

DEK

**DEKINVEST
podfond Alfa,**

podfond společnosti

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

**VÝROČNÍ ZPRÁVA
2019**

OBSAH

1	Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, vyhlášky ČNB č. 244/2013 Sb. a nařízení EU 231/2013.....	3
2	Údaje a skutečnosti podle § 21 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.....	15
3	Údaje a skutečnosti podle 118 odst. 4 a 5 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu.....	18
4	Přílohy.....	38

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

1.1 ÚDAJE O PODFONDU

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

Zapsaný: v seznamu podfondů vedeném ČNB

Zapsán dne: 1. ledna 2016

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 samosprávným investičním fondem ve smyslu § 8 odst. 1 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, tj. investičním fondem s právní osobností, který je na základě povolení k činnosti samosprávného investičního fondu uděleného Českou národní bankou oprávněn se obhospodařovat. Obhospodařovatelem Fondu je Fond. 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. Další vedoucí osobou je Ing. Petra Kutnarová, narozená 9. prosince 1973, bytem Mašatova 1707/10a, Kunratice, 148 00 Praha.

1.3 ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ŘEDITELE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU PODFONDU V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Statutární ředitel Fondu níže předkládá zprávu o podnikatelské činnosti a stavu majetku Podfondu za rok 2019. Údaje předkládané v této zprávě vychází z konsolidované účetní závěrky Podfondu k 31. prosinci 2019.

Statutární ředitel Fondu na svých zasedáních v průběhu roku 2019 pravidelně hodnotil podnikatelskou činnost Podfondu včetně jednotlivých klíčových aktivit a ukazatelů. Níže statutární ředitel uvádí své komentáře k jednotlivým klíčovým oblastem.

Ekonomické výsledky

Podfond investuje zejména do nemovitostí na území České republiky, a to buď přímo prostřednictvím nemovitostí, nebo nepřímo prostřednictvím majetkových účastí na nemovitostních společnostech. Výnosy z investic Podfond reinvestuje v souladu s investičními cíli.

Nejvýznamnějším zdrojem příjmů zůstává i v roce 2019 pronájem nemovitostí. Nemovitosti jsou pronajímány především společností patřícím do skupiny DEK. Největší podíl na těchto výnosech tvoří pronájem poboček sítě Stavebnin DEK. Výše fakturovaného nájemného vzrostla meziročně o 26 %. I přes nárůst výnosů z nájemného celkový zisk před zdaněním poklesl. Důvodem je snížení reálné hodnoty investic do nemovitostí o 5 % a nárůst úrokových nákladů o 76 % způsobený čerpáním nových bankovních úvěrů, emisí dluhových cenných papírů a vývojem tržních úrokových sazeb.

Podfond v uplynulém roce rozšiřoval portfolio spravovaných nemovitostí. Zdrojem financování investic byl jednak zisk běžného roku, dále emitované dluhopisy, jejichž výše meziročně narostla o 387 664 tis. Kč, a bankovní úvěry, jejichž výše meziročně narostla o 81 144 tis. Kč. Významným způsobem se na financování podílí také půjčky od společností skupiny DEK.

Výnosy, náklady a zisk

Za účetní období roku 2019 jsou konsolidované výnosy ve výši 593 534 tis. Kč (2018: 469 495 tis. Kč).

Za účetní období roku 2019 jsou konsolidované náklady ve výši 19 330 tis. Kč (2018: 24 476 tis. Kč).

Za účetní období roku 2019 je konsolidovaný zisk ve výši 157 517 tis. Kč (2018: 354 746 tis. Kč).

Za účetní období roku 2019 je konsolidovaný úplný výsledek ve výši 160 974 tis. Kč (2018: 354 812 tis. Kč).

Struktura aktiv a pasiv

Stav bankovních účtů k 31. prosinci 2019 je 8 361 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 6 336 tis. Kč).

Stav investičních nástrojů k 31. prosinci 2019 je 2 257 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 1 911 tis. Kč).

Podfond vlastní k 31. prosinci 2019 nemovitosti v hodnotě 5 609 875 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 5 028 576 tis. Kč).

Celková výše závazků z titulu přijatých bankovních úvěrů k 31. prosinci 2019 činí 1 406 730 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 1 325 586 tis. Kč).

Celková výše závazků z titulu emitovaných dluhových cenných papírů k 31. prosinci 2019 činí 1 489 881 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 1 101 524 tis. Kč).

Celková výše závazků z titulu závazků vůči nebankovním subjektům k 31. prosinci 2019 činí 1 130 204 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 1 085 553 tis. Kč).

Investice a budoucí investice

Během roku 2019 byla dokončena výstavba areálů v Kadani, Ostravě Hrabové, Táboře a Zlíně Loukách a rekonstrukce areálů v Benešově, Praze Hostivaři a Trutnově. Stavební práce na nových areálech byly zahájeny v Hodoníně, Klatovech, Kolíně a Mohelnici. Výstavba areálů také probíhá v Pardubicích, Plzni Černicích a Praze Vestci.

Popis trhů

Podfond ovlivňují zejména trendy na trhu nemovitostí zahrnující především skladové a logistické parky, objekty s plochami pro obchod a služby, objekty s administrativními plochami, průmyslové objekty, obytné domy a rezidenční projekty a pozemky a objekty pro účely rozvoje a výstavby. Podfond také v malé míře ovlivňují trendy na trhu finančních aktiv.

Jelikož Podfond pronajímá nemovitosti zejména společně se skupinou DEK, působí na něj také totožné vlivy jako na členy skupiny DEK. Tyto trendy budou ovlivňovat schopnost členů skupiny DEK hradit řádně a včas nájemné.

Geograficky je hlavním trhem, na kterém Podfond působí, Česká republika.

Podle druhu nemovitostí je pro Podfond hlavním relevantním trhem trh průmyslových nemovitostí. Na tomto trhu pokračoval v České republice v roce 2019 růst, podpořený zejména meziročním růstem pozemního stavitelství v běžných cenách o 6,90 % a rostoucím HDP o 2,60 %.

Hlavní ukazatele relevantního trhu v roce 2019

Celkový objem investic do komerčních nemovitostí v České republice byl 3,15 mld. EUR, což znamená nárůst oproti roku 2018 o 33,50 %. Ve struktuře převažovaly především kancelářské prostory (48 %), následované hotely (17 %) a maloobchodními prostory (15 %).

V roce 2019 byl u průmyslových nemovitostí objem nově dokončených ploch 647 500 m², což představuje meziroční pokles o 14,20 %. Limitem zůstávají pozemky a povolení. Celkový objem ploch na konci roku 2019 činil 8,36 mil. m².

Průměrná neobsazenost logistických a průmyslových ploch byla v České republice na konci roku 2019 na úrovni 4,10 %, což je meziročně o 0,50 procentního bodu méně. V přepočtu je dostupných asi 342 500 m² ploch, avšak z toho pouhých devět nemovitostí nabízelo plochy větší než 10 000 m².

