydaného územního rozhodnutí jsou oceněny na základě tržního porovnání s cenami v dané lokalitě.

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

Následující tabulka zobrazuje analýzu změn investic do nemovitostí:

tis. Kč	2020	2019
Počáteční stav	5 609 875	5 028 576
Přírůstky	296 539	854 709
Úbytky	-89 449	-2 844
Přecenění na reálnou hodnotu	2 035 188	-268 134
Akvizice	45 885	0
Kurzové rozdíly	21 987	-2 432
Konečný stav	7 920 025	5 609 875

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

K 31. prosinci 2020 činila reálná hodnota investic do nemovitostí poskytnutých jako zajištění přijatých úvěrů 6 392 404 tis. Kč (31. prosince 2019: 3 925 986 tis. Kč).

14 PODÍLOVÉ LISTY

Skupina vlastnila podílové listy v otevřených podílových fondech, které byly během roku 2020 prodány. Tyto podílové listy byly oceňovány reálnou hodnotou dle aktuální hodnoty podílového listu. Následující tabulka obsahuje analýzu změn hodnoty podílových listů:

tis. Kč	2020	2019
Počáteční stav	2 257	1 911
Přecenění na reálnou hodnotu	-172	346
Úbytky	-2 085	0
Konečný stav	0	2 257

15 OSTATNÍ FINANČNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Pohledávky ze smluv se zákazníky	1 216	1 813
Smluvní aktiva	1 582	309
Poskytnuté zálohy	1 051	1 599
Kolaterál	13 400	0
Pořízení dceřiných společností	0	10 159
Ostatní krátkodobá finanční aktiva	28	1 295
Celkem	17 277	15 175

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

tis. Kč	Do splatnosti	1 - 30 dnů	31 - 90 dnů	91 - 180 dnů	181 - 365 dnů	více než 1 rok	Celkem
Pohledávky z obchodních vztahů brutto k 31. prosinci 2019	439	1 236	112	40	12	381	2 220
Opravné položky k 31. prosinci 2019	0	0	0	-20	-6	-381	-407
Pohledávky z obchodních vztahů netto k 31. prosinci 2019	439	1 236	112	20	6	0	1 813
Pohledávky z obchodních vztahů brutto k 31. prosinci 2020	397	472	124	170	276	351	1 790
Opravné položky k 31. prosinci 2020	0	0	0	-85	-138	-351	-574
Pohledávky z obchodních vztahů netto k 31. prosinci 2020	397	472	124	85	138	0	1 216

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

tis. Kč	2020	2019
Počáteční stav	407	700
Tvorba	256	275
Využití	-81	-550
Rozpuštění	-8	-18
Konečný stav	574	407

16 NEFINANČNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Daňové pohledávky	4 833	15 007
Náklady příštích období	13	4
Celkem	4 846	15 011

17 PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Běžné účty u bank	126 674	8 361
Celkem	126 674	8 361

18 VLASTNÍ KAPITÁL

18.1 KAPITÁLOVÉ FONDY

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

Držitelé investičních akcií k 31. prosinci 2020 jsou:

- Ing. Vít Kutnar, narozený 2. prosince 1969, bytem Jeníkovická 383, Praha 9 – Klánovice, PSČ 190 14, který vlastní 442 802 kusů akcií na jméno,
- Ing. Petra Kutnarová, narozená 9. prosince 1973, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00, která vlastní 442 802 kusů akcií na jméno,
- společnost DEK a.s., IČ 276 36 801, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00, která vlastní 99 561 kusů akcií na jméno,
- zbývajících 14 835 kusů akcií na jméno vlastní drobní akcionáři.

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

	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Vlastní kapitál v tis. Kč	3 895 499	1 465 225
Počet vydaných investičních akcií v kusech	1 000 000	1 000 000
Vlastní kapitál na investiční akcii v Kč	3 895,50	1 465,22

Základní ukazatel zisku na investiční akcii je vypočtený jako podíl úplného výsledku za účetní období k váženému průměru počtu investičních akcií v oběhu během roku:

	2020	2019
Úplný výsledek za účetní období v tis. Kč	2 430 274	160 974
Vážený průměr počtu investičních akcií v kusech	1 000 000	1 000 000
Základní zisk na investiční akcii v Kč	2 430,27	160,97

Zředěný zisk na investiční akcii je roven základnímu zisku na investiční akcii, protože Podfond nevydal žádné konvertibilní cenné papíry.

18.2 REZERVNÍ FOND

V roce 2020 bylo převedeno z nerozdělených zisků do rezervního fondu 64 tis. Kč. Konečný zůstatek rezervního fondu k 31. prosinci 2020 činí 64 tis. Kč.

18.3 FOND ZE ZAJIŠTĚNÍ PENĚŽNÍCH TOKŮ

Skupina uzavírá swapové kontrakty s cílem zajistit úrokové riziko vyplývající z bankovních úvěrů a dluhopisů. Tyto zajišťovací deriváty jsou klasifikovány jako zajištění peněžních toků. Fond ze zajištění peněžních toků představuje 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.

Následující tabulka zobrazuje analýzu změn fondu ze zajištění peněžních toků:

tis. Kč	2020	2019
Počáteční stav	6 818	1 277
Přecenění finančních derivátů vykázaných jako zajištění peněžních toků	-52 191	5 806
Odložená daň vztahující se k zajištění peněžních toků	2 574	-265
Konečný stav	-42 799	6 818

19 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Česká spořitelna, a.s.	321 536	284 639
Československá obchodní banka, a. s.	474 881	386 265
Komerční banka, a.s.	557 791	529 670
MONETA Money Bank, a.s.	55 490	73 871
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	423 226	132 286
Slovenská sporiteľňa, a.s.	118 103	0
Celkem	1 951 027	1 406 730

Skupina čerpá investiční bankovní úvěry za účelem financování výstavby nemovitostí. Bankovní úvěry jsou splatné mezi lety 2021 až 2027.

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 25.

Úvěry jsou čerpány v českých korunách a v eurech. Skupina není zajištěna proti měnovému riziku. Podrobnější informace jsou uvedeny v bodě 25.

K bankovním úvěrům se vztahují finanční i nefinanční smluvní podmínky, jejichž nesplnění může vést až k okamžité splatnosti těchto úvěrů, přičemž v roce 2020 ani 2019 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 13.

20 EMITOVANÉ DLUHOVÉ CENNÉ PAPIŘY

20.1 DLUHOPISY DEKINVEST VAR/23

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

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

Veškeré emitované dluhopisy byly k 31. prosinci 2020 upsány třetím stranám (taktéž k 31. prosinci 2019). Reálná hodnota těchto dluhopisů uveřejněná Burzou cenných papírů Praha k 31. prosinci 2020 byla 1 101 396 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 1 101 675 tis. Kč).

K těmto dluhopisům se vztahují finanční i nefinanční smluvní podmínky, jejichž nesplnění mohlo vést až k okamžité splatnosti dluhopisů, přičemž v roce 2020 ani 2019 nedošlo k jejich porušení. Ručitelem emitovaných dluhopisů je společnost DEK a.s.

20.2 DLUHOPISY DEKINVEST 0,00/20

Dne 12. prosince 2019 proběhla emise dluhopisů v nominální hodnotě 400 000 tis. Kč. Celkem bylo emitováno 40 000 dluhopisů s nominální hodnotou 10 000 tis. Kč. Splatnost těchto dluhopisů byla stanovena na 12. prosince 2020, ke konci účetního období tedy byly dluhopisy splaceny. Jednalo se o zaknihované cenné papíry evidované v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s. pod ISIN CZ0003523789, které nebyly nabízeny formou veřejné nabídky.

Dluhopisy nebyly úročeny, jednalo se o dluhopisy s výnosem na bázi diskontu. Úrokové náklady byly určeny rozdílem mezi jejich nominální hodnotou a emisním kurzem, který činil 96,9160 % nominální hodnoty dluhopisů.

20.3 DLUHOPISY DEKINVEST 0,00/21

Dne 11. prosince 2020 proběhla emise dluhopisů v nominální hodnotě 400 000 tis. Kč. Celkem bylo emitováno 40 000 tis. dluhopisů s nominální hodnotou 10 tis. Kč. Tyto dluhopisy jsou zaknihované cenné papíry evidované v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s. pod ISIN CZ0003528994. 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 98,7090 % nominální hodnoty dluhopisů. Dluhopisy jsou splatné 11. prosince 2021.

Veškeré emitované dluhopisy byly k 31. prosinci 2020 upsány třetím stranám. Reálná hodnota těchto dluhopisů k 31. prosinci 2020 byla 395 133 tis. Kč.

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

21 ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

Skupina eviduje na základě rámcové smlouvy o vzájemné poskytování zápůjček k 31. prosinci 2020 půjčku přijatou od společnosti DEK a.s. ve výši 483 975 tis. Kč (31. prosince 2019: 1 130 204 tis. Kč). Peněžní prostředky získané na základě této smlouvy jsou Skupinou používány na zajištění přechodného financování výstavby nemovitostí. Půjčka vůči společnosti DEK a.s. je úročena pohyblivou úrokovou sazbou, která je kalkulovaná jako součet úrokové sazby 1M PRIBOR, rizikové přírážky skupiny a přírážky za obsluhu dluhu.

22 ZMĚNA ZÁVAZKŮ Z FINANCOVÁNÍ

tis. Kč	Závazky vůči bankám	Emitované dluhové cenné papíry	Závazky vůči nebankovním institucím	Celkem
Stav k 1. lednu 2019	1 325 586	1 101 524	1 085 553	3 512 663
Načerpání bankovních úvěrů, emise dluhopisů a čerpání půjček	363 077	730 879	2 145 154	3 239 110
Úrokové náklady	30 718	56 039	40 798	127 555
Splátky bankovních úvěrů, dluhopisů a půjček	-277 518	-342 985	-2 094 731	-2 715 234
Úhrada úroků	-30 719	-55 576	-40 798	-127 093
Kurzové rozdíly	-4 414	0	-5 772	-10 186
Stav k 31. prosinci 2019	1 406 730	1 489 881	1 130 204	4 026 815
Načerpání bankovních úvěrů, emise dluhopisů a čerpání půjček	884 598	394 836	1 039 560	2 318 994
Úrokové náklady	28 547	50 878	17 408	96 833
Splátky bankovních úvěrů, dluhopisů a půjček	-347 411	-400 000	-1 693 647	-2 441 058
Úhrada úroků	-28 547	-39 066	-17 408	-85 021
Kurzové rozdíly	7 110	0	7 858	14 968
Stav k 31. prosinci 2020	1 951 027	1 496 529	483 975	3 931 531

23 OSTATNÍ FINANČNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Závazky z obchodních vztahů	8 577	4 476
Dohadné položky pasivní	1 307	2 090
Přijaté vratné kauce	828	1 038
Závazek z titulu koupě podniku	0	118 052
Ostatní krátkodobé finanční závazky	93	569
Celkem	10 805	126 224

Závazek z titulu koupě podniku byl závazkem vůči členům klíčového managementu a byl splatný na požádání.

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

24 NEFINANČNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Daňové závazky	4 899	261
Výnosy příštích období	14	4
Celkem	4 913	265

25 FINANČNÍ NÁSTROJE

25.1 ŘÍZENÍ KAPITÁLU

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

Strukturu kapitálu Skupiny tvoří vlastní kapitál a čistý dluh. Čistý dluh je dluh ponížený o peníze a peněžní ekvivalenty. Dluh zahrnuje závazky vůči bankovním subjektům, emitované dluhopisy a závazky vůči nebankovním subjektům. Statutární ředitel prověřuje kapitálovou strukturu dvakrát ročně. Součástí prověrky je také posouzení kapitálových nákladů a rizik spojených s jednotlivými kategoriemi kapitálu.

Na Skupinu se nevztahují žádné kapitálové požadavky stanovené externími subjekty.

Podíl zadluženosti ke konci účetního období byl následující:

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Dluh	3 931 531	4 026 814
Peníze a peněžní ekvivalenty	126 674	8 361
Čistý dluh	3 804 857	4 018 454
Vlastní kapitál	3 895 499	1 465 225
Míra zadluženosti	0,98	2,74

25.2 KATEGORIE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Klasifikace finančních aktiv	Třída finančních aktiv	31. prosince 2020 v tis. Kč	31. prosince 2019 v tis. Kč
Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Podílové listy	0	2 257
	Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	0	8 483
Finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě	Ostatní finanční aktiva	17 277	15 175
	Peníze a peněžní ekvivalenty	126 674	8 361
Celkem		143 951	34 276

Klasifikace finančních závazků	Třída finančních závazků	31. prosince 2020 v tis. Kč	31. prosince 2019 v tis. Kč
Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Závazky vůči bankám	1 951 027	1 406 730
	Emitované dluhové cenné papíry	1 496 529	1 489 881
	Závazky vůči nebankovním subjektům	483 975	1 130 204
	Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	45 072	2 070
Finanční závazky oceňované v naběhlé hodnotě	Ostatní finanční závazky	10 805	126 224
Celkem		3 987 408	4 155 109

25.3 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 volatilitu.

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.

K 31. prosinci 2020 neneviduje Podfond žádná finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě.

Finanční aktiva v reálné hodnotě k 31. prosinci 2019 v tis. Kč	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Podílové listy	2 257	0	2 257
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	0	8 483	8 483
Celkem	2 257	8 483	10 740

Reálná hodnota podílových listů vydávaných investičními fondy je rovna vyhlášené hodnotě těchto fondů ke dni ocenění. Pokud došlo k pozastavení odkupu cenného papíru vydávaného investičním fondem, Administrátor stanoví reálnou hodnotu tohoto cenného papíru odhadem s vynaložením odborné péče a se souhlasem Depozitáře Fondu.

Finanční závazky v reálné hodnotě k 31. prosinci 2020 v tis. Kč	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Závazky vůči bankám	0	1 951 027	1 951 027
Emitované dluhové cenné papíry	1 101 396	395 133	1 496 529
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	483 975	483 975
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	0	45 072	45 072
Celkem	1 101 396	2 875 207	3 976 603

Finanční závazky v reálné hodnotě k 31. prosinci 2019 v tis. Kč	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Závazky vůči bankám	0	1 406 730	1 406 730
Emitované dluhové cenné papíry	1 101 676	388 205	1 489 881
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	1 130 204	1 130 204
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	0	2 070	2 070
Celkem	1 101 676	2 927 209	4 028 885

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

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

Kromě finančních aktiv oceňuje Skupina reálnou hodnotou také investice do nemovitostí. Podrobné informace ohledně ocenění jsou uvedeny v bodě 13.

25.4 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 nemovitostních společností.

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

25.5 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.

Podfond investuje téměř výlučně do nemovitostí určených jako prodejní areály v oblasti stavebnictví a do nemovitostních společností vlastnících takové areály. Riziko se snaží diverzifikovat zejména tím, že vybírá lokaci areálů na území České republiky a Slovenské republiky.