Stálá poptávka po průmyslových nemovitostech v minulých letech a neobsazenost kolem 4 % udržují vyšší nájmů až 4,85 EUR za m² za měsíc, a to zejména v nejžádanějších lokalitách. Nejvyšší

dosahované měsíční nájemné v Praze a Brně se pohybuje na úrovni 4,50 – 4,85 EUR za m², zatímco další poptávané regiony jako Ostrava, Plzeň a Ústí nad Labem mají měsíční nájemné v rozmezí 4,00 – 4,35 EUR za m².

Výhled trhu průmyslových nemovitostí pro rok 2020

Na konci roku 2019 bylo ve výstavbě 648 000 m² skladovacích ploch, z nichž více než 58 % již bylo pronajato.

Společnost Colliers očekává, že trend výstavby větších budov na míru bude pokračovat i v roce 2020 a míra neobsazenosti zůstane velmi nízká.

Dalším zajímavým trendem zůstává koncept sdíleného skladování podle vzoru sdílených kanceláří.

Jaro 2020 je poznamenáno pandemií covid-19 a společnost Deloitte odhaduje tyto její důsledky v krátkodobém horizontu:

- Zvýšená aktivita v e-commerce z důvodu uzavření obchodů a provozoven a přesunu velké části nákupů na internet současně zvyšují nároky na logistiku, což zvedá krátkodobou poptávku po skladových prostorech.
- Uzavřené hranice a omezená světová logistika zvyšuje tlak na logistické zajištění v tuzemsku.

V dlouhodobém horizontu jsou odhadovány následující dopady:

- Dlouhodobě lze očekávat zvýšenou míru využívání automatizace a robotů ve skladových prostorech.
- Lokalita vzroste na důležitosti oproti kritériu dostupnosti pracovních sil.
- V případě, že současná situace bude trvat delší dobu, může dojít i k přesunu části strategické výroby zpátky do země původu firmy.
- Za určitých okolností se dá předpokládat také trend deglobalizace některých dodavatelských řetězců pro snížení rizika podnikání.
- V předchozí krizi byl tento realitní segment v České republice hodně ovlivněn ochlazením v automobilovém průmyslu. Nyní může tento segment zůstat mnohem stabilnější, jelikož rozvoj industriálních nemovitostí za posledních 10 let byl významně tažen e-commerce a logistikou, kde není očekáván tak velký pokles.

Podfond proto neočekává významnější negativní vliv v krátkodobém, ani dlouhodobém horizontu na ceny nájemného nebo na hospodářskou situaci hlavních nájemců.

Zdroje:

ČSÚ – Index stavební produkce a Tabulka hlavních makroekonomických údajů České republiky aktualizované 1. dubna 2020

Market Research Colliers International – Czech Republic Investment Overview, Quarter 4/2019 a Czech Republic Industrial Market Overview, Quarter 4/2019

Deloitte – Reality včera, dnes a zítra ze dne 31. března 2020

1.4 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.

1.5 ÚDAJE O PODSTANÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU,

KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ

V rozhodném období nedošlo k žádným změnám ve statutu Fondu.

1.6 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“).

1.7 ÚDAJE O OSOBE 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.

1.8 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.

1.9 ÚDAJE O PORTFOLIO MANAŽEROVI PODFONDU

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

Portfolio manažerem byla v rozhodném období společnost Conseq Investment Management, a.s., IČ 264 42 671, se sídlem Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05. Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7153.

Smlouva o svěřeni obhospodařování finančních aktiv v majetku Podfondu byla uzavřena 2. prosince 2013. Portfolio manažer je obchodníkem s cennými papíry poskytující mimo jiné od roku 2001 i investiční službu obhospodařování majetku zákazníka, je-li jeho součástí investiční nástroj, na základě volné úvahy v rámci smluvního ujednání. Smlouva byla ve vztahu k Fondu ukončena dodatkem č. 7 k 16. prosinci 2019 s ohledem na skutečnost, že Fond nadále nedisponoval finančními aktivy, u kterých by měl zájem na jejich správě portfolio manažerem.

1.10 IDENTIFIKACE MAJETKU

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

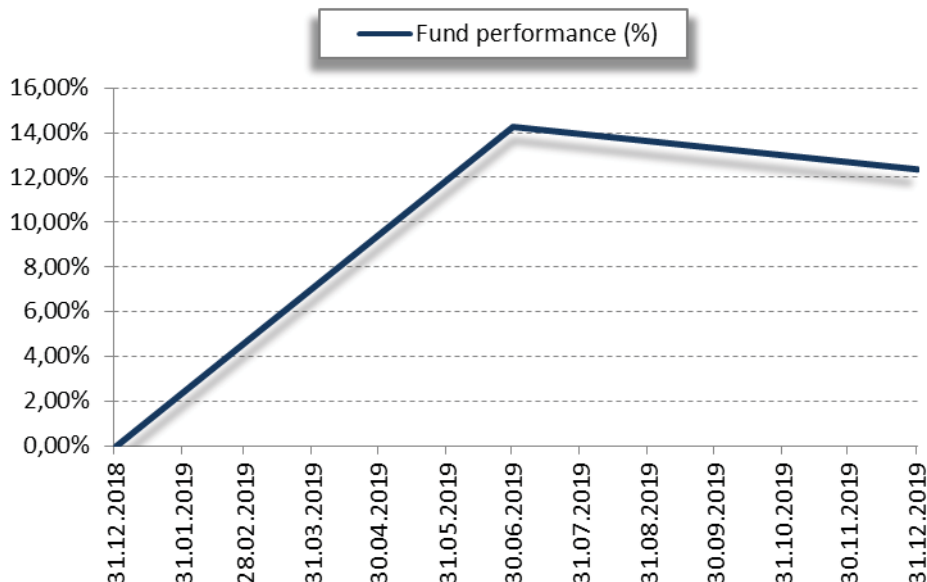
Majetek v tis. Kč	Reálná hodnota	Pořizovací cena
Bánská Bystrica	89 905	90 239
Benešov	68 781	45 545
Beroun	26 001	9 646
Brno	232 753	291 929
Bystřice nad Perštejnem	14 765	13 417
Česká Lípa	38 471	27 310
České Budějovice Hrdějovice	61 671	52 804
České Budějovice Litvínovice	32 473	24 487
Český Krumlov	23 596	21 994
Český Těšín	8 986	9 569
Dřísy	65 246	53 321
Havířov	29 999	14 567
Havlíčkův Brod	25 541	29 828
Hodonín 1	48 405	11 136
Hodonín 2	71 218	44 687
Hradec Králové 1	40 210	26 789

Majetek v tis. Kč	Reálná hodnota	Požizovací cena
Hradec Králové 2	174 637	189 296
Chomutov	48 956	29 266
Jeseník	29 634	18 840
Jičín	45 446	44 019
Jindřichův Hradec	25 407	31 153
Kadaň	43 382	53 667
Karlovy Vary	73 072	97 495
Karviná	19 277	15 854
Kladno	172 671	187 021
Klatovy	15 258	15 258
Kolín	79 322	109 329
Košice	81 865	67 218
Liberec	78 946	86 141
Lipník nad Bečvou	14 802	14 507
Liptovský Mikuláš	22 445	20 727
Litvínov	26 389	28 269
Louny	51 948	55 861
Mladá Boleslav	112 914	165 631
Mohelnice	25 594	43 749
Most	35 255	26 178
Nitra	99 089	151 744
Nový Bydžov	6 891	2 703
Nový Jičín	46 875	39 520
Olomouc	97 383	61 200
Opava 1	27 612	14 832
Opava 2	64 835	75 062
Ostrava Hrabová	216 196	206 595
Ostrava Hrušov	195 503	187 681
Pardubice	180 988	251 212

Majetek v tis. Kč	Reálná hodnota	Požizovací cena
Pelhřimov	28 256	4 696
Plzeň Černice	231 443	219 038
Praha Hostivař	302 569	319 217
Praha Mladoboleslavská	136 496	118 776
Praha Stodůlky 1	383 431	460 695
Praha Stodůlky 2	32 227	23 584
Praha Vestec	160 829	258 050
Prostějov	93 064	111 271
Přerov	66 844	75 444
Přerov centrální sklad	9 600	10 934
Strakonice	50 814	49 674
Stupava	75 311	49 015
Svitavy Olbrachtova	92 493	40 530
Šumperk	6 714	6 106
Tábor	88 699	110 474
Teplice	121 832	120 309
Trenčín	108 756	101 843
Trnava	102 772	124 963
Trutnov	77 587	51 616
Ústí nad Labem	64 387	30 568
Zlín Louky	48 483	47 935
Zlín Příluky	81 572	69 044
Znojmo	84 219	112 649
Žďár nad Sázavou	42 946	40 486
Žilina	112 247	60 578
Fotovoltaická elektrárna	3 579	3 579
Zálohy na pořízení investic do nemovitostí	9 063	9 063
Ostatní investice do nemovitostí	3 029	2 669
Celkem	5 609 875	5 690 102

1.11 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍ AKCIE V ROZHODNÉM OBDOBÍ

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



Výše uvedený graf je založen na oficiálních hodnotách investičních akcií.

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

	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Konsolidovaný vlastní kapitál v tis. Kč	1 465 225	1 304 251
Počet vydaných investičních akcií v kusech	1 000 000	1 000 000
Konsolidovaný vlastní kapitál na investiční akcii v Kč	1 465,22	1 304,25

1.13 SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY,

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

V rozhodném období nebyly takové soudní nebo rozhodčí spory vedeny.

1.14 HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

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

1.15 ÚDAJE O POČTU EMITOVANÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ V ROZHODNÉM OBDOBÍ

V rozhodném období nebyly emitovány žádné investiční akcie.

1.16 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 byly provedeny úplaty za činnost administrátora ve výši 711 tis. Kč, za činnost depozitáře ve výši 240 tis. Kč a za auditorské služby ve výši 60 tis. Kč.

1.17 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 Podfonde.

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

1.18 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 Podfonde.

1.19 VYBRANÉ KONSOLIDAČNÍ ÚDAJE PODFONDU

Konsolidovaný výkaz úplného výsledku v tis. Kč	Běžné období 2019	Minulé období 2018
Výnosy z pronajatých nemovitostí	588 790	468 548
Ostatní výnosy	4 744	947
Přímé náklady související s pronájmem nemovitostí	-15 035	-15 075
Služby a ostatní náklady	-4 294	-9 401
Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí	-268 134	11 195
Změna reálné hodnoty podílových listů	346	-257
Úrokové náklady	-125 599	-71 352
Čisté kurzové zisky / (ztráty)	3 145	-2 714
Zisk / (ztráta) před zdaněním	183 963	381 891
Daň z příjmů	-26 446	-27 145
Zisk / (ztráta) za účetní období	157 517	354 746
Zajištění peněžních toků	5 806	68
Přecenění zahraničních investic na měnu vykazování	-2 084	-2
Položky, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty	3 722	66
Odložená daň ze zajištění peněžních toků	-265	0
Odložená daň k položkám, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty	-265	0
Ostatní úplný výsledek za účetní období	3 457	66
Úplný výsledek za účetní období	160 974	354 812
Zisk / (ztráta) na akcii základní a zředěný/á v Kč	160,97	354,81

Konsolidovaný výkaz finanční pozice v tis. Kč	Běžné období 31. prosince 2019	Minulé období 31. prosince 2018
AKTIVA		
Investice do nemovitostí	5 609 875	5 028 576
Podílové listy	2 257	1 911
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	8 483	157
Ostatní finanční aktiva	15 175	5 842
Nefinanční aktiva	15 011	56 044
Peníze a peněžní ekvivalenty	8 361	6 336
Pohledávky z daně z příjmů	8 950	980
Aktiva celkem	5 668 112	5 099 846
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY		
Vlastní kapitál		
Kapitálové fondy	352 274	352 274
Fond ze zajištění peněžních toků	6 818	1 277
Přecenění zahraničních investic na měnu vykazování	-2 086	-2
Nerozdělený zisk	1 108 219	950 702
Vlastní kapitál celkem	1 465 225	1 304 251
Závazky		
Závazky vůči bankám	1 406 730	1 325 586
Emitované dluhové cenné papíry	1 489 881	1 101 524
Závazky vůči nebankovním subjektům	1 130 204	1 085 553
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	2 070	0
Ostatní finanční závazky	126 224	239 042
Nefinanční závazky	265	244
Odložený daňový závazek	42 463	35 674
Závazky z daně z příjmů	5 050	7 973
Závazky celkem	4 202 887	3 795 596
Vlastní kapitál a závazky celkem	5 668 112	5 099 846

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

Akvizice společnosti ABA Šumperk, společnost s ručením omezeným

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 byla stanovena na 40 000 tis. Kč, na základě účetní závěrky získané společností proběhne do 30. dubna 2020 její dodatečné vypořádání. Záloha na kupní cenu podílu ve výši 10 000 tis. Kč byla uhrazena během roku 2019.

Onemocnění covid-19

V prvním čtvrtletí roku 2020 se nejprve v Asii a následně také v Evropě začalo rychle šířit onemocnění covid-19 zapříčiněné novým typem koronaviru. Kromě zdravotních komplikací je zřejmé, že v následujících měsících způsobí rozsáhlé ekonomické škody v řadě odvětví. Management Podfonde v této souvislosti analyzuje možné krátkodobé i dlouhodobé dopady pandemie.

Jelikož Podfond pronajímá nemovitosti zejména společnostem ze skupiny DEK, působí na něj 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 v době zpracovávání účetní závěrky patrný pokles poptávky ani zhoršování platební morálky zákazníků z důvodu rozšíření 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.