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

Řízení úrokového rizika

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

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

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

Následující tabulka zobrazuje citlivost Skupiny na zvýšení úrokových sazeb o 50 bazických bodů, přičemž pozitivní hodnota indikuje nárůst úplného výsledku o 50 bazických bodů a představuje míru citlivosti, při které se statutárnímu řediteli 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	2020	2019
Zisk / (ztráta) za účetní období	-8 085	-5 879
Ostatní úplný výsledek za účetní období	8 006	8 754
Celkem	-79	2 875

Na základě smluv o úrokových swapech se Skupina zavazuje směniti 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. 2020	Průměrná sjednaná fixní úroková sazba p. a. 2019	Jistina k 31. prosinci 2020 v tis. Kč	Jistina k 31. prosinci 2019 v tis. Kč	Reálná hodnota k 31. prosinci 2020 v tis. Kč	Reálná hodnota k 31. prosinci 2019 v tis. Kč
Do 1 roku	0,80	0,80	0	5 975	0	26
Od 1 do 2 let	0,53	0	46 738	0	-418	0
Od 2 do 5 let	1,36	0,79	1 638 696	1 435 114	-44 654	5 852
Nad 5 let	0	1,96	0	401 825	0	535
Celkem			1 685 434	1 842 914	-45 072	6 413

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

Skupina je vystavena 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 Skupiny denominovaných v cizí měně ke konci účetního období Skupiny je následující:

31. prosince 2020 v tis. Kč	EUR	USD	Celkem
Finanční aktiva	937 452	0	937 452
Finanční závazky	-1 215 600	0	-1 215 600
Celkem	-278 148	0	-278 148

31. prosince 2019 v tis. Kč	EUR	USD	Celkem
Finanční aktiva	706 910	92	707 002
Finanční závazky	-529 062	0	-529 062
Celkem	177 848	92	177 940

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

Následující tabulka zobrazuje citlivost Skupiny na desetiprocentní oslabení české koruny vůči euru. Deset procent představuje míru citlivosti, při které se statutárnímu řediteli předkládá interní hlášení o měnovém riziku, a podle odhadu vedení představuje přiměřeně možnou změnu měnových kurzů. Pozitivní hodnota indikuje nárůst zisku a zároveň úplného výsledku v případě posílení české koruny vůči euru o 10 %. Při oslabení koruny vůči euru o 10 % by byl efekt opačný.

tis. Kč	2020	2019
Zisk / (ztráta) za účetní období	-92 244	-40 617
Ostatní úplný výsledek za účetní období	78 614	69 230
Celkem	-13 630	28 613

25.6 ŘÍZENÍ ÚVĚROVÉHO RIZIKA

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

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

25.7 ŘÍZENÍ RIZIKA LIKVIDITY

Konečnou zodpovědnost za řízení likvidního rizika nese statutární ředitel, který vytvořil přiměřený rámec k řízení likvidního rizika s cílem řídit krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé financování a požadavky řízení likvidity. Skupina řídí likvidní riziko prostřednictvím 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 Skupiny s dohodnutými termíny plateb. Tabulky byly sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků finančních závazků se zohledněním nejdříve možných termínů, kdy se od Skupiny může žádat splacení těchto závazků. Tabulka zahrnuje peněžní toky z úroků i jistiny. V případě 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 Skupina uzavřela smlouvy do konce daného účetního období.

31. prosince 2020 v tis. Kč	Méně než 1 měsíc	1 - 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
Neúročné finanční závazky	9 977	0	0	828	0	10 805
Nástroje s variabilní úrokovou sazbou	33 561	71 028	352 802	2 628 445	155 677	3 241 513
Nástroje s fixní úrokovou sazbou	874	1 744	407 823	22 286	904	433 631
Celkem	44 412	72 772	760 625	2 651 559	156 581	3 685 949

31. prosince 2019 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	125 186	0	0	1 038	0	126 224
Nástroje s variabilní úrokovou sazbou	25 283	50 565	332 311	2 496 941	145 187	3 050 287
Nástroje s fixní úrokovou sazbou	832	1 664	407 446	29 914	0	439 856
Celkem	151 301	52 229	739 757	2 527 893	145 187	3 616 367

Neúročené finanční závazky v kategorii méně než 1 měsíc obsahují k 31. prosinci 2019 také závazek z titulu koupě podniku ve výši 118 052 tis. Kč, který je splatný na požádání.

Následující tabulky znázorňují předpokládanou smluvní splatnost nederivátových finančních aktiv Skupiny s dohodnutými termíny plateb. Tabulky byly sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků finančních aktiv se zohledněním předpokládané doby splatnosti. Tabulka zahrnuje peněžní toky z úroků i jistiny. Zveřejnění informací o finančních aktivech je nutné pro pochopení toho, jak Skupina řídí svá likvidní rizika, neboť likviditu řídí na bázi čistých aktiv.

31. prosince 2020 v tis. Kč	Méně než 1 měsíc	1 - 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
Neúročná finanční aktiva	129 500	0	1 051	13 400	0	143 951
Celkem	129 500	0	1 051	13 400	0	143 951

31. prosince 2019 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	24 194	0	1 599	0	0	25 793
Celkem	24 194	0	1 599	0	0	25 793

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

31. prosince 2020 v tis. Kč	Méně než 1 měsíc	1 - 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
Pevná úroková sazba	-686	-1 331	-27 229	-43 637	0	-72 883
Plovoucí úroková sazba	274	529	6 472	9 988	0	17 263
Vypořádání v čisté výši	-412	-802	-20 757	-33 649	0	-55 620

31. prosince 2019 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	-805	-1 671	-28 727	-72 580	-311	-104 094
Plovoucí úroková sazba	939	1 940	32 711	82 217	340	118 147
Vypořádání v čisté výši	134	269	3 984	9 637	29	14 053

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

Skupina má přístup k úvěrovému rámci dle rámcové smlouvy o vzájemném poskytování zápůjček, u nichž činil zůstatek nevyužité částky ke konci účetního období 3 076 525 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 1 895 671 tis. Kč).

26 OPERATIVNÍ LEASING

Skupina pronajímá převážnou většinu nemovitostí společností Stavebniny DEK a.s. a Stavebniny DEK s.r.o. na základě smluv o nájmu prostor sloužících podnikání. Smlouvy jsou uzavřeny na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 12 měsíců. Minimální leasingové platby z neodvolatelných operativních nájemních smluv jsou k 31. prosinci 2020 ve výši 640 396 tis. Kč (31. prosince 2019: 570 625 tis. Kč).

27 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Transakce se spřízněnými stranami jsou realizovány na základě běžných tržních podmínek a v souladu se statutem Fondu. Transakce mezi podniky ve Skupině byly při konsolidaci eliminovány a v tomto bodě nejsou uvedeny.

27.1 VZÁJEMNÉ VÝNOSY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

2020 v tis. Kč	Vztah k Podfondu	Poskytnuté služby	Finanční výnosy	Ostatní transakce	Celkem
DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	50	74	0	124
DEK stavební s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	251	0	0	251
DEK stavební SR a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	19	0	0	19
DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	0	3	3
DEKMETAL s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	5 929	0	0	5 929
DEKWOOD s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	150	0	0	150
Stavebniny DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	578 741	0	11 136	589 877
Stavebniny DEK s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	48 930	0	0	48 930
WÄRME s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	36	0	0	36
Celkem		634 106	74	11 139	645 319

2019 v tis. Kč	Vztah k Podfondu	Poskytnuté služby	Finanční výnosy	Ostatní transakce	Celkem
DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	55	3 033	0	3 088
DEK stavební s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	251	0	0	251
DEK stavební SR a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	18	0	0	18
DEKMETAL s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	5 935	0	0	5 935
Stavebniny DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	522 661	0	8 678	531 339
Stavebniny DEK s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	47 499	0	0	47 499
Celkem		576 419	3 033	8 678	588 130

27.2 VZÁJEMNÉ NÁKLADY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

2020 v tis. Kč	Vztah k Podfondu	Nákup dlouhodobého majetku	Přijaté služby	Finanční náklady	Ostatní transakce	Celkem
DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	307	17 438	0	17 745
DEK stavební s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	111 057	0	0	31	111 088
DEK stavební SR a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	67 158	0	0	0	67 158
DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	120	0	0	120
DEKPROJEKT SR s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	41	0	0	0	41
Stavebniny DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	874	68	0	174	1 116
Stavebniny DEK s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	347	1	0	0	348
WÄRME s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	38 500	0	0	0	38 500
Celkem		217 977	496	17 438	205	236 116

2019 v tis. Kč	Vztah k Podfondu	Nákup dlouhodobého majetku	Přijaté služby	Finanční náklady	Ostatní transakce	Celkem
DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	204	43 719	0	43 923
DEK stavební s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	507 589	0	0	0	507 589
DEK stavební SR a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	227 233	0	0	0	227 233
DEKMETAL s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	307	0	0	0	307
DEKPROJEKT s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	22	0	0	0	22
Stavebniny DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	4 485	0	0	0	4 485
Stavebniny DEK s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	143	76	0	0	219
Celkem		739 779	280	43 719	0	783 778

27.3 POHLEDÁVKY ZA SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Skupina neeviduje k 31. prosinci 2020 (taktéž k 31. prosinci 2019) žádné pohledávky za spřízněnými osobami.

27.4 ZÁVAZKY VŮČI SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

tis. Kč	Vztah k Podfondu	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Fyzické osoby	Členové klíčového managementu	0	118 052
Celkem		0	118 052

Závazek vůči členům klíčového managementu vznikl z titulu koupě podniku a byl splatný na požádání.

27.5 PŮJČKY VŮČI SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

tis. Kč	Vztah k Podfondu	31. prosince 2020	31. prosince 2019
DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	483 975	1 130 204
Celkem		483 975	1 130 204

Skupina eviduje na základě rámcové smlouvy o vzájemné poskytování zápůjček k 31. prosinci 2020 půjčku přijatou od společnosti DEK a.s. ve výši 483 975 tis. Kč (31. prosince 2019: 1 130 204 tis. Kč). Půjčky přijaté od spřízněných subjektů jsou realizovány za běžných obchodních podmínek.

27.6 ODMĚNY ČLENŮM KLÍČOVÉHO MANAGEMENTU

Skupina v roce 2020 nevyplatila žádné odměny členům klíčového managementu (taktéž v roce 2019).

Skupina neposkytla žádné záruky za členy klíčového managementu.

28 SMLUVNÍ ZÁVAZKY K VÝDAJŮM

Skupina neeviduje ke konci účetního období žádné smluvní závazky k výdajům.

29 PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

29.1 RUČENÍ

K 31. prosinci 2020 má Podfond uzavřenou smlouvu o ručení s Komerční bankou, a.s. za úvěry poskytnuté společnosti Stavebniny DEK a. s. až do výše 1 050 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 1 050 000 tis. Kč), přičemž k 31. prosinci 2020 je výše úvěru 450 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 550 000 tis. Kč).

29.2 SPOR S FINANČNÍM ÚŘADEM

Specializovaný finanční úřad i nadále zpochybňuje použití 5% sazby daně pro účely stanovení výše daně z příjmů právnických osob za zdaňovací období 2016, 2017, 2018 a 2019. Své pochyby opírá o tvrzení, že Podfond není základním investičním fondem dle § 21 odst. 2 ve spojení § 17b odst. 1 písm. c zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Podfond však aplikuje 5% sazbu daně na základě § 21 odst. 2 ve spojení § 17b odst. 1 písm. a, popřípadě ve spojení § 17b odst. 1 písm. b a § 37c zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Doměření splatné daně za zdaňovací období 2016, 2017, 2018, 2019 a 2020 ve výši 195 622 tis. Kč, penále a úroku z prodlení není z tohoto důvodu vedením Podfondu považováno za pravděpodobné. Případná změna sazby daně by pak měla vliv nejen na splatnou, ale i na odloženou daň, přičemž odložená daňová pohledávka by byla vyšší o 6 347 tis. Kč a odložený daňový závazek by byl vyšší o 391 955 tis. Kč vyšší.

29.3 DALŠÍ PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

Skupina neviduje ke konci účetního období žádné další podmíněné závazky.

30 PODMÍNĚNÁ AKTIVA

Skupina neviduje ke konci účetního období žádná podmíněná aktiva.

31 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dne 2. ledna 2021 koupil Podfond 5 502 kusů akcií společnosti DEK, a.s. od Ing. Víta Kutnara za kupní cenu 101 700 tis. Kč, 5 501 kusů akcií společnosti DEK, a.s. od Ing. Petry Kutnarové za kupní cenu 101 700 tis. Kč, 8 253 kusů akcií společnosti DEK, a.s. od Jindřicha Horáka za kupní cenu 152 550 tis. Kč, 8 253 kusů akcií společnosti DEK, a.s. od Ondřeje Hrdličky za kupní cenu 152 550 tis. Kč a 13 755 kusů akcií společnosti DEK, a.s. od společnosti DEK, a.s. za kupní cenu 254 250 tis. Kč. Celková kupní cena činila 762 750 tis. Kč a po této transakci vlastní Podfond 41 264 kusů akcií společnosti DEK, a.s., což představuje 15% podíl na této společnosti.

Dne 12. března 2021 byla uzavřena smlouva o převodu akcií společnosti BEST, a.s., na základě které by měl Podfond během roku 2021 získat 100% podíl na této společnosti. Smlouva je sjednána s odkládací podmínkou účinnosti a vypořádání, jíž je udělení souhlasu Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže. Společnost BEST, a.s. je jedničkou na trhu s betonovou dlažbou a betonovými stavebními prvky pro venkovní a zahradní architekturu. Je vlastníkem 8 výrobních a prodejních areálů a 3 štěrkopískových lomů.

V úvodních měsících roku 2021 byla Česká republika stále silně postižena koronavirovou pandemií. Její více než roční trvání negativně ovlivňuje mnoho odvětví, zejména maloobchod, cestovní ruch a přímo či nepřímo i řadu dalších. Společnosti Skupiny oproti tomu dosud téměř žádné ekonomické škody neutrpěly, a to i díky tomu, že podnikání hlavních firem, kterým Skupina pronajímá své nemovitosti, nebyla zásadním způsobem omezena. Nájemci, primárně společnosti Skupiny DEK, aktuálně nejsou ohroženi ani nepřímo, neboť nedochází k omezení poptávky ani ke zhoršování platební morálky ze strany jejich zákazníků.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2020.

Schválení konsolidované účetní závěrky

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

V Praze dne 16. dubna 2021



Ing. Vít Kutnar

předseda správní rady

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O OVĚŘENÍ INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

sestavené dle IFRS ve znění přijatém EU

Zpráva auditora k účetní závěrce DEKINVEST podfondu Alfa společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. za účetní období roku 2020

Identifikační údaje:

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

IČ: 247 95 020

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

Předmět auditu: Ověření účetní závěrky DEKINVEST podfondu Alfa společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. za rok 2020

Ověřované období: účetní období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020

Rozvahový den: 31. prosince 2020

Datum podepsání zprávy: 16. duben 2021

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

Ing. Petr Ryněš
Oprávnění KAČR č. 1299

**Zpráva auditora k účetní závěrce
DEKINVEST podfondu Alfa společnosti DEKINVEST, investiční fond s
proměnným základním kapitálem, a.s. za účetní období roku 2020**



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 mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční pozice k 31. 12. 2020, z výkazu úplného výsledku, výkazu o změnách vlastního kapitálu, výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Podfondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy k individuální účetní závěrce.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Podfondu k 31. 12. 2020 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2020 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

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.

Jiné skutečnosti

Upozorňujeme na bod 2.1 „Prohlášení o shodě“ uvedené v příloze k účetní závěrce, ve kterém je uveden účel sestavení individuální účetní závěrky v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a to na základě požadavku čl. 7, odst.

I, písmeno b) Burzovních pravidel, část XII. Podmínky přijetí cenných papírů kolektivního investování k obchodování na regulovaném trhu.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Fondu společnosti. Součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky je k ostatním informacím se vyjádřit.

Podfond nesestavuje výroční zprávu, protože příslušné informace hodlá zahrnout do konsolidované výroční zprávy. Z toho důvodu naše vyjádření k ostatním informacím není součástí této zprávy auditora.

Odpovědnost správní rady za účetní závěrku

Správní rada Fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá správní rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující

na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Podfondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení Fondu uvedlo v příloze účetní závěrky Podfondu.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením Fondu a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Podfondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Podfondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Podfond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Praha, 16. dubna 2021


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

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

K 31. PROSINCI 2020

sestavená dle IFRS ve znění přijatém EU

VÝKAZ ÚPLNÉHO VÝSLEDKU

tis. Kč	Bod	2020	2019
Výnosy z pronajatých nemovitostí	5	593 041	535 867
Ostatní výnosy	6	5 375	4 744
Přímé náklady související s pronájmem nemovitostí	7	-13 373	-11 882
Služby a ostatní náklady	8	-4 116	-4 011
Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí	12	1 998 285	-289 461
Změna reálné hodnoty dceřiných nemovitostních společností	13	62 163	51 299
Změna reálné hodnoty podílových listů	14	-172	346
Zisk / (ztráta) z prodeje nemovitostí	12	69 895	-13 646
Zisk / (ztráta) z prodeje podílových listů	14	27	0
Úrokové náklady	9	-98 521	-115 050
Čisté kurzové zisky / (ztráty)	10	-4 860	959
Zisk / (ztráta) před zdaněním		2 607 744	159 165
Daň z příjmů	11	-127 789	-11 206
Zisk / (ztráta) za účetní období		2 479 955	147 959
Zajištění peněžních toků	18	-52 191	5 806
Položky, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty		-52 191	5 806
Odložená daň ze zajištění peněžních toků	11	2 574	-265
Odložená daň k položkám, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty		2 574	-265
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-49 617	5 541
Úplný výsledek za účetní období		2 430 338	153 500
Zisk / (ztráta) na akcii základní a zředěný/á v Kč		2 430,34	153,50

VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

tis. Kč	Bod	31. prosince 2020	31. prosince 2019
AKTIVA			
Investice do nemovitostí	12	7 036 815	4 885 216
Investice do dceřiných nemovitostních společností	13	310 558	214 178
Podílové listy	14	0	2 257
Pohledávky vůči nebankovním subjektům	21	47 215	0
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	25	0	8 483
Ostatní finanční aktiva	15	14 903	4 118
Nefinanční aktiva	16	4 845	1 939
Peníze a peněžní ekvivalenty	17	8 064	7 911
Odložená daňová pohledávka	11	2 267	0
Pohledávky z daně z příjmů	11	0	8 851
Aktiva celkem		7 424 667	5 132 953
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Kapitálové fondy	18	352 274	352 274
Fond ze zajištění peněžních toků	18	-42 799	6 818
Nerozdělený zisk		3 586 024	1 106 069
Vlastní kapitál celkem		3 895 499	1 465 161
Závazky			
Závazky vůči bankám	19	1 832 925	1 406 730
Emitované dluhové cenné papíry	20	1 496 529	1 489 881
Závazky vůči nebankovním subjektům	21	0	611 792
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	25	45 072	2 070
Ostatní finanční závazky	23	8 565	125 118
Nefinanční závazky	24	396	126
Odložený daňový závazek	11	139 984	32 075
Závazky z daně z příjmů	11	5 697	0
Závazky celkem		3 529 168	3 667 792
Vlastní kapitál a závazky celkem		7 424 667	5 132 953

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

tis. Kč	Kapitálové fondy	Fondy ze zajišťovacího účetnictví	Nerozdělený zisk	Celkem
Stav k 1. lednu 2019	352 274	1 277	958 110	1 311 661
Zisk za účetní období	0	0	147 959	147 959
Ostatní úplný výsledek za účetní období	0	5 541	0	5 541
Stav k 31. prosinci 2019	352 274	6 818	1 106 069	1 465 161
Zisk za účetní období	0	0	2 479 955	2 479 955
Ostatní úplný výsledek za účetní období	0	-49 617	0	-49 617
Stav k 31. prosinci 2020	352 274	-42 799	3 586 024	3 895 499

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

tis. Kč	2020	2019
Peněžní toky z provozní činnosti		
Zisk / (ztráta) před zdaněním	2 607 744	159 165
Úpravy o nepeněžní a jiné položky		
Změna stavu opravných položek	140	151
Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí	-1 998 285	289 461
Změna reálné hodnoty dceřiných nemovitostních společností	-62 163	-51 299
Změna reálné hodnoty podílových listů	172	-346
Zisk / (ztráta) z prodeje nemovitostí	-69 895	13 646
Zisk / (ztráta) z prodeje podílových listů	-27	0
Úrokové náklady	98 521	115 050
Čisté kurzové zisky / (ztráty)	4 860	-959
Úpravy o nepeněžní a jiné položky celkem	-2 026 677	365 704
Úpravy o změny stavu pracovního kapitálu		
Změna stavu pohledávek	-592	32 098
Změna stavu závazků	1 769	-37 122
Úpravy o změny stavu pracovního kapitálu celkem	1 177	-5 024
Úhrada úroků	-86 708	-116 544
Úhrady daně z příjmů	-4 619	-21 334
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	490 917	381 967
Peněžní toky z investiční činnosti		
Prodej investic do nemovitostí	159 213	241 753
Pořízení investic do nemovitostí	-290 647	-643 106
Pořízení investic do nemovitostních společností	-149 275	-203 426
Prodej podílových listů	2 112	0
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-278 597	-604 779
Peněžní toky z finanční činnosti		
Načerpání bankovních úvěrů, emise dluhopisů a čerpání půjček	1 970 134	2 741 560
Splátky bankovních úvěrů, dluhopisů a půjček	-2 168 901	-2 516 200
Poskytnutí kolaterálu	-13 400	0
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-212 167	225 360
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku účetního období	7 911	5 363
Přírůstek / (úbytek) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů za účetní období	153	2 548
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	8 064	7 911

PŘÍLOHA K INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1 ÚDAJE O PODFONDU

Tato účetní závěrka je individuální 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 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.

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.

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 13. lednu 2016 byly investiční akcie Podfondu přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

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

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

Mateřskou společností fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. jednajícího na účet podfondu DEKINVEST podfond Alfa je společnost DEK a.s. Ovládající osobou je Ing. Vít Kutnar.

2 DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

2.1 PROHLÁŠENÍ O SHODĚ

Tato individuální účetní závěrka (dále jen „účetní závěrka“) je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (dále jen „IFRS“) schválenými pro použití v Evropské unii, a to na základě čl. 7 odst. 1 písm. b) Burzovních pravidel část XII Podmínky přijetí cenných papírů kolektivního investování k obchodování na Regulovaném trhu.

2.2 VÝCHODISKA PRO SESTAVOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Individuální účetní závěrka je sestavena na akruální bázi. Výsledky transakcí a jiných skutečností jsou předmětem uznání v období, kdy k nim dochází, a jsou vykázány v účetní závěrce v obdobích, k nimž se vztahují.

Výjimkou je výkaz o peněžních tocích, který je sestaven na peněžní bázi. Zobrazuje přitom peněžní příjmy a výdaje daného období bez ohledu na to, kdy je vykázána transakce, k jejíž úhradě se vztahují.

Individuální účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen.

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

Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění, bez ohledu na to, zda je cena pozorovatelná nebo odhadována za použití jiné oceňovací techniky. Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku 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.

2.3 VYKAZOVÁNÍ LEASINGŮ ZE STRANY PRONAJÍMATELE

Činnost Podfondu spočívá v pronájmu nemovitostí, které jsou prezentované ve výkazu finanční pozice jako investice do nemovitostí. Leasingové smlouvy byly vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokováné protihodnoty a jsou vykazovány rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, se přičítají k účetní hodnotě pronajímaného aktiva a účtují se rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Pokud smlouva obsahuje leasingovou i neleasingovou komponentu, Podfond přiřazuje protihodnotu ve smlouvě jednotlivým komponentám v souladu s IFRS 15.

2.4 TRANSAKCE V CIZÍCH MĚNÁCH

Položky, které jsou součástí účetní závěrky Podfondu, jsou prvotně oceňovány za použití měny primárního ekonomického prostředí, ve kterém Podfond působí (dále jen „funkční měna“). Funkční měnou Podfondu je česká koruna (Kč).

Při sestavování účetní závěrky Podfondu se transakce v jiné měně, než je funkční měna (dále jen „cizí měna“), vykazují za použití měnového kurzu platného k datu transakce. V případě, že se aktuální kurz v průběhu času významně nemění, používá Podfond pro transakce uskutečněné v rámci daného měsíce kurz vyhlášený Českou národní bankou (dále jen „ČNB“) k poslednímu dni měsíce předcházejícího.

Ke každému konci účetního období se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití měnového kurzu ČNB k tomuto datu. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití měnového kurzu ČNB platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

Kurzové rozdíly z peněžních položek se vykazují v zisku nebo ztrátě v období, ve kterém vznikly.

2.5 DAŇ Z PŘÍJMŮ

Daň z příjmu zahrnuje splatnou a odloženou daň.

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

Odložená daň je daň, u níž se očekává, že bude splatná nebo nárokovatelná z titulu přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku, a účtuje se o ní závazkovou metodou.

Odložené daňové závazky se uznávají obecně u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložené daňové pohledávky se obecně vykazují v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly, bude dosažen. Tyto odložené daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykázání aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk, s výjimkou podnikových kombinací. Odložený daňový závazek se také nevykazuje, pokud přechodný rozdíl vyplývá z prvotního vykázání goodwillu.

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

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

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

Splatná a odložená daň se zahrnuje do zisku nebo ztráty s výjimkou případů, kdy souvisí s položkami, které se vykazují v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu. V těchto případech se i splatná a odložená daň vyazuje v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu. Pokud splatná nebo odložená daň vzniká při prvotním zaúčtování podnikové kombinace, je daňový efekt zahrnut do účtování o podnikové kombinaci.

2.6 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

Podfond je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty od 17. července 2017 a je pro účely daně z přidané hodnoty součástí skupinového zdanění.

2.7 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Investice do nemovitostí jsou nemovitosti držené za účelem dosažení příjmů z pronájmu, případně za účelem zhodnocení vložených prostředků. Jako investice do nemovitostí jsou také vykazovány veškeré nemovitosti Podfondu držené na základě operativního leasingu a nemovitosti ve fázi výstavby určené k budoucímu použití jako investice do nemovitostí.

Investice do nemovitostí se prvotně ocení na úrovni pořizovacích nákladů, které zahrnují veškeré náklady přímo přiřaditelné pořízení nemovitosti.

Po prvotním vykázání se investice do nemovitostí včetně investic do nemovitostí držených na základě operativního leasingu oceňují reálnou hodnotou, jež je stanovována ročně na základě interního znaleckého posudku. Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí jsou vykazovány v zisku nebo ztrátě v období, ve kterém vznikly. Pokud není možné reálnou hodnotu nemovitostí ve fázi výstavby spolehlivě určit, jsou tyto investice do nemovitostí evidovány v pořizovací ceně do té doby, dokud není možné reálnou hodnotu spolehlivě určit.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užítky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti ve výši rozdílu mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva jsou zahrnuty v zisku nebo ztrátě v období, ve kterém je nemovitost odúčtována.

2.8 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 Podfonda na jejich odkoupení:

- v případě likvidace Podfonda 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 Podfonda za období držby.

Investiční akcie emitované Podfondem splňují výše uvedené podmínky, a proto jsou vykazovány v rámci vlastního kapitálu v položce kapitálové fondy.

2.9 REZERVY

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

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykázaného k datu účetní závěrky po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků. V případě, že je efekt časové hodnoty peněz nevýznamný, je od něj abstrahováno.

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

2.10 FINANČNÍ NÁSTROJE

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

Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním 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 investice do nemovitostních dceřiných společností, podílové listy a pohledávky vůči nebankovním subjektům 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.

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 vykázány 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 vykázání. Výše očekávaných úvěrových ztrát se aktualizuje vždy k datu účetní závěrky, aby reflektovala změny úvěrového rizika od prvotního vykázání příslušného finančního nástroje.

Podfond zařadí při prvotním vykázáni 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 vykázáni, 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 vykázáni 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 vykázáni, 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.

Vzhledem k tomu, že Podfond účtuje primárně dle českých účetních předpisů, jsou úpravy vyplývající z rozdílných přístupů českých účetních předpisů a IFRS v oblasti znehodnocení finančních aktiv promítnuty do výkazů pouze v případě, že je dopad významný. V roce 2020 i 2019 jsou tyto dopady nevýznamné, a proto nejsou promítnuty v účetní závěrce Podfondu.

Odúčtování finančních aktiv

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

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

Finanční závazky

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

Podfond jakožto investiční subjekt klasifikuje závazky vůči bankám, emitované dluhové cenné papíry a závazky vůči nebankovním subjektům 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.

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.

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 čistých kurzových zisku nebo ztrát, a to včetně kurzových rozdílů z bankovních úvěrů, protože u těchto úvěrů Podfond zajišťuje pouze úrokové riziko. Měnové riziko vyplývající z bankovních úvěrů denominovaných v cizí měně zajištěno není.

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

Finanční deriváty

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

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

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

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

Zajištění peněžních toků

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

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

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

Efektivní část změn reálné hodnoty derivátů a ostatních způsobilých zajišťovacích nástrojů označených a fungujících jako zajištění peněžních toků se vykáže do ostatního úplného výsledku a kumuluje ve fondu ze zajištění peněžních toků, 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 v ostatním úplném výsledku a kumulované 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 ostatního úplného výsledku kumulované ve vlastním kapitálu se převedou z vlastního kapitálu a jsou zahrnuty do pořizovacího nákladu nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku. Tento převod nemá vliv na ostatní úplný výsledek.

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 čistých kurzových zisku nebo ztrát.

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 do ostatního úplného výsledku a kumulované ve fondu ze zajištění peněžních toků 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 fondu ze zajištění peněžních toků se ihned reklasifikují do zisku nebo ztráty.

2.11 VYKAZOVÁNÍ DLE SEGMENTŮ

Činnost Podfondu spočívá v investování finančních prostředků do nemovitostí na území České republiky, a to buď přímo prostřednictvím nemovitostí, nebo nepřímo prostřednictvím majetkových účastí na nemovitostních společnostech. Jelikož Podfond působí v jednom oborovém a územním segmentu, je z pohledu segmentace uvážen pouze jediný provozní segment, přičemž informace poskytnuté dále v této účetní závěrce je třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

3 APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH IFRS

Podfond uvážil při sestavování účetní závěrky následující nové a novelizované IFRS a interpretace, jejichž účinnost je od 1. ledna 2020 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2019:

Standard/Novelizace/Interpretace	Komentář
Koncepční rámec účetního výkaznictví	<p>V březnu 2018 byl vydán nový Koncepční rámec účetního výkaznictví založeného na IFRS. Důvody novelizace spočívají v doplnění úpravy dosud neupravených oblastí, kterými jsou například úprava prezentace a zveřejňování informací, vymezení vykazující jednotky, oceňování a oduznání. Dále byly aktualizovány definice aktiv a závazků a vyjasněny současné úpravy jako například pojetí nejistoty při oceňování.</p> <p>Koncepční rámec se a priori netýká výkaznictví Podfondu v první linii, neboť je nutné respektovat požadavky standardů a interpretací. V jeho důsledku však mohou být v budoucnu upravena stávající pravidla či jejich výklad, což povede i ke změnám účetních pravidel Podfondu.</p>
Novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby	<p>Novelizace IAS 1 a IAS 8 obsahuje novou definici pojmu významný, podle níž se účetní jednotka musí vyvarovat zastření informace, k čemuž by mohlo dojít například formou vágní formulace informací o významných položkách a událostech, nevhodnou agregací nebo disagregací, umístěním informací na různé pozice v účetní závěrce či poskytováním výrazně většího množství informací s důsledkem zakrývání informací podstatných. Při posuzování významnosti musí být brán zřetel na primární uživatele, nikoliv celou škálu možných uživatelů. V neposlední řadě musí být informace posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na rozhodování uživatelů, nikoliv zdali jej ovlivní. Účinnost novelizace je prospektivní na události a transakce uskutečněné od počátku prvotní aplikace.</p> <p>Novelizace nemá významný dopad na účetní závěrku.</p>
Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace	<p>Novelizace IFRS 3 se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zdali taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění. Novelizace odstraňuje z definice podniku podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována na výstupy kupovaného podniku. Novelizace nově zavádí test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. Lze přijmout obecně platný závěr, že více transakcí může být klasifikováno právě jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace.</p> <p>Tato novelizace se týká sestavování konsolidovaných účetních závěrek, na individuální účetní závěrku Podfondu tak nemá žádný dopad.</p>

Standard/Novelizace/Interpretace Komentář

Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování a IFRS 7: Finanční nástroje: zveřejňování

Tato novelizace IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7 je první reakcí IASB na potenciální změny, které může přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví. IBOR sazby, kterými jsou například EURIBOR či PRIBOR, jsou uvažovány jako referenční úrokové sazby při určování variabilního úročení a vyjadřují náklady na získání úvěrového financování. Vzhledem k tomu, že se objevila otázka ohledně jejich dlouhodobého používání, zveřejněná novelizace IFRS upravuje postup při nahrazení existujících úrokových sazeb jinými alternativními sazbami a vypořádává dopady na zajišťovací účetnictví. Novelizace se dotýká i zveřejnění a přináší dodatečné požadavky na informace ohledně nejistoty vyplývající z reformy úrokových sazeb.