Trh nemovitostí bude v krátkodobém horizontu ovlivněn výpadkem poptávky v některých odvětvích, kterými jsou například maloobchod či cestovní ruch, na druhé straně je patrná zvýšená aktivita v e-commerce, která se projevuje v poptávce po logistických a skladových areálech. Z pohledu dlouhodobého nebudou výpadky na straně retailu významné a je naopak možné očekávat posun v některých průmyslových segmentech, jakým je například automotive, který může být v České republice postupně nahrazován návratem části strategických průmyslových odvětví. Rozvoj logistiky tažený e-commerce přitom vidíme jako dlouhodobý trend.

Přestože je zřejmé, že aktuálně nelze přesně odhadnout veškeré následky pandemie, jak z hlediska jejich intenzity, tak délky jejího trvání, předpokládáme, že pomocí vhodných opatření budeme schopni minimalizovat dopad této situace na hospodaření účetní jednotky. Případné ztráty či jiné negativní jevy zahrne Podfond do účetnictví a účetní závěrky roku 2020, popřípadě do dalších období. Po zevrubném zvážení všech okolností dospělo vedení fondu k závěru, že předpoklad nepřetržitého trvání podniku není v současné době narušen.

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

2.4 INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ FONDU

Fond 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 4. května 2020



Ing. Vít Kutnar

statutární ředitel

3 ÚDAJE A SKUTEČNOSTI PODLE § 118 ODS. 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, která se zabývá dodávkami materiálů a služeb pro stavebnictví, výrobou stavebních materiálů a investiční činností. 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 článku prvního 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 jejími akcionáři, a provádění společného investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch kvalifikovaných investorů a dále správa tohoto majetku. 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 skladové areály a pozemky určené pro výstavbu skladových areálů a prodejen stavebního materiálu v České republice a v menší míře ve Slovenské republice. Podfond a dceřiné společnosti Fondu na účet Podfondu (dále jen „Skupina“) 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. Konsolidační celek Podfondu je vymezen v bodě 5.1 účetní závěrky.

Následující tabulka zobrazuje stav nemovitostí Skupiny k 31. prosinci 2019:

Lokalita areálu	Počet areálů	Rozloha areálů v tis. m ²	Reálná hodnota v tis. Kč
Česká republika	62	1 340	4 901 814
z toho pronajato skupině DEK	46	1 043	4 268 452
z toho externí pronájem nebo ve výstavbě	16	297	633 362
Slovenská republika	8	170	692 388
z toho pronajato skupině DEK	5	106	498 174
z toho ve výstavbě	3	64	194 214
Celkem	70	1 510	5 594 202
z toho pronajato skupině DEK	51	1 149	4 766 626
z toho externí pronájem nebo ve výstavbě	19	361	827 576

Hlavní trhy a postavení Skupiny

Hlavní trhy, na kterých Skupina působí, jsou Česká republika a v menší míře pak Slovenská republika. Na obou těchto trzích je Skupina 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. Nicméně vzhledem k tomu, že Skupina pronajímá téměř všechny nemovitosti ostatním členům skupiny DEK, se ho fakticky konkurence netýká.

Výnosy z pronajatých nemovitostí za rok 2019 činily 588 790 tis. Kč, z toho bylo 541 291 tis. Kč realizováno v České republice a 47 499 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. Meziroční nárůst tržeb z pronájmů byl způsoben rozšířením portfolia pronajímaných nemovitostí.

Významné investice Skupiny

Následující tabulka zobrazuje přehled hlavních investic Skupiny v roce 2019:

Lokalita areálu	Výše investice v tis. Kč	Stav investice	Způsob financování
Pardubice	151 454	Dokončeno	Vnější
Nitra	94 507	Dokončeno	Vnější
Trnava	79 785	Dokončeno	Vnější
Tábor	74 839	Dokončeno	Vnější
Kolín	72 441	Ve výstavbě	Vnější
Ostrava Hrabová	67 772	Dokončeno	Vnější
Plzeň Černice	55 016	Dokončeno	Vnější
Trenčín	49 329	Dokončeno	Vnější

Během roku 2019 byla dokončena výstavba areálů v Kadani, Mohelnici, Nitře, Ostravě Hrabové, Pardubicích, Plzni Černicích, Táboře, Trenčíně, Trnavě a Zlíně Loukách a rekonstrukce areálů v Benešově, Praze Hostivaři a Trutnově. Stavební práce na nových areálech byly zahájeny v Hodoníně, Klatovech a Kolíně. Výstavba či rekonstrukce areálů také probíhá v Košicích, a Praze Vestci.

K 31. prosinci 2019 činila reálná hodnota investic do nemovitostí poskytnutých jako zajištění přijatých úvěrů 3 925 986 tis. Kč (31. prosince 2018: 3 371 943 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 vně 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. Ve skupině DEK, která je zaměřena na dodávky materiálů a služeb ve stavebnictví, působí od roku 1994. Do března 2011 zastávala funkci finanční ředitelky, od dubna 2011 zastává pozici správní ředitelky. V rámci koncernu DEK působí na různých pozicích volených orgánů jednotlivých společností ze skupiny, 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 vlastnosti stavebních izolačních materiálů a na specifika jejich aplikace v praxi. Ve vedení skupiny DEK působí od roku 1993. V rámci skupiny působí na pozicích volených orgánů jednotlivých společností.

Doc. Ing. Zdeněk Kutnar, CSc. získal vysokoškolské vzdělání na Fakultě architektury a pozemního stavitelství ČVUT v Praze. Ve skupině DEK působí od roku 1993. 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.

Adam Kutnar absolvoval v letech 2015 až 2016 The International Baccalaureate® (IB) program zakončený mezinárodní maturitou. Od roku 2016 ve svém vzdělávání pokračuje na Imperial College London, obor MEng Chemical Engineering. Zajímá se o matematické řízení systémů a chromatografii. 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 ACI Realty, s.r.o., IČ 274 15 031, 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 a společník společnosti Real - Kunratice s.r.o., IČ 282 35 126, 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 Euro Mall Project s.r.o., IČ 273 78 861, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00 (od 6. prosince 2013 do 22. listopadu 2014, 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)
- předseda představenstva fondu WEBSTER INVEST, uzavřený investiční fond, a.s., IČ 247 20 798, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00 (od 9. srpna 2010 do 28. dubna 2015, kdy společnost zanikla sloučením s Fondem).

Ing. Vít Kutnar zastává mimo Fond následující významné funkce:

- statutární ředitel 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,
- statutární ředitel 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 Moje-stavebniny.cz s.r.o., IČ 279 14 089, 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,
- 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 Euro Mall Project s.r.o., IČ 273 78 861, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00 (od 6. prosince 2013 do 22. listopadu 2014, 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 2019 Ing. Vít Kutnar.