Novelizace nemá dopad na účetní závěrku.

Novelizace IFRS 16 Leasingy

Novelizaci IFRS 16 účinnou od 1. června Podfond dobrovolně přijala již od 1. ledna 2020. Novelizace reaguje praktickým zjednodušením na nová ujednání, která se v nájemních vztazích objevila v důsledku šíření covid-19. Novelizace se dotýká pouze nájemců a umožňuje úlevy vzniklé jako přímý důsledek pandemie covid-19 nevykazovat jako modifikaci leasingu přeceněním finančního závazku, ale jako úlevu z nájemného s přímým dopadem do zisku nebo ztráty.

Novelizace nemá dopad na účetní závěrku.

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

Standard/Novelizace/Interpretace Komentář

IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinný pro období začínající 1. ledna 2023 a později, standard nebyl doposud schválen Evropskou unií)

IFRS 17 nahrazuje IFRS 4 Pojistné smlouvy a přináší novou komplexní úpravu pro pojistné smlouvy v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS. Standard se týká primárně odvětví pojišťovnictví.

Podfond nevykazuje žádné pojistné smlouvy, a proto neočekává žádný dopad na finanční situaci a výkonnost.

Novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky (účinná pro období začínající 1. ledna 2023 a později, novelizace nebyla doposud schválena Evropskou unií)

Novelizace IAS 1 se zabývá klasifikací závazků na krátkodobé a dlouhodobé. Tato novelizace poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši, okamžik jejich zachycení nebo informace zveřejňované o závazcích v účetní závěře. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání závazku. Aplikace bude probíhat retrospektivním přístupem.

Podfond posoudil novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

Novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky (účinná pro období začínající 1. ledna 2023 a později, novelizace nebyla doposud schválena Evropskou unií)

Novelizace IAS 1 požaduje, aby účetní jednotka v účetní závěre zveřejňovala významné účetní politiky.

Podfond posoudil novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

Standard/Novelizace/Interpretace Komentář

Novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby (účinná pro období začínající 1. ledna 2023 a později, novelizace nebyla doposud schválena Evropskou unií)	Novelizace vyjasňuje rozdíl mezi změnami účetních politik a změnami účetních odhadů. Toto rozlišení je důležité, protože změny účetních odhadů jsou aplikovány prospektivně na budoucí transakce a události, naproti tomu změny účetních politik jsou obecně aplikovány retrospektivně na minulé transakce a události. Podfond posoudil novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
Novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení (účinná pro období začínající 1. ledna 2022 a později, novelizace nebyla doposud schválena Evropskou unií)	Novelizace IAS 16 zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku před uvedením do stavu pro zamýšlené využití. Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány v zisku nebo ztrátě. Podfond posoudil novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
Novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva (účinná pro období začínající 1. ledna 2022 a později, novelizace nebyla doposud schválena Evropskou unií)	Novelizace IAS 37 vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouva ztrátová. Podfond posoudil novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace (účinná pro období začínající 1. ledna 2022 a později, novelizace nebyla doposud schválena Evropskou unií)	Novelizace IFRS 3 pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do individuální účetní závěrky Podfondeu.
Novelizace IFRS 4 Pojistné smlouvy (účinná pro období začínající 1. ledna 2021 a později)	Novelizace reaguje na odložení účinnosti standardu IFRS 17 Pojistné smlouvy a mění pevné datum vypršení dočasné výjimky ve standardu IFRS 4 z použití standardu IFRS 9 Finanční nástroje tak, aby měly účetní jednotky povinnost použít IFRS 9 pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo po tomto datu, tedy společně se standardem IFRS 17.
Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování, IFRS 4 Pojistné smlouvy a IFRS 16 Leasingy (účinná pro období začínající 1. ledna 2021 a později)	Novelizace je druhou reakcí IASB na očekávané změny, které by měla přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví. Novelizace upravuje postupy, jak v účetní závěrce reagovat na případné změny ve výši smluvních peněžních toků finančních nástrojů a v zajišťovacím účetnictví v důsledku změn IBOR sazeb. Podfond posoudil novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

Standard/Novelizace/Interpretace Komentář

Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018–2020 (účinný pro období začínající 1. ledna 2022 a později, projekt nebyl doposud schválen Evropskou unií)

Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018–2020 zahrnuje novelizace následujících standardů:

- novelizace IFRS 9 Finanční nástroje vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku, jedná se tedy o vyjasnění 10% testu,
- novelizace IFRS 1 První přijetí IFRS zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatелеm později než její mateřská společnost, kdy se zjednodušení týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky,
- Novelizace IAS 41 Zemědělství odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů.

Podfond posoudil novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

4 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

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

Odhady a příslušné předpoklady se pravidelně prověřují. Opravy účetních odhadů se vykazují v období, ve kterém byl daný odhad opraven. Pokud však nemá oprava vliv jen na běžné, ale i budoucí období, vykáže se oprava v období vytvoření opravy a v budoucích obdobích.

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

Investice do nemovitostí, finanční aktiva a finančních závazky s výjimkou ostatních finančních aktiv a závazků Podfondu jsou pro účely finančního výkaznictví oceňovány reálnou hodnotou. Statutární ředitel pověřil Administrátora, aby zvolil vhodné oceňovací metody a vstupní data pro ocenění reálnou hodnotou.

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

5 VÝNOSY Z PRONAJATÝCH NEMOVITOSTÍ

tis. Kč	2020	2019
Výnosy z pronájmu	591 504	534 434
Výnosy ze služeb	1 537	1 433
Celkem	593 041	535 867

Podfond realizuje 96 % svých tržeb přes společnost Stavebniny DEK a.s (2019: 98 %).

6 OSTATNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2020	2019
Výnosy z úroků	44	34
Zřízení věcných břemen	5 137	0
Ostatní výnosy	194	4 710
Celkem	5 375	4 744

7 PŘÍMÉ NÁKLADY SOUVISEJÍCÍ S PRONÁJMEM NEMOVITOSTÍ

tis. Kč	2020	2019
Elektřina, plyn, vodné a stočné	-2 412	-2 025
Opravy a údržba	-519	-440
Daň z nemovitostí	-9 502	-8 807
Změny znehodnocení pohledávek z obchodních vztahů	-221	-258
Ostatní přímé náklady související s pronájmem nemovitostí	-719	-352
Celkem	-13 373	-11 882

8 SLUŽBY A OSTATNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2020	2019
Poradenské služby	-382	-1 731
Projekční práce	-336	0
Poplatky za pověření a administraci majetku	-671	-731
Poplatky depozitáři	-240	-240
Bankovní poplatky	-391	-620
Náklady související s emitovanými cennými papíry	-1 192	-286
Ostatní náklady	-904	-403
Celkem	-4 116	-4 011

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

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

9 ÚROKOVÉ NÁKLADY

tis. Kč	2020	2019
Úrokové náklady bankovní úvěry	-32 886	-30 408
Úrokové náklady emitované dluhopisy	-58 383	-54 393
Úrokové náklady půjčky od nebankovních subjektů	-7 252	-30 249
Celkem	-98 521	-115 050

10 ČISTÉ KURZOVÉ ZISKY / (ZTRÁTY)

tis. Kč	2020	2019
Kurzové rozdíly investice do dceřiných společností	2 835	-2 186
Kurzové rozdíly bankovní úvěry	-8 005	4 414
Kurzové rozdíly ostatní	310	-1 269
Celkem	-4 860	959

11 DAŇ Z PŘÍJMŮ

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

tis. Kč	2020	2019
Splatná daň za účetní období	-19 573	-10 712
Rozdíl mezi předpokládanou a skutečnou výší daňové povinnosti za minulé období	0	-3 683
Odložená daň	-108 216	3 189
Celkem	-127 789	-11 206

Rozdíl mezi zákonnou a efektivní sazbou daně je způsobem následujícím vlivy:

tis. Kč	2020	2019
Zisk / (ztráta) před zdaněním	2 607 744	159 165
Sazba daně z příjmů	5 %	5 %
Předpokládaný výnos / (náklad) na daň z příjmů	-130 387	-7 958
Výnosy osvobozené od daně	39	175
Daňově neuznatelné náklady	-1	-2 305
Položky, ze kterých nebyla počítána odložená daň	2 560	2 565
Rozdíl mezi předpokládanou a skutečnou výší daňové povinnosti za minulé období	0	-3 683
Daň z příjmů vykázaná v zisku / (ztrátě)	-127 789	-11 206
Efektivní daňová sazba	4,90 %	7,04 %

Podfond je základním fondem z pohledu zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5 %.

Odložená daň není počítána z přecenění investic do dceřiných nemovitostních společností.

Daň z příjmů vykázanou v ostatním úplném výsledku je možné analyzovat následujícím způsobem:

tis. Kč	2020	2019
Přecenění finančních derivátů vykázaných jako zajištění peněžních toků	2 574	-265
Celkem	2 574	-265

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

tis. Kč	Investice do nemovitostí	Pohledávky z obchodních vztahů	Finanční deriváty	Celkem
Stav k 1. lednu 2019	-34 977	33	-55	-34 999
Odložená daň vykázaná v zisku nebo ztrátě	3 211	-22	0	3 189
Odložená daň vykázaná v ostatním úplném výsledku	0	0	-265	-265
Stav k 31. prosinci 2019	-31 766	11	-320	-32 075
Odložená daň vykázaná v zisku nebo ztrátě	-108 218	2	0	-108 216
Odložená daň vykázaná v ostatním úplném výsledku	0	0	2 574	2 574
Stav k 31. prosinci 2020	-139 984	13	2 254	-137 717

12 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Investice do nemovitostí zahrnují především prodejní areály, výrobní areály a pozemky určené k výstavbě nových prodejních či výrobních areálů v následujících lokalitách:

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Benešov	98 353	68 781
Beroun	57 434	26 001
Brno	426 666	232 753
Bystřice nad Perštejnem	6 526	14 765
Česká Lípa	50 866	38 471
České Budějovice Hrdějovice	88 161	61 671
České Budějovice Litvínovice	92 763	32 473
Český Krumlov	27 432	23 596
Český Těšín	37 459	8 986
Dřívý	57 489	65 246
Fotovoltaická elektrárna	3 703	3 579
Havířov	20 652	29 999
Havlíčkův Brod	37 020	25 541
Hodonín 1	0	48 405
Hodonín 2	99 326	71 218
Hradec Králové	279 770	174 637
Hradec Králové Dekplastic	50 622	40 210
Chomutov	50 080	48 956

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Jeseník	22 525	29 634
Jičín	72 835	45 446
Jindřichův Hradec	67 581	25 407
Kadaň	43 006	43 382
Karlovy Vary	82 187	73 072
Karviná	41 459	19 277
Kladno	328 057	172 671
Klatovy	20 365	15 258
Kolín	106 223	79 322
Liberec	143 025	78 946
Lipník nad Bečvou	15 133	14 802
Litvínov	11 283	26 389
Louny	62 655	51 948
Mladá Boleslav	91 646	112 914
Mohelnice	39 865	25 594
Most	30 754	35 255
Němčice nad Hanou	8 000	0
Nový Bydžov	3 192	6 891
Nový Jičín	40 544	46 875
Olomouc	199 183	97 383
Opava 1	42 477	27 612
Opava 2	37 934	64 835
Ostrava Hrabová	358 057	216 196
Ostrava Hrušov	305 333	195 503
Ostrava Přívoz	412	0
Pardubice	332 611	180 988
Pelhřimov	32 012	28 256
Plzeň	350 245	231 443
Praha Hostivař	424 767	302 569
Praha Stodůlky	505 494	383 431
Praha Vysočany	234 260	136 496
Prostějov	114 718	93 064
Přerov	86 697	66 844
Přerov centrální sklad	8 234	9 600
Příbram	34 555	0
Strakonice	67 412	50 814
Svitavy	47 425	92 493
Šumperk 1	38 175	6 714
Šumperk 2	91 221	0
Tábor	118 592	88 699
Teplice	102 901	121 832

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Trutnov	86 414	77 587
Ústí nad Labem	77 174	64 387
Ústí nad Orlicí	43 315	0
Vestec	305 534	160 829
Zlín Louky	46 502	48 483
Zlín Příkladky	79 814	81 572
Znojmo	132 714	84 219
Žďár nad Sázavou	17 976	42 946
Zálohy na pořízení investic do nemovitostí	0	9 063
Ostatní	0	2 987
Celkem	7 036 815	4 885 216

Položka ostatní obsahuje převážně projektové a inženýrské práce.

Ocenění nemovitostí bylo provedeno kvalifikovaným interním znalcem.

Pro stanovení reálné hodnoty zkolaudovaných a pronajatých nemovitostí byla použita výnosová metoda, která je založena na tržním nájemném a aktuální požadované výnosnosti srovnatelných aktiv. Výpočet vychází z přímé kapitalizace, reálná hodnota nemovitostí je tedy rovna podílu stabilizovaného výnosu a kapitalizační míry. Stabilizovaný výnos byl odhadnut na základě analýzy realitního trhu, dle které bylo zjištěno průměrné měsíční nájemné v Kč na m² pro jednotlivé typy prostor v závislosti na kupní síle v daných lokacích. Toto brutto nájemné bylo sníženo o CAPEX, OPEX, náklady na pojištění a daň z nemovitých věcí, ostatní faktory jsou zahrnuty přímo v nájemném a požadované výnosnosti. Kapitalizační míra byla kalkulována na základě oborového benchmarku.

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

Pozemky bez vydaného územního rozhodnutí jsou oceněny na základě tržního porovnání s cenami v dané lokalitě.

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

Následující tabulka zobrazuje analýzu změn investic do nemovitostí:

tis. Kč	2020	2019
Počáteční stav	4 885 216	4 806 338
Přírůstky	242 323	626 539
Úbytky	-89 009	-258 200
Přecenění na reálnou hodnotu	1 998 285	-289 461
Konečný stav	7 036 815	4 885 216

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

K 31. prosinci 2020 činila reálná hodnota investic do nemovitostí poskytnutých jako zajištění přijatých úvěrů 6 306 905 tis. Kč (31. prosince 2019: 3 813 740 tis. Kč).

13 INVESTICE DO NEMOVITOSTNÍCH DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ

Podfond má kontrolu nad následujícími dceřinými společnostmi:

Společnost	Vztah k Podfondu	Vlastnický podíl v % k 31. prosinci 2020	Vlastnický podíl v % k 31. prosinci 2019
ABA Šumperk, společnost s ručením omezeným	Dceřiná společnost	100	0
ACI Realty, s.r.o.	Dceřiná společnost	100	100
Aureliano Alfa s.r.o.	Dceřiná společnost	100	100
Aureliano Beta s.r.o.	Dceřiná společnost	100	100
Aureliano Gama s.r.o.	Dceřiná společnost	100	100
Aureliano Delta s.r.o.	Dceřiná společnost	100	100
Aureliano Epsilon s.r.o.	Dceřiná společnost	100	100
DEKINVEST SR a.s.	Dceřiná společnost	100	100

Následující tabulka zobrazuje analýzu změn hodnoty investic do nemovitostních dceřiných společností:

tis. Kč	ABA Šumperk, společnost s ručením omezeným	ACI Realty, s.r.o.	Aureliano Alfa s.r.o.	Aureliano Beta s.r.o.	Aureliano Gama s.r.o.	Aureliano Delta s.r.o.	Aureliano Epsilon s.r.o.	DEKINVEST SR a.s.	Celkem
Reálná hodnota k 1. lednu 2019	0	26 007	21	21	21	21	21	333	26 445
Záloha na pořízení majetkové účasti	10 000	0	0	0	0	0	0	0	10 000
Příplatek mimo základní kapitál	0	0	0	0	0	0	0	128 620	128 620
Přecenění na reálnou hodnotu	0	1 303	1	1	1	1	1	49 991	51 299
Kurzový rozdíl	0	0	0	0	0	0	0	-2 186	-2 186
Reálná hodnota k 31. prosinci 2019	10 000	27 310	22	22	22	22	22	176 758	214 178
Pořízení majetkové účasti	31 382	0	0	0	0	0	0	0	31 382
Přecenění na reálnou hodnotu	-26 127	33 423	0	0	0	0	0	54 867	62 163
Kurzový rozdíl	0	0	0	0	0	0	0	2 835	2 835
Reálná hodnota k 31. prosinci 2020	15 255	60 733	22	22	22	22	22	234 460	310 558

Dceřiné společnosti byly oceněny kvalifikovaným interním znalcem.

Pro stanovení reálné hodnoty investic do nemovitostních dceřiných společností byla použita substanční metoda. Celková hodnota investic je pak určena jako souhrn individuálně oceněných položek majetku. Nejvýznamnějšími aktivy dceřiných společností jsou nemovitosti, které byly oceněny výnosovou a porovnávací metodou, jejichž princip je popsán v bodě č. 12.

14 PODÍLOVÉ LISTY

Podfond vlastnil podílové listy v otevřených podílových fondech, které byly během roku 2020 prodány. Tyto podílové listy byly oceňovány reálnou hodnotou dle aktuální hodnoty podílového listu. Následující tabulka obsahuje analýzu změn hodnoty podílových listů:

tis. Kč	2020	2019
Počáteční stav	2 257	1 911
Přecenění na reálnou hodnotu	-172	346
Úbytky	-2 085	0
Konečný stav	0	2 257

15 OSTATNÍ FINANČNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Pohledávky ze smluv se zákazníky	676	1 366
Smluvní aktiva	192	102
Poskytnuté zálohy	633	1 197
Kolaterál	13 400	0
Ostatní krátkodobá finanční aktiva	2	1 453
Celkem	14 903	4 118

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

tis. Kč	Do splatnosti	1 - 30 dnů	31 - 90 dnů	91 - 180 dnů	181 - 365 dnů	více než 1 rok	Celkem
Pohledávky z obchodních vztahů brutto k 31. prosinci 2019	97	1 131	112	40	13	381	1 774
Opravné položky k 31. prosinci 2019	0	0	0	-20	-7	-381	-408
Pohledávky z obchodních vztahů netto k 31. prosinci 2019	97	1 131	112	20	6	0	1 366
Pohledávky z obchodních vztahů brutto k 31. prosinci 2020	8	348	124	116	277	351	1 224
Opravné položky k 31. prosinci 2020	0	0	0	-58	-139	-351	-548
Pohledávky z obchodních vztahů netto k 31. prosinci 2020	8	348	124	58	138	0	676

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

tis. Kč	2020	2019
Počáteční stav	408	257
Tvorba	229	275
Využití	-81	-107
Rozpuštění	-8	-17
Konečný stav	548	408

16 NEFINANČNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Daňové pohledávky	4 833	1 935
Náklady příštích období	12	4
Celkem	4 845	1 939

17 PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Běžné účty u bank	8 064	7 911
Celkem	8 064	7 911

18 VLASTNÍ KAPITÁL

18.1 KAPITÁLOVÉ FONDY

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

Držitelé investičních akcií k 31. prosinci 2020 jsou:

- Ing. Vít Kutnar, narozený 2. prosince 1969, bytem Jeníkovická 383, Praha 9 – Klánovice, PSČ 190 14, který vlastní 442 802 kusů akcií na jméno,
- Ing. Petra Kutnarová, narozená 9. prosince 1973, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00, která vlastní 442 802 kusů akcií na jméno,
- společnost DEK a.s., IČ 276 36 801, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00, která vlastní 99 561 kusů akcií na jméno,
- zbývajících 14 835 kusů akcií na jméno vlastní drobní akcionáři.

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

	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Vlastní kapitál v tis. Kč	3 895 499	1 465 161
Počet vydaných investičních akcií v kusech	1 000 000	1 000 000
Vlastní kapitál na investiční akcii v Kč	3 895,50	1 465,16

Základní ukazatel zisku na investiční akcii je vypočtený jako podíl úplného výsledku za účetní období k váženému průměru počtu investičních akcií v oběhu během roku:

	2020	2019
Úplný výsledek za účetní období v tis. Kč	2 430 338	153 500
Vážený průměr počtu investičních akcií v kusech	1 000 000	1 000 000
Základní zisk na investiční akcii v Kč	2 430,34	153,50

Zředěný zisk na investiční akcii je roven základnímu zisku na investiční akcii, protože Podfond nevydal žádné konvertibilní cenné papíry.

18.2 FOND ZE ZAJIŠTĚNÍ PENĚŽNÍCH TOKŮ

Podfond uzavírá swapové kontrakty s cílem zajistit úrokové riziko vyplývající z bankovních úvěrů a dluhopisů. Tyto zajišťovací deriváty jsou klasifikovány jako zajištění peněžních toků. Fond ze zajištění peněžních toků představuje 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.

Následující tabulka zobrazuje analýzu změn fondu ze zajištění peněžních toků:

tis. Kč	2020	2019
Počáteční stav	6 818	1 277
Přecenění finančních derivátů vykázaných jako zajištění peněžních toků	-52 191	5 806
Odložená daň vztahující se k zajištění peněžních toků	2 574	-265
Konečný stav	-42 799	6 818

19 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Česká spořitelna, a.s.	321 536	284 639
Československá obchodní banka, a. s.	474 881	386 265
Komerční banka, a.s.	557 791	529 670
MONETA Money Bank, a.s.	55 490	73 871
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	423 227	132 286
Celkem	1 832 925	1 406 730

Podfond čerpá investiční bankovní úvěry za účelem financování výstavby nemovitostí. Bankovní úvěry jsou splatné mezi lety 2021 až 2027.

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 25.

Úvěry jsou čerpány v českých korunách a v eurech. Podfond není zajištěn proti měnovému riziku. Podrobnější informace jsou uvedeny v bodě 25.

K bankovním úvěrům se vztahují finanční i nefinanční smluvní podmínky, jejichž nesplnění může vést až k okamžité splatnosti těchto úvěrů, přičemž v roce 2020 ani 2019 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 12.

20 EMITOVANÉ DLUHOVÉ CENNÉ PAPIŘY

20.1 DLUHOPISY DEKINVEST VAR/23

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

Dluhopisy jsou úročené pohyblivou úrokovou sazbou, která je kalkulována jako součet 6M PRIBORU a marže 2,20 % p. a. Úroková sazba je stanovována pro každé úrokové období na základě údajů ze dne předcházejícího danému úrokovému období. Úrokové období je šestiměsíční, přičemž úroky jsou pravidelně vypláceny 27. června a 27. prosince daného roku. Úrokové platby z emitovaných dluhopisů jsou zajištěny prostřednictvím úrokových swapů, prostřednictvím kterých je variabilní úroková sazba směřována 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 2020 upsány třetím stranám (taktéž k 31. prosinci 2019). Reálná hodnota těchto dluhopisů uveřejněná Burzou cenných papírů Praha k 31. prosinci 2020 byla 1 101 396 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 1 101 675 tis. Kč).

K těmto dluhopisům se vztahují finanční i nefinanční smluvní podmínky, jejichž nesplnění mohlo vést až k okamžité splatnosti dluhopisů, přičemž v roce 2020 ani 2019 nedošlo k jejich porušení. Ručitelem emitovaných dluhopisů je společnost DEK a.s.

20.2 DLUHOPISY DEKINVEST 0,00/20

Dne 12. prosince 2019 proběhla emise dluhopisů v nominální hodnotě 400 000 tis. Kč. Celkem bylo emitováno 40 000 dluhopisů s nominální hodnotou 10 000 tis. Kč. Splatnost těchto dluhopisů byla stanovena na 12. prosince 2020, ke konci účetního období tedy byly dluhopisy splaceny. Jednalo se o zaknihované cenné papíry evidované v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s. pod ISIN CZ0003523789, které nebyly nabízeny formou veřejné nabídky.

Dluhopisy nebyly úročeny, jednalo se o dluhopisy s výnosem na bázi diskontu. Úrokové náklady byly určeny rozdílem mezi jejich nominální hodnotou a emisním kurzem, který činil 96,9160 % nominální hodnoty dluhopisů.

20.3 DLUHOPISY DEKINVEST 0,00/21

Dne 11. prosince 2020 proběhla emise dluhopisů v nominální hodnotě 400 000 tis. Kč. Celkem bylo emitováno 40 000 tis. dluhopisů s nominální hodnotou 10 tis. Kč. Tyto dluhopisy jsou zaknihované cenné papíry evidované v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s. pod ISIN CZ0003528994. 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 98,7090 % nominální hodnoty dluhopisů. Dluhopisy jsou splatné 11. prosince 2021.

Veškeré emitované dluhopisy byly k 31. prosinci 2020 upsány třetím stranám. Reálná hodnota těchto dluhopisů k 31. prosinci 2020 byla 395 133 tis. Kč.

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

21 POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

Podfond eviduje na základě rámcové smlouvy o vzájemné poskytování zápůjček k 31. prosinci 2020 půjčku poskytnutou společností DEK a.s. ve výši 47 215 tis. Kč (k 31. prosinci 2019 se jednalo o půjčku přijatou od společnosti DEK a.s. ve výši 611 792 tis. Kč). Půjčka vůči společnosti DEK a.s. je úročena pohyblivou úrokovou sazbou, která je kalkulovaná jako součet úrokové sazby 1M PRIBOR, rizikové přirážky skupiny a přirážky za obsluhu dluhu.

22 ZMĚNA ZÁVAZKŮ Z FINANCOVÁNÍ

tis. Kč	Závazky vůči bankám	Emitované dluhové cenné papíry	Závazky vůči nebankovním institucím	Celkem
Stav k 1. lednu 2019	1 325 586	1 101 524	859 885	3 286 995
Načerpání bankovních úvěrů, emise dluhopisů a čerpání půjček	363 077	730 879	1 647 604	2 741 560
Úrokové náklady	30 718	56 039	30 249	117 006
Splátky bankovních úvěrů, dluhopisů a půjček	-277 518	-342 985	-1 895 697	-2 516 200
Úhrada úroků	-30 719	-55 576	-30 249	-116 544
Kurzové rozdíly	-4 414	0	0	-4 414
Stav k 31. prosinci 2019	1 406 730	1 489 881	611 792	3 508 403
Načerpání bankovních úvěrů, emise dluhopisů a čerpání půjček	765 600	394 835	809 699	1 970 134
Úrokové náklady	28 540	50 878	7 252	86 670
Splátky bankovních úvěrů, dluhopisů a půjček	-347 410	-400 000	-1 421 491	-2 168 901
Úhrada úroků	-28 540	-39 065	-7 252	-74 857
Kurzové rozdíly	8 005	0	0	8 005
Stav k 31. prosinci 2020	1 832 925	1 496 529	0	3 329 454

23 OSTATNÍ FINANČNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Závazky z obchodních vztahů	7 015	4 013
Dohadné položky pasivní	1 050	1 823
Přijaté vratné kauce	499	664
Závazek z titulu koupě podniku	0	118 052
Ostatní krátkodobé finanční závazky	1	566
Celkem	8 565	125 118

Závazek z titulu koupě podniku byl závazkem vůči členům klíčového managementu a byl splatný na požádání.

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

24 NEFINANČNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Daňové závazky	382	122
Výnosy příštích období	14	4
Celkem	396	126

25 FINANČNÍ NÁSTROJE

25.1 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 bankovním subjektům, emitované dluhopisy a závazky vůči nebankovním subjektům. Statutární ředitel 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 2020	31. prosince 2019
Dluh	3 329 454	3 508 402
Peníze a peněžní ekvivalenty	8 064	7 911
Čistý dluh	3 321 390	3 500 491
Vlastní kapitál	3 895 499	1 465 161
Míra zadluženosti	0,85	2,39

25.2 KATEGORIE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Klasifikace finančních aktiv	Třída finančních aktiv	31. prosince 2020 v tis. Kč	31. prosince 2019 v tis. Kč
Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Investice do dceřiných nemovitostních společností	310 558	214 178
	Podílové listy	0	2 257
	Pohledávky vůči nebankovním subjektům	47 215	0
	Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	0	8 483
Finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě	Ostatní finanční aktiva	14 903	4 118
	Peníze a peněžní ekvivalenty	8 064	7 911
	Celkem	380 740	236 947

Klasifikace finančních závazků	Třída finančních závazků	31. prosince 2020 v tis. Kč	31. prosince 2019 v tis. Kč
Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Závazky vůči bankám	1 832 925	1 406 730
	Emitované dluhové cenné papíry	1 496 529	1 489 881
	Závazky vůči nebankovním subjektům	0	611 792
	Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	45 072	2 070
Finanční závazky oceňované v naběhlé hodnotě	Ostatní finanční závazky	8 565	125 118
	Celkem	3 383 091	3 635 591

25.3 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 2020 v tis. Kč	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Investice do dceřiných nemovitostních společností	0	310 558	310 558
Pohledávky vůči nebankovním subjektům	0	47 215	47 215
Celkem	0	357 773	357 773

Finanční aktiva v reálné hodnotě k 31. prosinci 2019 v tis. Kč	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Investice do dceřiných nemovitostních společností	0	214 178	214 178
Podílové listy	2 257	0	2 257
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	0	8 483	8 483
Celkem	2 257	222 661	224 918

Reálná hodnota podílových listů vydávaných investičními fondy je rovna vyhlášené hodnotě těchto fondů ke dni ocenění. Pokud došlo k pozastavení odkupu cenného papíru vydávaného investičním fondem, Administrátor stanoví reálnou hodnotu tohoto cenného papíru odhadem s vynaložením odborné péče a se souhlasem Depozitáře Fondu.

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

Finanční závazky v reálné hodnotě k 31. prosinci 2019 v tis. Kč	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Závazky vůči bankám	0	1 406 730	1 406 730
Emitované dluhové cenné papíry	1 101 676	388 205	1 489 881
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	611 792	611 792
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	0	2 070	2 070
Celkem	1 101 676	2 408 797	3 510 473

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

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

Kromě finančních aktiv oceňuje Podfond reálnou hodnotou také investice do nemovitostí. Podrobné informace ohledně ocenění jsou uvedeny v bodě 12.

25.4 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 nemovitostních společností.

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

25.5 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.

Podfond investuje téměř výlučně do nemovitostí určených jako prodejní areály v oblasti stavebnictví a do nemovitostních společností vlastnících takové areály. Riziko se snaží diverzifikovat zejména tím, že vybírá lokaci areálů na území České republiky a Slovenské republiky.