Členy správní rady jsou k 31. prosinci 2019 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 zprávy o vývoji zisku obsahovaly 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 ALESPŮŇ 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

Zapísovaný 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 ČÍSELNÉ ÚDAJE A INFORMACE O VŠECH PENĚŽITÝCH A NEPENĚŽITÝCH PŘÍJMECH, KTERÉ PŘIJALY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ OD EMITENTA A OD OSOB OVLÁDANÝCH EMITENTEM,

A TO SOUHRNNĚ ZA VŠECHNY ČLENY STATUTÁRNÍHO ORGÁNU, SOUHRNNĚ ZA VŠECHNY ČLENY DOZORČÍ RADY A SOUHRNNĚ ZA VŠECHNY OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

Statutární ředitel Ing. Vít Kutnar, člen správní rady doc. Ing. Zdeněk Kutnar, CSc. a člen správní rady Adam Kutnar vykonávaly svou funkci bez nároku na odměnu.

Ředitelka společnosti Ing. Petra Kutnarová vykonávala svou funkci taktéž bez nároku na odměnu.

3.7 ČÍSELNÉ ÚDAJE A INFORMACE O POČTU AKCIÍ NEBO OBDOBNÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ PŘEDSTAVUJÍCÍCH PODÍL NA EMITENTOVĚ, KTERÉ JSOU VE VLASTNICTVÍ OSOB S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ EMITENTA, ČÍSELNÉ ÚDAJE A INFORMACE O OPCÍCH A SROVNATELNÝCH INVESTIČNÍCH NÁSTROJÍCH,

JEJICHŽ HODNOTA SE VZTAHUJE K AKCIÍM NEBO OBDOBNÝM CENNÝM PAPÍRŮM PŘEDSTAVUJÍCÍCH PODÍL NA EMITENTOVĚ A JEJICHŽ SMLUVNÍM STRANAMI JSOU UVEDENÉ OSOBY, NEBO KTERÉ JSOU UZAVŘENY VE PROSPĚCH UVEDENÝCH OSOB; ČÍSELNÉ ÚDAJE A INFORMACE SE UVÁDĚJÍ SOUHRNNĚ ZA VŠECHNY ČLENY STATUTÁRNÍHO ORGÁNU, SOUHRNNĚ ZA VŠECHNY ČLENY DOZORČÍ RADY, SOUHRNNĚ ZA VŠECHNY OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ; UVEDENÉ OSOBY OZNÁMÍ EMITENTOVĚ POTŘEBNÉ ČÍSELNÉ ÚDAJE A INFORMACE

Osobami s řídicí pravomocí v rozhodném období byli Ing. Vít Kutnar, Ing. Petra Kutnarová, doc. Ing. Zdeněk Kutnar, CSc. a Adam Kutnar, a to v pozicích, jak jsou uvedeny výše.

Ing. Vít Kutnar vlastnil k 31. prosinci 2019 4 kusy zakladatelských akcií, což představuje přímý podíl na zapisovaném základním kapitálu Fondu ve výši 20 %. Dále má Ing. Vít Kutnar nepřímý podíl na základním kapitálu ve výši 24,90 % (vlastní přímý podíl na základním kapitálu společnosti DEK, a.s. ve výši 41,50 %, přičemž tato společnost vlastní 12 kusů zakladatelských akcií, které představují 60 % podíl na základním kapitálu Fondu).

Ing. Petra Kutnarová vlastnila k 31. prosinci 2019 4 kusy zakladatelských akcií, což představuje přímý podíl na zapisovaném základním kapitálu Fondu ve výši 20 %. Dále má Ing. Petra Kutnarová nepřímý podíl na základním kapitálu ve výši 24,90 % (vlastní přímý podíl na základním kapitálu společnosti DEK, a.s. ve výši 41,50 %, přičemž tato společnost vlastní 12 kusů zakladatelských akcií, které představují 60 % podíl na základním kapitálu Fondu).

Dalším vlastníkem zakladatelských akcií je společnost DEK, a.s., IČ 276 36 801, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00. Tato společnost vlastnila k 31. prosinci 2019 12 kusů zakladatelských akcií, což představuje přímý podíl na zapisovaném základním kapitálu Fondu ve výši 60 %.

Doc. Ing. Zdeněk Kutnar, CSc. má, nepřímý podíl na základním kapitálu Fondu ve výši 0,60 % (vlastní přímý podíl na základním kapitálu společnosti DEK, a.s. ve výši 1 %, přičemž tato společnost vlastní 12 kusů zakladatelských akcií, které představují 60 % podíl na základním kapitálu Fondu).

Adam Kutnar nevlastní zakladatelské akcie Fondu, ani nemá nepřímý podíl na základním kapitálu Fondu.

3.8 PRINCIPY ODMĚŇOVÁNÍ OSOB S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ EMITENTA

JMÉNA A PŘÍJMENÍ TĚCHTO OSOB A POPIS JEJICH ČINNOSTI A S NIMI SPOJENÝCH PŮSOBNOSTÍ A ROZHODOVACÍH PRAVOMOCÍ

V rozhodném období vykonává funkci statutárního ředitele Ing. Vít Kutnar, a to bezúplatně. Z pozice statutárního ředitele odpovídá především za obchodní vedení Fondu. V rámci Fondu patří do jeho působnosti investiční management.

Členové správní rady doc. Ing. Zdeněk Kutnar, CSc. a Adam Kutnar vykonávají své funkce taktéž bezúplatně. Z pozice členů správní rady dohlíží na činnost statutárního ředitele Fondu, nahlíží do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti Fondu a kontrolují, zda jsou účetní zápisy vedeny řádně a v souladu se skutečností a zda se podnikatelská činnost Fondu děje v souladu s právními předpisy, stanovami a statutem Fondu. Členové dozorčí rady přezkoumávají řádnou, mimořádnou, konsolidovanou, popřípadě také mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládají svá vyjádření valné hromadě.

Ing. Petra Kutnarová má dále jako ředitelka Fondu v působnosti provozní management Fondu.

3.9 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.

3.10 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 2019 činila celková odměna auditorům 480 tis. Kč, přičemž 465 tis. Kč jsou náklady na audit účetních závěrek Podfondu a 15 tis. Kč náklady za prověrku dceřiné společnosti Podfondu.

3.11 STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU EMITENTA

Konsolidovaný vlastní kapitál Podfondu se k 31. prosinci 2019 skládá z následujících částí:

Vlastní kapitál v tis. Kč	31. prosince 2019
Kapitálové fondy	352 274
Fond ze zajištění peněžních toků	6 818
Přecenění zahraničních investic na měnu vykazování	-2 086
Nerozdělený zisk	1 108 219
Vlastní kapitál celkem	1 465 225

3.12 ZPŮSOB OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI ZAKLADATELKÝCH 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.

3.13 VÝZNAMNÉ PŘÍMÉ A NEPŘÍMÉ PODÍLY NA HLASOVACÍCH PRÁVECH EMITENTA

Držitelé investičních akcií k 31. prosinci 2019 jsou:

- Ing. Vít Kutnar, nar. 2. prosince 1969, bytem Jeníkovická 383, Praha 9 – Klánovice, PSČ 190 14, který vlastní 442 802 kusů akcií na jméno,
- Ing. Petra Kutnarová, nar. 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,
- Andrea Kutnarová, nar. 27. srpna 2005, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00, která vlastní 1 475 kusů akcií na jméno,
- Anna Kutnarová, nar. 7. března 2002, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00, která vlastní 1 475 kusů akcií na jméno,
- Adéla Kutnarová, nar. 27. dubna 2000, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00, která vlastní 1 475 kusů akcií na jméno,
- společnost 5. Obchodní, IČ 252 06 702, se sídlem Ke Golfu 184, Karlovy Vary, PSČ 360 01, která vlastní 1 455 kusů akcií na jméno,
- Adam Kutnar, nar. 14. července 1998, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00, který vlastní 1 475 kusů akcií na jméno,
- společnost Prokris s.r.o., IČ 018 73 172, se sídlem Modřínová 123, Dalovice – Všeborovice, PSČ 362 62, která vlastní 1 490 kusů akcií na jméno,
- společnost Phelix s.r.o., IČ 056 34 008, se sídlem Modřínová 123, Dalovice – Všeborovice, PSČ 362 62, která vlastní 1 490 kusů akcií na jméno,
- společnost Milburn s.r.o., IČ 061 95 300, se sídlem Boženy Němcové 818/5, Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, PSČ 362 62, která vlastní 1 500 kusů akcií na jméno,
- společnost Verlin Alfa s.r.o., IČ 061 94 893, se sídlem Vřesetatská 1023, Praha 9 – Klánovice, PSČ 190 142, která vlastní 1 500 kusů akcií na jméno,
- společnost Alekto Praha s.r.o., IČ 056 54 530, se sídlem Fügnerova 1237, Šestajovice, PSČ 250 92, která vlastní 1 500 kusů akcií na jméno.

3.14 VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRU 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.

3.15 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.

3.16 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.

3.17 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.

3.18 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.

3.19 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.

3.20 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.

3.21 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.

3.22 PROHLÁŠENÍ OPRÁVNĚNÝCH 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 VÝSLEDČÍCH HOSPODAŘENÍ EMITENTA A JEHO KONSOLIDAČNÍHO CELKU ZA UPLYNUTÉ ÚČETNÍ OBDOBÍ A O VYHLÍDKÁCH BUDOUCÍHO VÝVOJE FINANČNÍ SITUACE, PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A VÝSLEDKŮ HOSPODAŘENÍ

Statutární ředitel 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 4. května 2020



Ing. Vít Kutnar

statutární ředitel

4 PŘÍLOHY

Zpráva nezávislého auditora o ověření konsolidované účetní závěrky

Konsolidovaná účetní závěrka

Zpráva nezávislého auditora o ověření individuální účetní závěrky

Individuální účetní závěrka

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O OVĚŘENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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 2019

Identifikační údaje

Obchodní firma:	DEKINVEST podfond Alfa společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s
IČ:	247 95 020
Sídlo:	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00
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 2019
Ověřované období:	účetní období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019
Rozvahový den:	31. prosince 2019
Datum podepsání zprávy:	4. května 2020
Auditoři:	EURO-Trend Audit, a.s. Oprávnění KAČR č. 317 Ing. Petr Ryneš Oprávnění KAČR č. 1299

**EURO-Trend Audit, a.s.**Zapsaná v obchodním rejstříku – oddíl B, vložka 5767, IČ: 25733834
Senovážné náměstí 23, 110 00 Praha 1, e-mail: office-audit@eurotrend.cz, www.eurotrend-audit.cz

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 jen „Podfond“) společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“) a jeho dceřiných společností (dále jen „Skupina“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2019, z konsolidovaného výkazu úplného výsledku, konsolidovaného výkazu o změnách ve vlastním kapitálu, konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2019 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 5 této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny k 31. prosinci 2019 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019 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.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 35 „Následné události“ této konsolidované účetní závěrky, který popisuje dopady pandemie covid-19 (koronavirus) na Skupinu. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Hlavní záležitosti auditu

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

Hladina významnosti byla stanovena před zahájením auditu ve výši 0,5 % ze základny „Celková aktiva“. Rozvahová položka „Investice do nemovitostí“ je nejvýznamnější položkou aktiv, jejímž prostřednictvím účetní jednotka generuje převažující část výnosů.

V rámci auditu konsolidované účetní závěrky Skupiny byly provedeny kompletní analytické a detailní testy věcné správnosti u Podfondu a u dalších společností tvořících Skupinu byly provedeny zejména analytické postupy na úrovni Skupiny. Jako hlavní rizikové oblasti jsme u Skupiny identifikovali:

- Výnosy z pronajatých nemovitostí

Převažující část výnosů souvisí s pronájmem budov a staveb vykazovaných v rozvahové položce „Investice do nemovitostí“ (viz bod 10 konsolidované účetní závěrky).

V rámci auditu byla zejména ověřována výše fakturovaných nájmů na uzavřené smlouvy, dodatky ke smlouvám a splátkové kalendáře, dále bylo ověřeno zahrnutí výnosů do příslušného účetního období a správnost vykázání výnosů v konsolidovaných účetních výkazech.

- Investice do nemovitostí

Jedná se o nejvýznamnější složku aktiv, která generuje prostřednictvím pronájmu či prodeje těchto aktiv převažující část výnosů. Její popis je uveden v bodě 17 konsolidované účetní závěrky.

V rámci auditu byla ověřena existence, vlastnictví, zástavní práva či jiná práva k uvedeným aktivům (výpisy z katastru nemovitostí). Dále bylo ověřeno pořízení a prodeje investic do nemovitostí v roce 2019 (kupní a prodejní smlouvy). Dále jsme věnovali pozornost ověření způsobu ocenění reálnou hodnotou a správnému vykázání v konsolidovaném výkazu o finanční pozici.

- Financování – emitované dluhové cenné papíry a závazky vůči bankám

Skupina vykazuje významnou položku emitovaných dluhových cenných papírů a položku závazků vůči bankám. Analýza těchto položek je uvedena v bodě 23 a 24 účetní závěrky.

V rámci auditu byly dluhové cenné papíry a závazky vůči bankám ověřovány především na existenci a ocenění. K testování bylo využito podrobné analýzy smluvních vztahů, vč. propočtu nákladového úroku, externích confirmací a výpisů z emisí.

- Oceňování reálnou hodnotou

Podfond je podle právních předpisů povinen alespoň jednou ročně přecenit majetek a dluhy na reálnou hodnotu. Stanovení reálné hodnoty, jak je popsáno v bodě 6.2 a 29.3 konsolidované účetní závěrky, vyžaduje použití významných odhadů a úsudků.

V rámci auditu jsme ověřili postupy uplatňované pro ocenění reálnou hodnotou se zaměřením na významné nepozorovatelné vstupy, které ovlivňují výslednou hodnotu ocenění. Ověřili jsme přecenění majetku a dluhů dle znaleckého posudku a ověřili jsme správné vykázání přeceněných aktiv, dluhů a oceňovacích rozdílů v účetních výkazech.