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

Řízení úrokového rizika

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

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

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

Následující tabulka zobrazuje citlivost Podfondu na zvýšení úrokových sazeb o 50 bazických bodů, přičemž pozitivní hodnota indikuje nárůst úplného výsledku o 50 bazických bodů a představuje míru citlivosti, při které se statutárnímu řediteli 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	2020	2019
Zisk / (ztráta) za účetní období	-5 562	-5 879
Ostatní úplný výsledek za účetní období	8 006	8 754
Celkem	2 444	2 875

Na základě smluv o úrokových swapech se Podfond zavazuje směnít 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 sazby. 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. 2020	Průměrná sjednaná fixní úroková sazba p. a. 2019	Jistina k 31. prosinci 2020 v tis. Kč	Jistina k 31. prosinci 2019 v tis. Kč	Reálná hodnota k 31. prosinci 2020 v tis. Kč	Reálná hodnota k 31. prosinci 2019 v tis. Kč
Do 1 roku	0,80	0,80	0	5 975	0	26
Od 1 do 2 let	0,53	0	46 738	0	-418	0
Od 2 do 5 let	1,36	0,79	1 638 696	1 435 114	-44 654	5 852
Nad 5 let	0	1,96	0	401 825	0	535
Celkem			1 685 434	1 842 914	-45 072	6 413

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 2020 v tis. Kč	EUR	USD	Celkem
Finanční aktiva	237 401	0	237 401
Finanční závazky	-515 549	0	-515 549
Celkem	-278 148	0	-278 148

31. prosince 2019 v tis. Kč	EUR	USD	Celkem
Finanční aktiva	178 139	92	178 231
Finanční závazky	-355	0	-355
Celkem	177 784	92	177 876

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

Následující tabulka zobrazuje citlivost Podfondu na desetiprocentní oslabení české koruny vůči euru. Deset procent představuje míru citlivosti, při které se statutárnímu řediteli předkládá interní hlášení o měnovém riziku, a podle odhadu vedení představuje přiměřeně možnou změnu měnových kurzů. Pozitivní hodnota indikuje nárůst zisku a zároveň úplného výsledku v případě posílení české koruny vůči euru o 10 %. Při oslabení koruny vůči euru o 10 % by byl efekt opačný.

tis. Kč	2020	2019
Zisk / (ztráta) za účetní období	-25 078	17 782
Ostatní úplný výsledek za účetní období	-174	0
Celkem	-25 252	17 782

25.6 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.

25.7 ŘÍZENÍ RIZIKA LIKVIDITY

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

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

31. prosince 2020 v tis. Kč	Méně než 1 měsíc	1 - 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
Neúročné finanční závazky	8 066	0	0	499	0	8 565
Nástroje s variabilní úrokovou sazbou	33 561	71 028	352 802	2 628 445	155 677	3 241 513
Nástroje s fixní úrokovou sazbou	833	1 660	407 449	20 338	0	430 280
Celkem	42 460	72 688	760 251	2 649 282	155 677	3 680 358

31. prosince 2019 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	124 454	0	0	664	0	125 118
Nástroje s variabilní úrokovou sazbou	25 283	50 565	332 311	2 496 941	145 187	3 050 287
Nástroje s fixní úrokovou sazbou	832	1 664	407 446	29 914	0	439 856
Celkem	150 569	52 229	739 757	2 527 519	145 187	3 615 261

Neúročené finanční závazky v kategorii méně než 1 měsíc obsahují k 31. prosinci 2019 také závazek z titulu koupě podniku ve výši 118 052 tis. Kč, který je splatný na požádání.

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

31. prosince 2020 v tis. Kč	Méně než 1 měsíc	1 - 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
Neúročná finanční aktiva	8 934	0	633	13 400	0	22 967
Celkem	8 934	0	633	13 400	0	22 967

31. prosince 2019 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	13 089	0	1 197	0	0	14 286
Celkem	13 089	0	1 197	0	0	14 286

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

31. prosince 2020 v tis. Kč	Méně než 1 měsíc	1 - 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
Pevná úroková sazba	-686	-1 331	-27 229	-43 637	0	-72 883
Plovoucí úroková sazba	274	529	6 472	9 988	0	17 263
Vypořádání v čisté výši	-412	-802	-20 757	-33 649	0	-55 620

31. prosince 2019 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	-805	-1 671	-28 727	-72 580	-311	-104 094
Plovoucí úroková sazba	939	1 940	32 711	82 217	340	118 147
Vypořádání v čisté výši	134	269	3 984	9 637	29	14 053

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

Podfond má přístup k úvěrovému rámci dle rámcové smlouvy o vzájemném poskytování zápůjček, u nichž činil zůstatek nevyužitých částek ke konci účetního období 2 000 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 1 888 208 tis. Kč).

26 OPERATIVNÍ LEASING

Podfond pronajímá převážnou většinu nemovitostí společnosti Stavebniny DEK a.s. na základě smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 12 měsíců. Minimální leasingové platby z neodvolatelných operativních nájemních smluv jsou k 31. prosinci 2020 ve výši 590 815 tis. Kč (31. prosince 2019: 570 625 tis. Kč).

27 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

27.1 VZÁJEMNÉ VÝNOSY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

2019 v tis. Kč	Vztah k Podfondu	Prodej dlouhodobého majetku	Poskytnuté služby	Finanční výnosy	Ostatní transakce	Celkem
DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	55	0	0	55
DEK stavební s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	251	0	0	251
DEKINVEST SR a.s.	Dceřiná společnost	245 086	16	0	0	245 102
DEKMETAL s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	5 935	0	0	5 935
Stavebniny DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	522 604	0	8 678	531 282
Celkem		245 086	528 861	0	8 678	782 625

27.2 VZÁJEMNÉ NÁKLADY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

2019 v tis. Kč	Vztah k Podfondu	Nákup dlouhodobého majetku	Přijaté služby	Finanční náklady	Ostatní transakce	Celkem
DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	181	30 249	0	30 430
DEK stavební s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	507 589	0	0	0	507 589
DEKMETAL s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	307	0	0	0	307
DEKPROJEKT s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	22	0	0	0	22
Stavebniny DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	4 485	0	0	0	4 485
Celkem		512 403	181	30 249	0	542 833

27.3 POHLEDÁVKY ZA SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Podfond neeviduje k 31. prosinci 2020 (taktéž k 31. prosinci 2019) žádné pohledávky za spřízněnými osobami.

27.4 ZÁVAZKY VŮČI SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

tis. Kč	Vztah k Podfondu	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Fyzické osoby	Členové klíčového managementu	0	118 052
Celkem		0	118 052

Závazek vůči členům klíčového managementu vznikl z titulu koupě podniku a byl splatný na požádání.

27.5 PŮJČKY VŮČI SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

tis. Kč	Vztah k Podfondu	31. prosince 2020	31. prosince 2019
DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	47 215	-611 792
Celkem		47 215	-611 792

Podfond eviduje na základě rámcové smlouvy o vzájemné poskytování zápůjček k 31. prosinci 2020 půjčku poskytnutou společností DEK a.s. ve výši 47 215 tis. Kč (k 31. prosinci 2019 se jednalo o půjčku přijatou od společnosti DEK a.s. ve výši 611 792 tis. Kč). Půjčky vůči spřízněným osobám jsou realizovány za běžných obchodních podmínek.

27.6 ODMĚNY ČLENŮM KLÍČOVÉHO MANAGEMENTU

Podfond v roce 2020 nevyplatil žádné odměny členům klíčového managementu (taktéž v roce 2019).

Podfond neposkytl žádné záruky za členy klíčového managementu.

28 SMLUVNÍ ZÁVAZKY K VÝDAJŮM

Podfond neeviduje ke konci účetního období žádné smluvní závazky k výdajům.

29 PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

29.1 RUČENÍ

K 31. prosinci 2020 má Podfond uzavřenou smlouvu o ručení s Komerční bankou, a.s. za úvěry poskytnuté společnosti Stavebniny DEK a. s. až do výše 1 050 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 1 050 000 tis. Kč), přičemž k 31. prosinci 2020 je výše úvěru 450 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 550 000 tis. Kč).

29.2 SPOR S FINANČNÍM ÚŘADEM

Specializovaný finanční úřad i nadále zpochybňuje použití 5% sazby daně pro účely stanovení výše daně z příjmů právnických osob za zdaňovací období 2016, 2017, 2018 a 2019. Své pochyby opírá o tvrzení, že Podfond není základním investičním fondem dle § 21 odst. 2 ve spojení § 17b odst. 1 písm. c zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Podfond však aplikuje 5% sazbu daně na základě § 21 odst. 2 ve spojení § 17b odst. 1 písm. a, popřípadě ve spojení § 17b odst. 1 písm. b a § 37c zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Doměření splatné daně za zdaňovací období 2016, 2017, 2018, 2019 a 2020 ve výši 195 622 tis. Kč, penále a úroku z prodlení není z tohoto důvodu vedením Podfondu považováno za pravděpodobné. Případná změna sazby daně by pak měla vliv nejen na splatnou, ale i na odloženou daň, přičemž odložená daňová pohledávka by byla vyšší o 6 347 tis. Kč a odložený daňový závazek by byl vyšší o 391 955 tis. Kč vyšší.

29.3 DALŠÍ PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

Podfond neevduje ke konci účetního období žádné další podmíněné závazky.

30 PODMÍNĚNÁ AKTIVA

Podfond neevduje ke konci účetního období žádná podmíněná aktiva.

31 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dne 2. ledna 2021 koupil Podfond 5 502 kusů akcií společnosti DEK, a.s. od Ing. Víta Kutnara za kupní cenu 101 700 tis. Kč, 5 501 kusů akcií společnosti DEK, a.s. od Ing. Petry Kutnarové za kupní cenu 101 700 tis. Kč, 8 253 kusů akcií společnosti DEK, a.s. od Jindřicha Horáka za kupní cenu 152 550 tis. Kč, 8 253 kusů akcií společnosti DEK, a.s. od Ondřeje Hrdličky za kupní cenu 152 550 tis. Kč a 13 755 kusů akcií společnosti DEK, a.s. od společnosti DEK, a.s. za kupní cenu 254 250 tis. Kč. Celková kupní cena činila 762 750 tis. Kč a po této transakci vlastní Podfond 41 264 kusů akcií společnosti DEK, a.s., což představuje 15% podíl na této společnosti.

Dne 12. března 2021 byla uzavřena smlouva o převodu akcií společnosti BEST, a.s., na základě které by měl Podfond během roku 2021 získat 100% podíl na této společnosti. Smlouva je sjednána s odkládací podmínkou účinnosti a vypořádání, jíž je udělení souhlasu Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže. Společnost BEST, a.s. je jedničkou na trhu s betonovou dlažbou a betonovými stavebními prvky pro venkovní a zahradní architekturu. Je vlastníkem 8 výrobních a prodejních areálů a 3 štěrkopískových lomů.

V úvodních měsících roku 2021 byla Česká republika stále silně postižena koronavirovou pandemií. Její více než roční trvání negativně ovlivňuje mnoho odvětví, zejména maloobchod, cestovní ruch a přímo či nepřímo i řadu dalších. Společnosti Skupiny oproti tomu dosud téměř žádné ekonomické škody neutrpěly, a to i díky tomu, že podnikání hlavních firem, kterým Skupina pronajímá své nemovitosti, nebyla zásadním způsobem omezena. Nájemci, primárně společnosti Skupiny DEK, aktuálně nejsou ohroženi ani nepřímo, neboť nedochází k omezení poptávky ani ke zhoršování platební morálky ze strany jejich zákazníků.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2020.

Schválení účetní závěrky

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

V Praze dne 16. dubna 2021



Ing. Vít Kutnar

předseda správní rady

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O OVĚŘENÍ INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

sestavené dle českých účetních standardů

Zpráva auditora k účetní závěrce DEKINVEST podfondu Alfa společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. za účetní období roku 2020

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

IČ: 247 95 020

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

Předmět auditu: Ověření účetní závěrky DEKINVEST podfondu Alfa společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. za rok 2020

Ověřované období: účetní období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020

Rozvahový den: 31. prosince 2020

Datum podepsání zprávy: 16. dubna 2021

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

Ing. Petr Ryněš
Oprávnění KAČR č. 1299

**Zpráva auditora k účetní závěrce
DEKINVEST podfondu Alfa společnosti DEKINVEST, investiční fond s
proměnným základním kapitálem, a.s. za účetní období roku 2020**



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit příložené účetní závěrky DEKINVEST podfondu Alfa (dále „Podfond“) společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2020, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2020, přehledu o změnách ve vlastním kapitálu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Podfondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy k individuální účetní závěrce.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Podfondu k 31. 12. 2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2020 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Fondu společnosti. Součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky je k ostatním informacím se vyjádřit.

Podfond nesestavuje výroční zprávu, protože příslušné informace hodlá zahrnout do konsolidované výroční zprávy. Z toho důvodu naše vyjádření k ostatním informacím není součástí této zprávy auditora.

Odpovědnost správní rady za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá správní rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

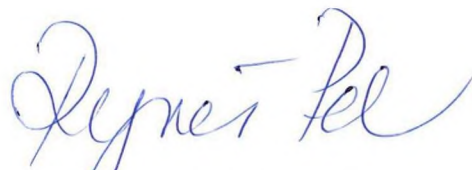
Naší povinností je informovat správní radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Praha, 16. 4. 2021



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

Za společnost:
 Ing. Petr Ryneš, předseda správní rady

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

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

K 31. PROSINCI 2020

sestavená dle českých účetních předpisů

ROZVAHA

tis. Kč	Bod	31. prosince 2020	31. prosince 2019
AKTIVA			
3. Pohledávky za bankami	3	21 464	7 911
v tom: a) splatné na požádání		8 064	7 911
v tom: a) ostatní pohledávky		13 400	0
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	10	47 215	0
v tom: b) ostatní pohledávky		47 215	0
6. Podílové listy	4	0	2 257
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	5	310 558	214 337
10. Dlouhodobý hmotný majetek	6	7 036 815	4 885 216
z toho: pozemky a budovy pro neprovozní činnost		7 036 815	4 885 216
11. Ostatní aktiva	7	6 144	23 126
13. Náklady a příjmy příštích období	8	205	106
Aktiva celkem		7 422 401	5 132 953

tis. Kč	Bod	31. prosince 2020	31. prosince 2019
PASIVA			
Cizí zdroje			
1. Závazky vůči bankám	9	1 832 925	1 406 730
v tom: b) ostatní závazky		1 832 925	1 406 730
2. Závazky vůči nebankovním subjektům	10	0	611 792
v tom: b) ostatní závazky		0	611 792
3. Závazky z dluhových cenných papírů	11	1 496 529	1 489 881
v tom: a) emitované dluhové cenné papíry		1 496 529	1 489 881
4. Ostatní pasiva	12	191 736	159 345
5. Výnosy a výdaje příštích období	13	14	44
6. Rezervy	14	5 697	0
v tom: b) na daně		5 697	0
Cizí zdroje celkem		3 526 901	3 667 792
Vlastní kapitál			
12. Kapitálové fondy	15	418 717	418 717
13. Oceňovací rozdíly	15	1 685 689	-193 980
z toho: a) z majetku a závazků		1 759 198	-170 088
z toho: b) ze zajišťovacích derivátů		-42 799	6 818
z toho: d) z přeměn obchodních korporací		-30 710	-30 710
14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		1 240 424	884 995
15. Zisk nebo ztráta za účetní období		550 670	355 429
Vlastní kapitál celkem		3 895 500	1 465 161
Pasiva celkem		7 422 401	5 132 953

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

tis. Kč	Bod	2020	2019
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	16	44	34
2. Náklady na úroky a podobné náklady	17	98 521	115 050
5. Náklady na poplatky a provize	18	1 582	905
6. Zisk nebo ztráta z finančních operací	19	-7 839	3 496
7. Ostatní provozní výnosy	20	757 274	785 098
8. Ostatní provozní náklady	21	57 878	281 771
9. Správní náklady	22	10 950	11 657
v tom: b) ostatní správní náklady		10 950	11 657
11. Tvorba a použití opravných položek k pohledávkám		140	151
19. Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		580 408	379 094
23. Daň z příjmů	23	29 738	23 665
24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		550 670	355 429

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 2019	418 717	7 949	559 700	325 295	1 311 611
Přecenění dlouhodobého hmotného majetku	0	-269 263	0	0	-269 263
Odložená daň z přecenění dlouhodobého hmotného majetku	0	12 459	0	0	12 459
Přecenění účastí s rozhodujícím vlivem	0	49 113	0	0	49 113
Přecenění finančních derivátů	0	6 027	0	0	6 027
Odložená daň z přecenění finančních derivátů	0	-265	0	0	-265
Rozdělení zisku	0	0	325 295	-325 295	0
Zisk za účetní období	0	0	0	355 429	355 429
Stav k 31. prosinci 2019	418 717	-193 980	884 995	355 429	1 465 161
Přecenění dlouhodobého hmotného majetku	0	1 962 339	0	0	1 962 339
Odložená daň z přecenění dlouhodobého hmotného majetku	0	-98 051	0	0	-98 051
Přecenění účastí s rozhodujícím vlivem	0	64 998	0	0	64 998
Přecenění finančních derivátů	0	-52 191	0	0	-52 191
Odložená daň z přecenění finančních derivátů	0	2 574	0	0	2 574
Rozdělení zisku	0	0	355 429	-355 429	0
Zisk za účetní období	0	0	0	550 670	550 670
Stav k 31. prosinci 2020	418 717	1 685 689	1 240 424	550 670	3 895 500

PŘÍLOHA V INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1 ÚDAJE O PODFONDU

Tato účetní závěrka je individuální 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 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.