- Proces sestavení konsolidované účetní závěrky (konsolidace)

Ověřili jsme správné nastavení převodových můstků v rámci údajů z auditovaných individuálních účetních závěrek společností ve Skupině a použití odpovídající konsolidační účetní metody.

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 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 způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s konsolidovanou i individuální účetní závěrkou 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 obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního ředitele, správní rady a výboru pro audit za účetní závěrku za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární ředitel 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 statutární ředitel povinen 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 statutární ředitel plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá správní. Výbor pro audit odpovídá zejména za sledování postupu sestavování konsolidované účetní závěrky a za sledování účinnosti vnitřní kontroly a systému řízení rizik.

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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé 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 statutárního ředitele, správní radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

- Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Skupiny nás dne 11. 10. 2019 určila valná hromada Fondu. Auditorem Skupiny, jejíž mateřská společnost je subjektem veřejného zájmu podle § 1a), písmeno a) zákona o účetnictví, jsme jeden rok.

- Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok ke konsolidované účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Fondu, kterou jsme dne 30. dubna 2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

- Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

V Praze dne 4. května 2020



Auditorská společnost:
EURO-Trend Audit, a.s.

Senovážné nám. 978/23, Praha 1

Oprávnění KAČR č. 317

Za společnost Ing. Petr Ryněš, statutární ředitel



Klíčový auditorský partner:

Ing. Petr Ryněš

Oprávnění KAČR č. 1299

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2019

1 KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ÚPLNÉHO VÝSLEDKU

tis. Kč	Bod	2019	2018
Výnosy z pronajatých nemovitostí	10	588 790	468 548
Ostatní výnosy	11	4 744	947
Přímé náklady související s pronájmem nemovitostí	12	-15 035	-15 075
Služby a ostatní náklady	13	-4 294	-9 401
Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí	17	-268 134	11 195
Změna reálné hodnoty podílových listů	18	346	-257
Úrokové náklady	14	-125 599	-71 352
Čisté kurzové zisky / (ztráty)	15	3 145	-2 714
Zisk / (ztráta) před zdaněním		183 963	381 891
Daň z příjmů	16	-26 446	-27 145
Zisk / (ztráta) za účetní období		157 517	354 746
Zajištění peněžních toků	22	5 806	68
Přecenění zahraničních investic na měnu vykazování		-2 084	-2
Položky, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty		3 722	66
Odložená daň ze zajištění peněžních toků	16	-265	0
Odložená daň k položkám, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty		-265	0
Ostatní úplný výsledek za účetní období		3 457	66
Úplný výsledek za účetní období		160 974	354 812
Zisk / (ztráta) na akcii základní a zředěný/á v Kč		160,97	354,81

2 KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

tis. Kč	Bod	31. prosince 2019	31. prosince 2018
AKTIVA			
Investice do nemovitostí	17	5 609 875	5 028 576
Podílové listy	18	2 257	1 911
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	29	8 483	157
Ostatní finanční aktiva	19	15 175	5 842
Nefinanční aktiva	20	15 011	56 044
Peníze a peněžní ekvivalenty	21	8 361	6 336
Pohledávky z daně z příjmů	16	8 950	980
Aktiva celkem		5 668 112	5 099 846

tis. Kč	Bod	31. prosince 2019	31. prosince 2018
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Kapitálové fondy	22	352 274	352 274
Fond ze zajištění peněžních toků	22	6 818	1 277
Přecenění zahraničních investic na měnu vykazování		-2 086	-2
Nerozdělený zisk		1 108 219	950 702
Vlastní kapitál celkem		1 465 225	1 304 251
Závazky			
Závazky vůči bankám	23	1 406 730	1 325 586
Emitované dluhové cenné papíry	24	1 489 881	1 101 524
Závazky vůči nebankovním subjektům	25	1 130 204	1 085 553
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	29	2 070	0
Ostatní finanční závazky	27	126 224	239 042
Nefinanční závazky	28	265	242
Odložený daňový závazek	16	42 463	35 675
Závazky z daně z příjmů	16	5 050	7 973
Závazky celkem		4 202 887	3 795 595
Vlastní kapitál a závazky celkem		5 668 112	5 099 846

3 KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

tis. Kč	Kapitálové fondy	Fondy ze zajišťovacího účetnictví	Přecenění zahraničních investic na měnu vykazování	Nerozdělený zisk	Celkem
Stav k 1. lednu 2018	352 274	1 209	0	595 956	949 439
Zisk za účetní období	0	0	0	354 746	354 746
Ostatní úplný výsledek za účetní období	0	68	-2	0	66
Stav k 31. prosinci 2018	352 274	1 277	-2	950 702	1 304 251
Zisk za účetní období	0	0	0	157 517	157 517
Ostatní úplný výsledek za účetní období	0	5 541	-2 084	0	3 457
Stav k 31. prosinci 2019	352 274	6 818	-2 086	1 108 219	1 465 225

4 KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

tis. Kč	2019	2018
Peněžní toky z provozní činnosti		
Zisk / (ztráta) před zdaněním	183 963	381 891
Úpravy o nepeněžní a jiné položky		
Změna stavu opravných položek	293	629
Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí	268 134	-11 195
Změna reálné hodnoty podílových listů	-346	257
Úrokové náklady	125 599	71 352
Čisté kurzové zisky / (ztráty)	-3 145	2 714
Úpravy o nepeněžní a jiné položky celkem	390 535	63 757
Úpravy o změny stavu pracovního kapitálu		
Změna stavu pohledávek	42 151	20 853
Změna stavu závazků	-37 509	28 259
Úpravy o změny stavu pracovního kapitálu celkem	4 642	49 112
Úhrada úroků	-127 093	-70 854
Úhrady daně z příjmů	-21 720	-18 073
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	430 327	405 833

tis. Kč	2019	2018
Peněžní toky z investiční činnosti		
Pořízení investic do nemovitostí	-876 873	-1 117 372
Pořízení investic do nemovitostních společností	-75 300	-10 000
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-952 173	-1 127 372
Peněžní toky z finanční činnosti		
Načerpání bankovních úvěrů, emise dluhopisů a čerpání půjček	3 239 110	4 686 437
Splátky bankovních úvěrů, dluhopisů a půjček	-2 715 234	-3 965 209
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	523 876	721 228
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku účetního období	6 336	9 361
Přírůstek / (úbytek) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů za účetní období	2 030	-311
Vliv kurzových rozdílů na stav peněžních prostředků	-5	-2 714
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	8 361	6 336

5 VŠEOBECNÉ INFORMACE

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 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.

Mateřskou společností fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. jednajícího na účet podfondu DEKINVEST podfond Alfa je společnost DEK a.s. Ovládajícími osobami jsou Ing. Vít Kutnar a Ing. Petra Kutnarová.