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.

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 13. lednu 2016 byly investiční akcie Podfondu přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

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

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

Mateřskou společností fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. jednajícího na účet podfondu DEKINVEST podfond Alfa je společnost DEK a.s. Ovládající osobou je Ing. Vít Kutnar.

2 ÚČETNÍ POSTUPY

2.1 ZÁKLADNÍ ZÁSADY VEDENÍ ÚČETNICTVÍ

Individuální účetní závěrka Podfondu obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu a související přílohu je sestavena v souladu se zákonem 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.

Individuální účetní závěrka je připravena na akruální bázi.

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

Individuální účetní závěrka je se sestavena s ohledem na statut Podfondu jako investiční jednotky zejména na bázi reálného ocenění. Reálnou hodnotou jsou oceňovány pohledávky za nebankovními subjekty, podílové listy, účasti s rozhodujícím vlivem, dlouhodobý hmotný majetek, závazky vůči bankám, závazky vůči nebankovním subjektům a závazky z dluhových cenných papírů. Ostatní provozní aktiva a závazky jsou pak oceněna na bázi historických pořizovacích cen.

Částky v individuální účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun.

2.2 OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU

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

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

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

2.3 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. Výjimkou jsou kurzové rozdíly aktiv a závazků přeceňovaných proti účtům vlastního kapitálu, kdy jsou i kurzové rozdíly promítnuty do vlastního kapitálu. Příkladem takové položky je cizoměnová účast s rozhodujícím vlivem. Kurzové rozdíly z finančních derivátů zajišťujících peněžní toky jsou účtovány do zisku nebo ztráty, protože Podfond nezajišťuje měnové riziko.

2.4 PODÍLOVÉ LISTY

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

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

2.5 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

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

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

Následně jsou dceřiné společnosti oceňovány reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty se vykazují přímo ve vlastním kapitálu do okamžiku, kdy dojde k prodeji. Kumulované zisky nebo ztráty původně vykázané ve vlastním kapitálu se v těchto případech zaúčtují do výnosů nebo nákladů.

2.6 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.

2.7 POHLEDÁVKY

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

Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

2.8 FINANČNÍ DERIVÁTY

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

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

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

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

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

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

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

2.9 REZERVY

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

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

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

Všechny rezervy jsou zahrnuty v pasivech.

2.10 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

Jednorázové poplatky jsou účtovány přímo do nákladů s výjimkou poplatků vztahujících se k pořízení podílových listů, účastí s rozhodujícím vlivem a dlouhodobého hmotného majetku.

2.11 DAŇ Z PŘÍJMŮ

Daňový náklad zahrnuje splatnou a odloženou daň.

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

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

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

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

2.12 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

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

2.13 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.

2.14 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

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

2.15 ZMĚNA ÚČETNÍCH METOD PLATNÁ PRO NÁSLEDUJÍCÍ ÚČETNÍ OBDOBÍ

Na základě novelizované vyhlášky č. 501/2002 Sb. Podfond od 1. ledna 2021 pro účely oceňování a vykazování finančních nástrojů a uvádění informací o nich v příloze účetní závěrky postupuje podle Mezinárodních účetních standardů schválenými pro použití v Evropské unii. Podfond nepředpokládá významné dopady změn při oceňování a vykazování finančních nástrojů v důsledku změny účetních metod od 1. ledna 2021 kromě toho, že změny reálné hodnoty účastí s rozhodujícím vlivem budou účtovány přímo do zisku nebo ztráty, v důsledku čehož dojde k 1. lednu 2021 k přeúčtování oceňovacích rozdílů z přecenění těchto účastí vykázaných do 31. prosince 2020 z oceňovacích rozdílů ve vlastním kapitálu do nerozdělených zisků.

3 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Běžné účty u bank	8 064	7 911
Kolaterál	13 400	0
Celkem	21 464	7 911

4 PODÍLOVÉ LISTY

Podfond vlastnil podílové listy v otevřených podílových fondech, které byly během roku 2020 prodány. Tyto podílové listy byly oceňovány reálnou hodnotou dle aktuální hodnoty podílového listu. Následující tabulka obsahuje analýzu změn hodnoty podílových listů:

tis. Kč	2020	2019
Počáteční stav	2 257	1 911
Přecenění na reálnou hodnotu	-172	346
Úbytky	-2 085	0
Konečný stav	0	2 257

5 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Podfond má kontrolu nad následujícími dceřinými společnostmi:

Společnost	Vztah k Podfondu	Vlastnický podíl v % k 31. prosinci 2020	Vlastnický podíl v % k 31. prosinci 2019
ABA Šumperk, společnost s ručením omezeným	Dceřiná společnost	100	0
ACI Realty, s.r.o.	Dceřiná společnost	100	100
Aureliano Alfa s.r.o.	Dceřiná společnost	100	100
Aureliano Beta s.r.o.	Dceřiná společnost	100	100
Aureliano Gama s.r.o.	Dceřiná společnost	100	100
Aureliano Delta s.r.o.	Dceřiná společnost	100	100
Aureliano Epsilon s.r.o.	Dceřiná společnost	100	100
DEKINVEST SR a.s.	Dceřiná společnost	100	100

Následující tabulka zobrazuje analýzu změn hodnoty účastí s rozhodujícím vlivem:

tis. Kč	ABA Šumperk, společnost s ručením omezeným	ACI Realty, s.r.o.	Aureliano Alfa s.r.o.	Aureliano Beta s.r.o.	Aureliano Gama s.r.o.	Aureliano Delta s.r.o.	Aureliano Epsilon s.r.o.	DEKINVEST SR a.s.	Celkem
Reálná hodnota k 1. lednu 2019	0	26 007	21	21	21	21	21	333	26 445
Záloha na pořízení majetkové účasti a vedlejší pořizovací náklady	10 159	0	0	0	0	0	0	0	10 159
Příplatek mimo základní kapitál	0	0	0	0	0	0	0	128 620	128 620
Přecenění na reálnou hodnotu	0	1 303	1	1	1	1	1	49 991	51 299
Kurzový rozdíl	0	0	0	0	0	0	0	-2 186	-2 186
Reálná hodnota k 31. prosinci 2019	10 159	27 310	22	22	22	22	22	176 758	214 337
Pořízení majetkové účasti	31 223	0	0	0	0	0	0	0	31 223
Přecenění na reálnou hodnotu	-26 127	33 423	0	0	0	0	0	54 867	62 163
Kurzový rozdíl	0	0	0	0	0	0	0	2 835	2 835
Reálná hodnota k 31. prosinci 2020	15 255	60 733	22	22	22	22	22	234 460	310 558

Dceřiné společnosti byly oceněny kvalifikovaným interním znalcem.

Pro stanovení reálné hodnoty nemovitostí dceřiných společností byla použita substanční metoda. Celková hodnota investic je pak určena jako souhrn individuálně oceněných položek majetku. Nejvýznamnějšími aktivy dceřiných společností jsou nemovitosti, které byly oceněny výnosovou a porovnávací metodou, jejichž princip je popsán v bodě č. 6.

6 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje především prodejní areály, výrobní areály a pozemky určené k výstavbě nových prodejních či výrobních areálů v následujících lokalitách:

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Benešov	98 353	68 781
Beroun	57 434	26 001
Brno	426 666	232 753
Bystřice nad Perštejnem	6 526	14 765
Česká Lípa	50 866	38 471
České Budějovice Hrdějovice	88 161	61 671
České Budějovice Litvínovice	92 763	32 473
Český Krumlov	27 432	23 596
Český Těšín	37 459	8 986
Dřísy	57 489	65 246
Fotovoltaická elektrárna	3 703	3 579
Havířov	20 652	29 999
Havlíčkův Brod	37 020	25 541
Hodonín 1	0	48 405
Hodonín 2	99 326	71 218
Hradec Králové	279 770	174 637
Hradec Králové Dekplastic	50 622	40 210
Chomutov	50 080	48 956
Jeseník	22 525	29 634
Jičín	72 835	45 446
Jindřichův Hradec	67 581	25 407
Kadaň	43 006	43 382
Karlovy Vary	82 187	73 072
Karviná	41 459	19 277
Kladno	328 057	172 671
Klatovy	20 365	15 258
Kolín	106 223	79 322
Liberec	143 025	78 946
Lipník nad Bečvou	15 133	14 802
Litvínov	11 283	26 389
Louny	62 655	51 948
Mladá Boleslav	91 646	112 914
Mohelnice	39 865	25 594
Most	30 754	35 255
Němčice nad Hanou	8 000	0
Nový Bydžov	3 192	6 891

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Nový Jičín	40 544	46 875
Olomouc	199 183	97 383
Opava 1	42 477	27 612
Opava 2	37 934	64 835
Ostrava Hrabová	358 057	216 196
Ostrava Hrušov	305 333	195 503
Ostrava Přívoz	412	0
Pardubice	332 611	180 988
Pelhřimov	32 012	28 256
Plzeň	350 245	231 443
Praha Hostivař	424 767	302 569
Praha Stodůlky	505 494	383 431
Praha Vysočany	234 260	136 496
Prostějov	114 718	93 064
Přerov	86 697	66 844
Přerov centrální sklad	8 234	9 600
Příbram	34 555	0
Strakonice	67 412	50 814
Svitavy	47 425	92 493
Šumperk 1	38 175	6 714
Šumperk 2	91 221	0
Tábor	118 592	88 699
Teplice	102 901	121 832
Trutnov	86 414	77 587
Ústí nad Labem	77 174	64 387
Ústí nad Orlicí	43 315	0
Vestec	305 534	160 829
Zlín Louky	46 502	48 483
Zlín Příluky	79 814	81 572
Znojmo	132 714	84 219
Žďár nad Sázavou	17 976	42 946
Zálohy na pořízení investic do nemovitostí	0	9 063
Ostatní	0	2 987
Celkem	7 036 815	4 885 216

Položka ostatní obsahuje převážně projektové a inženýrské práce.

Ocenění nemovitostí bylo provedeno kvalifikovaným interním znalcem.

Pro stanovení reálné hodnoty zkolaudovaných a pronajatých nemovitostí byla použita výnosová metoda, která je založena na tržním nájemném a aktuální požadované výnosnosti srovnatelných aktiv. Výpočet vychází z přímé kapitalizace, reálná hodnota nemovitostí je tedy rovna podílu stabilizovaného výnosu a kapitalizační míry. Stabilizovaný výnos byl odhadnut na základě analýzy realitního trhu, dle které bylo zjištěno průměrné měsíční nájemné v Kč na m² pro jednotlivé typy prostor v závislosti na kupní síle v daných lokacích. Toto brutto nájemné bylo sníženo o CAPEX, OPEX, náklady na pojištění a daň z nemovitých věcí, ostatní faktory jsou zahrnuty přímo v nájemném a požadované výnosnosti. Kapitalizační míra byla kalkulována na základě oborového benchmarku.

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

Pozemky bez vydaného územního rozhodnutí jsou oceněny na základě tržního porovnání s cenami v dané lokalitě.

Následující tabulka zobrazuje analýzu změn dlouhodobého hmotného majetku:

tis. Kč	2020	2019
Počáteční stav	4 885 216	4 806 338
Přírůstky	242 323	626 539
Úbytky	-89 009	-258 200
Přecenění na reálnou hodnotu	1 998 285	-289 461
Konečný stav	7 036 815	4 885 216

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

K 31. prosinci 2020 činila reálná hodnota investic do nemovitostí poskytnutých jako zajištění přijatých úvěrů 6 306 905 tis. Kč (31. prosince 2019: 3 813 740 tis. Kč).

7 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Pohledávky z obchodních vztahů	676	1 366
Poskytnuté zálohy	633	1 197
Pohledávky z daně z přidané hodnoty	4 833	1 935
Pohledávky ze splatné daně z příjmů	0	8 851
Finanční deriváty s kladnou reálnou hodnotou	0	8 483
Ostatní pohledávky	2	1 294
Celkem	6 144	23 126

Pohledávky ze splatné daně z příjmů jsou započítány s rezervou na daň z příjmů.

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

tis. Kč	Do splatnosti	1 - 30 dnů	31 - 90 dnů	91 - 180 dnů	181 - 365 dnů	více než 1 rok	Celkem
Pohledávky z obchodních vztahů brutto k 31. prosinci 2019	97	1 131	112	40	13	381	1 774
Opravné položky k 31. prosinci 2019	0	0	0	-20	-7	-381	-408
Pohledávky z obchodních vztahů netto k 31. prosinci 2019	97	1 131	112	20	6	0	1 366
Pohledávky z obchodních vztahů brutto k 31. prosinci 2020	8	348	124	116	277	351	1 224
Opravné položky k 31. prosinci 2020	0	0	0	-58	-139	-351	-548
Pohledávky z obchodních vztahů netto k 31. prosinci 2020	8	348	124	58	138	0	676

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

tis. Kč	2020	2019
Počáteční stav	408	257
Tvorba	229	275
Využití	-81	-107
Rozpuštění	-8	-17
Konečný stav	548	408

8 NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Náklady příštích období	13	4
Příjmy příštích období	192	102
Celkem	205	106

9 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Česká spořitelna, a.s.	321 536	284 639
Československá obchodní banka, a. s.	474 881	386 265
Komerční banka, a.s.	557 791	529 670
MONETA Money Bank, a.s.	55 490	73 871
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	423 227	132 286
Celkem	1 832 925	1 406 730

Podfond čerpá investiční bankovní úvěry za účelem financování výstavby nemovitostí. Bankovní úvěry jsou splatné mezi lety 2021 až 2027.

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 směňována na pevnou za předem definovaných podmínek, čímž dochází k eliminaci úrokového rizika.

Úvěry jsou čerpány v českých korunách a v eurech. Podfond není zajištěn proti měnovému riziku.

K bankovním úvěrům se vztahují finanční i nefinanční smluvní podmínky, jejichž nesplnění může vést až k okamžité splatnosti těchto úvěrů, přičemž v roce 2020 ani 2019 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 6.

10 POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

Podfond eviduje na základě rámcové smlouvy o vzájemné poskytování zápůjček k 31. prosinci 2020 půjčku poskytnutou společností DEK a.s. ve výši 47 215 tis. Kč (k 31. prosinci 2019 se jednalo o půjčku přijatou od společnosti DEK a.s. ve výši 611 792 tis. Kč). Půjčka vůči společnosti DEK a.s. je úročena pohyblivou úrokovou sazbou, která je kalkulovaná jako součet úrokové sazby 1M PRIBOR, rizikové přírážky skupiny a přírážky za obsluhu dluhu.

11 ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

11.1 DLUHOPISY DEKINVEST VAR/23

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

Dluhopisy jsou úročené pohyblivou úrokovou sazbou, která je kalkulována jako součet 6M PRIBORU a marže 2,20 % p. a. Úroková sazba je stanovována pro každé úrokové období na základě údajů ze dne předcházejícího danému úrokovému období. Úrokové období je šestiměsíční, přičemž úroky jsou pravidelně vypláceny 27. června a 27. prosince daného roku. Úrokové platby z emitovaných dluhopisů jsou zajištěny prostřednictvím úrokových swapů, prostřednictvím kterých je variabilní úroková sazba směřována 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 2020 upsány třetím stranám (taktéž k 31. prosinci 2019). Reálná hodnota těchto dluhopisů uveřejněná Burzou cenných papírů Praha k 31. prosinci 2020 byla 1 101 396 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 1 101 675 tis. Kč).

K těmto dluhopisům se vztahují finanční i nefinanční smluvní podmínky, jejichž nesplnění mohlo vést až k okamžité splatnosti dluhopisů, přičemž v roce 2020 ani 2019 nedošlo k jejich porušení. Ručitelem emitovaných dluhopisů je společnost DEK a.s.

11.2 DLUHOPISY DEKINVEST 0,00/20

Dne 12. prosince 2019 proběhla emise dluhopisů v nominální hodnotě 400 000 tis. Kč. Celkem bylo emitováno 40 000 dluhopisů s nominální hodnotou 10 000 tis. Kč. Splatnost těchto dluhopisů byla stanovena na 12. prosince 2020, ke konci účetního období tedy byly dluhopisy splaceny. Jednalo se o zaknihované cenné papíry evidované v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s. pod ISIN CZ0003523789, které nebyly nabízeny formou veřejné nabídky.

Dluhopisy nebyly úročeny, jednalo se o dluhopisy s výnosem na bázi diskontu. Úrokové náklady byly určeny rozdílem mezi jejich nominální hodnotou a emisním kurzem, který činil 96,9160 % nominální hodnoty dluhopisů.

11.3 DLUHOPISY DEKINVEST 0,00/21

Dne 11. prosince 2020 proběhla emise dluhopisů v nominální hodnotě 400 000 tis. Kč. Celkem bylo emitováno 40 000 tis. dluhopisů s nominální hodnotou 10 tis. Kč. Tyto dluhopisy jsou zaknihované cenné papíry evidované v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s. pod ISIN CZ0003528994. 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 98,7090 % nominální hodnoty dluhopisů. Dluhopisy jsou splatné 11. prosince 2021.

Veškeré emitované dluhopisy byly k 31. prosinci 2020 upsány třetím stranám. Reálná hodnota těchto dluhopisů k 31. prosinci 2020 byla 395 133 tis. Kč.

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

12 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Závazky z obchodních vztahů	7 015	4 013
Dohadné položky pasivní	1 050	1 784
Přijaté vratné kauce	499	664
Odložený daňový závazek	137 717	32 075
Závazky ze srážkové daně	382	121
Závazek z titulu koupě podniku	0	118 052
Finanční deriváty se zápornou reálnou hodnotou	45 072	2 071
Ostatní závazky	1	565
Celkem	191 736	159 345

Bližší informace k odloženému daňovému závazku jsou uvedeny v bodě č. 23.

Závazek z titulu koupě podniku byl závazkem vůči členům klíčového managementu a byl splatný na požádání.

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

13 VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Výnosy příštích období	14	4
Výdaje příštích období	0	40
Celkem	14	44

14 REZERVY

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

tis. Kč	2020	2019
Počáteční stav	10 713	18 640
Tvorba	19 573	10 713
Využití	-10 713	-18 640
Konečný stav	19 573	10 713
Zápočet se zálohami na daň z příjmů	-13 876	-10 713
Stav vykázaný v rozvaze	5 697	0

15 VLASTNÍ KAPITÁL

15.1 KAPITÁLOVÉ FONDY

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Investiční akcie	352 274	352 274
Kapitálové fondy z přeměn obchodních korporací	66 443	66 443
Celkem	418 717	418 717

Podfond vydal investiční akcie s ISIN CZ0008041944. Investiční akcie Podfondu jsou obchodovány na Burze cenných papírů Praha. Držitelé investičních akcií k 31. prosinci 2020 jsou:

- Ing. Vít Kutnar, narozený 2. prosince 1969, bytem Jeníkovická 383, Praha 9 – Klánovice, PSČ 190 14, který vlastní 442 802 kusů akcií na jméno,
- Ing. Petra Kutnarová, narozená 9. prosince 1973, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00, která vlastní 442 802 kusů akcií na jméno,
- společnost DEK a.s., IČ 276 36 801, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00, která vlastní 99 561 kusů akcií na jméno,
- zbývajících 14 835 kusů akcií na jméno vlastní drobní akcionáři.

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

	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Vlastní kapitál v tis. Kč	3 895 499	1 465 161
Počet vydaných investičních akcií v kusech	1 000 000	1 000 000
Vlastní kapitál na investiční akcii v Kč	3 895,50	1 465,16

15.2 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 2019	37 603	1 056	-30 710	7 949
Přecenění dlouhodobého hmotného majetku	-269 363	0	0	-269 263
Odložená daň z přecenění dlouhodobého hmotného majetku	12 459	0	0	12 459
Přecenění účastí s rozhodujícím vlivem	49 113	0	0	49 113
Přecenění finančních derivátů	0	6 027	0	6 027
Odložená daň z přecenění finančních derivátů	0	-265	0	-265
Stav k 31. prosinci 2019	-170 088	6 818	-30 710	-193 980
Přecenění dlouhodobého hmotného majetku	1 962 339	0	0	1 962 339
Odložená daň z přecenění dlouhodobého hmotného majetku	-98 051	0	0	-98 051
Přecenění účastí s rozhodujícím vlivem	64 998	0	0	64 998
Přecenění finančních derivátů	0	-52 191	0	-52 191
Odložená daň z přecenění finančních derivátů	0	2 574	0	2 574
Stav k 31. prosinci 2020	1 759 198	-42 799	-30 710	1 685 689

Podfond uzavírá swapové kontrakty s cílem zajistit úrokové riziko vyplývající z bankovních úvěrů a dluhopisů. Tyto zajišťovací deriváty jsou klasifikovány jako zajištění peněžních toků. Oceňovací rozdíl 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. Vzhledem k prokazatelné efektivitě zajišťovacích instrumentů byly v roce 2020 i 2019 změny reálné hodnoty vykázány ve vlastním kapitálu.

16 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2020	2019
Úrokové výnosy půjčky nebankovním subjektům	21	0
Úrokové výnosy z kolaterálu	23	34
Celkem	44	34

17 NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	2020	2019
Úrokové náklady bankovní úvěry	32 886	30 408
Úrokové náklady emitované dluhopisy	58 383	54 393
Úrokové náklady půjčky od nebankovních subjektů	7 252	30 249
Celkem	98 521	115 050

18 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2020	2019
Bankovní poplatky	391	620
Náklady související s emitovanými cennými papíry	1 191	285
Celkem	1 582	905

19 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2020	2019
Kurzové rozdíly bankovní úvěry	-8 005	4 414
Kurzové rozdíly ostatní	311	-1 269
Přecenění podílových listů	-172	346
Zisk z prodeje podílových listů	26	0
Ostatní finanční operace	1	5
Celkem	-7 839	3 496

20 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2020	2019
Výnosy z pronájmu	591 504	534 434
Výnosy ze služeb	1 537	1 433
Zřízení věcných břemen	5 137	0
Tržby z prodeje dlouhodobého hmotného majetku	198 904	244 526
Ostatní provozní výnosy	192	4 705
Celkem	757 274	785 098

21 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2020	2019
Elektřina, plyn, vodné a stočné	2 412	2 025
Opravy a údržba	519	440
Ostatní přímé náklady související s pronájmem nemovitostí	712	348
Projekční práce	336	0
Odpis pohledávek	81	107
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého hmotného majetku	53 063	276 244
Ostatní provozní náklady	755	2 607
Celkem	57 878	281 771

22 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2020	2019
Poradenské služby	382	1 731
Účetní služby	144	138
Poplatky za pověření a administraci majetku	671	731
Poplatky depozitáři	240	240
Daň z nemovitostí	9 502	8 807
Pojištění majetku	8	3
Kolky a jiné poplatky	3	7
Celkem	10 950	11 657

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

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

23 DAŇ Z PŘÍJMŮ

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

tis. Kč	2020	2019
Splatná daň	19 573	10 712
Rozdíl mezi předpokládanou a skutečnou výší daňové povinnosti za minulé období	0	3 683
Odložená daň	10 165	9 270
Celkem	29 738	23 665

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

tis. Kč	2020	2019
Zisk za účetní období před zdaněním	580 408	379 094
Osvobozené výnosy	-776	-3 500
Nedaňové náklady	11	344
Rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy	-193 184	-144 719
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou majetku	4 955	-17 096
Rozdíl mezi účetními a daňovými opravnými položkami	27	126
Základ daně	391 441	214 249
Sazba daně z příjmů	5 %	5 %
Celkem	19 573	10 712

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

tis. Kč	2020	2019
Odložená daň z přecenění dlouhodobého hmotného majetku	-98 051	12 459
Odložená daň z přecenění finančních derivátů	2 574	-265
Celkem	-95 477	12 194

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

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Pohledávky z obchodních vztahů	Finanční deriváty	Celkem
Stav k 1. lednu 2019	-34 977	33	-55	-34 999
Odložená daň vykázaná v zisku nebo ztrátě	- 9 248	-22	0	-9 270
Odložená daň vykázaná ve vlastním kapitálu	12 459	0	-265	12 194
Stav k 31. prosinci 2019	-31 766	11	-320	-32 075
Odložená daň vykázaná v zisku nebo ztrátě	-10 167	2	0	-10 165
Odložená daň vykázaná ve vlastním kapitálu	-98 051	0	2 574	-95 477
Stav k 31. prosinci 2020	-139 984	13	2 254	-137 717

24 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

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

24.1 VZÁJEMNÉ VÝNOSY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

2019 v tis. Kč	Vztah k Podfondu	Prodej dlouhodobého majetku	Poskytnuté služby	Finanční výnosy	Ostatní transakce	Celkem
DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	55	0	0	55
DEK stavební s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	251	0	0	251
DEKINVEST SR a.s.	Dceřiná společnost	245 086	16	0	0	245 102
DEKMETAL s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	5 935	0	0	5 935
Stavebniny DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	522 604	0	8 678	531 282
Celkem		245 086	528 861	0	8 678	782 625

24.2 VZÁJEMNÉ NÁKLADY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

2019 v tis. Kč	Vztah k Podfondu	Nákup dlouhodobého majetku	Přijaté služby	Finanční náklady	Ostatní transakce	Celkem
DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	0	181	30 249	0	30 430
DEK stavební s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	507 589	0	0	0	507 589
DEKMETAL s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	307	0	0	0	307
DEKPROJEKT s.r.o.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	22	0	0	0	22
Stavebniny DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	4 485	0	0	0	4 485
Celkem		512 403	181	30 249	0	542 833

24.3 POHLEDÁVKY ZA SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Podfond neeviduje k 31. prosinci 2020 (taktéž k 31. prosinci 2019) žádné pohledávky za spřízněnými osobami.

24.4 ZÁVAZKY VŮČI SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

tis. Kč	Vztah k Podfondu	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Fyzické osoby	Členové klíčového managementu	0	118 052
Celkem		0	118 052

Závazek vůči členům klíčového managementu vznikl z titulu koupě podniku a byl splatný na požádání.

24.5 PŮJČKY VŮČI SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

tis. Kč	Vztah k Podfondu	31. prosince 2020	31. prosince 2019
DEK a.s.	Společnost ovládaná stejnou ovládající osobou	47 215	-611 792
Celkem		47 215	-611 792

Podfond eviduje na základě rámcové smlouvy o vzájemné poskytování zápůjček k 31. prosinci 2020 půjčku poskytnutou společností DEK a.s. ve výši 47 215 tis. Kč (k 31. prosinci 2019 se jednalo o půjčku přijatou od společnosti DEK a.s. ve výši 611 792 tis. Kč). Půjčky vůči spřízněným osobám jsou realizovány za běžných obchodních podmínek.

24.6 ODMĚNY ČLENŮM KLÍČOVÉHO MANAGEMENTU

Podfond v roce 2020 nevyplatil žádné odměny členům klíčového managementu (taktéž v roce 2019).

Podfond neposkytl žádné záruky za členy klíčového managementu.

25 EVENTUALITY A PŘÍSLIBY

25.1 RUČENÍ

K 31. prosinci 2020 má Podfond uzavřenou smlouvu o ručení s Komerční bankou, a.s. za úvěry poskytnuté společnosti Stavebniny DEK a. s. až do výše 1 050 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 1 050 000 tis. Kč), přičemž k 31. prosinci 2020 je výše úvěru 450 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 550 000 tis. Kč).

25.2 SPOR S FINANČNÍM ÚŘADEM

Specializovaný finanční úřad i nadále zpochybňuje použití 5% sazby daně pro účely stanovení výše daně z příjmů právnických osob za zdaňovací období 2016, 2017, 2018 a 2019. Své pochyby opírá o tvrzení, že Podfond není základním investičním fondem dle § 21 odst. 2 ve spojení § 17b odst. 1 písm. c zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Podfond však aplikuje 5% sazbu daně na základě § 21 odst. 2 ve spojení § 17b odst. 1 písm. a, popřípadě ve spojení § 17b odst. 1 písm. b a § 37c zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Doměření splatné daně za zdaňovací období 2016, 2017, 2018, 2019 a 2020 ve výši 195 622 tis. Kč, penále a úroku z prodlení není z tohoto důvodu vedením Podfondu považováno za pravděpodobné. Případná změna sazby daně by pak měla vliv nejen na splatnou, ale i na odloženou daň, přičemž odložená daňová pohledávka by byla vyšší o 6 347 tis. Kč a odložený daňový závazek by byl vyšší o 391 955 tis. Kč vyšší.

25.3 DALŠÍ EVENTUALITY A PŘÍSLIBY

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

26 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dne 2. ledna 2021 koupil Podfond 5 502 kusů akcií společnosti DEK, a.s. od Ing. Víta Kutnara za kupní cenu 101 700 tis. Kč, 5 501 kusů akcií společnosti DEK, a.s. od Ing. Petry Kutnarové za kupní cenu 101 700 tis. Kč, 8 253 kusů akcií společnosti DEK, a.s. od Jindřicha Horáka za kupní cenu 152 550 tis. Kč, 8 253 kusů akcií společnosti DEK, a.s. od Ondřeje Hrdličky za kupní cenu 152 550 tis. Kč a 13 755 kusů akcií společnosti DEK, a.s. od společnosti DEK, a.s. za kupní cenu 254 250 tis. Kč. Celková kupní cena činila 762 750 tis. Kč a po této transakci vlastní Podfond 41 264 kusů akcií společnosti DEK, a.s., což představuje 15% podíl na této společnosti.

Dne 12. března 2021 byla uzavřena smlouva o převodu akcií společnosti BEST, a.s., na základě které by měl Podfond během roku 2021 získat 100% podíl na této společnosti. Smlouva je sjednána s odkládací podmínkou účinnosti a vypořádání, již je udělení souhlasu Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže. Společnost BEST, a.s. je jedničkou na trhu s betonovou dlažbou a betonovými stavebními prvky pro venkovní a zahradní architekturu. Je vlastníkem 8 výrobních a prodejních areálů a 3 štěrkopískových lomů.

V úvodních měsících roku 2021 byla Česká republika stále silně postižena koronavirovou pandemií. Její více než roční trvání negativně ovlivňuje mnoho odvětví, zejména maloobchod, cestovní ruch a přímo či nepřímo i řadu dalších. Společnosti Skupiny oproti tomu dosud téměř žádné ekonomické škody neutrpěly, a to i díky tomu, že podnikání hlavních firem, kterým Skupina pronajímá své nemovitosti, nebyla zásadním způsobem omezena. Nájemci, primárně společnosti Skupiny DEK, aktuálně nejsou ohroženi ani nepřímo, neboť nedochází k omezení poptávky ani ke zhoršování platební morálky ze strany jejich zákazníků.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2020.

Schválení účetní závěrky

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

V Praze dne 16. dubna 2021



Ing. Vít Kutnar

předseda správní rady