V souladu se statutem a stanovami vytváří Fond podfondy. Jediným podfondem Fondu k datu účetní závěrky je DEKINVEST podfond Alfa (dále jen „Podfond“). Podfond zahájil vydávání investičních akcií dne 1. ledna 2016 s přiděleným kódem ISIN CZ0008041944. K 13. lednu 2016 byly investiční akcie Podfondu přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

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

Fond byl investičním fondem s právní osobností, který měl individuální statutární orgán, jímž byla QI investiční společnost, a.s., právnická osoba oprávněná obhospodařovat. Rozhodnutím České národní banky ze dne 1. června 2017 bylo Fondu vydáno povolení k činnosti samosprávného investičního fondu s tím, že Fond není oprávněn provádět svou vlastní administraci. Toto rozhodnutí nabylo právní moci ke dni 6. června 2017. Předmět podnikání Fondu je v souladu s uděleným povolením k činnosti. Fond může v souladu se stanovami vytvářet podfondy.

Depozitářem Fondu byla v období do 31. srpna 2012 UniCredit Bank Czech Republic, a.s., IČ 649 48 242 se sídlem Želetavská 1525/1, Praha 4, PSČ 140 92. Od 1. září 2012 je Depozitářem Fondu Komerční banka, a.s., IČ 453 17 054, sídlem Na Příkopě 969/33, Praha 1, PSČ 114 07 (dále jen „Depozitář“).

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.

5.1 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
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

5.2 ZMĚNY VE SLOŽENÍ SKUPINY

V roce 2019 a 2018 nedošlo k žádným změnám ve složení Skupiny.

6 DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

6.1 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.

6.2 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.

6.3 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.

Všechny vnitroskupinové 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.

6.4 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 nabyvaného podniku a podílů vydaných Skupinou výměnou za ovládnutí nabyvaného 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.

6.5 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 nárokové protihodnoty a jsou vykazovány rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáním 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.

6.6 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 vykážou ve výkazu o úplném výsledku a jsou kumulovány ve vlastním kapitálu.

6.7 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 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.

6.8 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 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 užitky. 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.

6.9 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.

6.10 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.

6.11 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 vykázení 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 vykázení přiřítají 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 investice do nemovitostních dceřiných společností a 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 jeho dopad nevýznamný.

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

Snížení hodnoty finančních aktiv

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

Skupina zařadí při prvotním vykázaní finančního aktivum do úrovně 1, pro kterou je vykázáno snížení hodnoty na úrovni očekávané 12-měsíční 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 držaných 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 2019 i 2018 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 užitky spojené s jeho vlastnictvím převede na jiný subjekt. Jestliže Skupina nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím aktiva a ponechá si kontrolu nad převáděným aktivem, zaúčtuje podíl, který si na převáděném aktivu ponechává, a související závazek vyplývající z částek, které bude možná muset zaplatit. Pokud si Skupina ponechá v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím převáděného finančního aktiva, pokračuje v účtování o tomto finančním aktivu a zaúčtuje také přijatou zajištěnou půjčku.

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

Finanční závazky

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

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 vyazuje jako finanční aktivum, zatímco derivát se zápornou reálnou hodnotou se vyazuje jako finanční závazek. Deriváty se v účetní závěrce nekompensují, pokud Skupina nemá vymahatelné právo na kompenzaci a zároveň jej hodlá uplatnit.

Derivát se vyazuje 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.

6.12 REKLASIFIKACE NĚKTERÝCH POLOŽEK FINANČNÍCH VÝKAZŮ

Na základě analýzy struktury zveřejněných finančních výkazů za účetní období roku 2018 sestavila Skupina pro účetní období roku 2019 finanční výkazy ve struktuře, která lépe vystihuje finanční situaci a výkonnost Skupiny. Tato struktura umožní uživateli finančních výkazů lepší orientaci a analýzu a více respektuje nejlepší možné postupy v oboru.

Ve výkazu úplného výsledku došlo k následujícím úpravám ve srovnatelném období roku 2018:

- náklady na poradenské služby, poplatky za obhospodařování, poplatky za depozitáře, bankovní poplatky, transakční poplatky a ostatní provozní náklady jsou vykazovány v rámci služeb a ostatních nákladů,
- dopad zajišťovacího účetnictví dříve promítnutý v ostatních výnosech byl vykázan v úrokových nákladech.

Ve výkazu finanční pozice došlo k následujícím úpravám ve srovnatelném období roku 2018:

- ostatní aktiva byla rozdělena na zajišťovací deriváty, ostatní finanční aktiva, nefinanční aktiva a pohledávky z daně z příjmů,
- investiční akcie Skupiny jsou vykazovány v rámci vlastního kapitálu,
- krátkodobá část vnitroskupinové půjčky byla převedena z ostatních krátkodobých závazků do půjček vůči nebankovním subjektům,
- odložená daňová pohledávka byla zkompenzována s odloženým daňovým závazkem.

Následující tabulka zobrazuje úpravy ve výkazu úplného výsledku:

tis. Kč	2018 po reklasifikaci	Původní vykazání	2018 před reklasifikací
Výnosy z pronajatých nemovitostí	468 548	Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	468 548
Ostatní výnosy	947	Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	830
		Výnosy z úroků	78
		Ostatní výnosy	39
Přímé náklady související s pronájmem nemovitostí	-15 075	Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-14 824
		Ostatní provozní náklady	-251
Služby a ostatní náklady	-9 401	Náklady na poradenské služby	-1 931
		Poplatky za obhospodařování	-912
		Poplatky za depozitáře	-240
		Transakční a bankovní poplatky	-4 979
		Ostatní provozní náklady	-1 339
Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí	11 195	Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	11 195
Změna reálné hodnoty podílových listů	-257	Zisk / ztráta z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou	-257
Úrokové náklady	-71 352	Náklady na úroky	-71 412
		Ostatní výnosy	60
Čisté kurzové zisky / (ztráty)	-2 714	Kurzové zisky / ztráty	-2 714
Zisk / (ztráta) před zdaněním po reklasifikaci	381 891	Zisk / (ztráta) před zdaněním před reklasifikací	381 891

Následující tabulka zobrazuje úpravy ve výkazu finanční pozice:

tis. Kč	31. prosince 2018 po reklasifikaci	Původní vykazání	31. prosince 2018 před reklasifikací
Investice do nemovitostí	5 028 576	Investice do nemovitostí	5 028 576
Podílové listy	1 911	Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	1 911
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	157	Ostatní dlouhodobá aktiva	157
Ostatní finanční aktiva	5 842	Ostatní aktiva	5 842
Nefinanční aktiva	56 044	Ostatní aktiva	56 044
Peníze a peněžní ekvivalenty	6 336	Peníze a peněžní ekvivalenty	6 336
		Ostatní dlouhodobá aktiva	33
Pohledávky z daně z příjmů	980	Ostatní aktiva	980
Aktiva celkem po reklasifikaci	5 099 846	Aktiva celkem před reklasifikací	5 099 879
Vlastní kapitál celkem po reklasifikaci	1 304 251	Čistá aktiva připadající na majitele investičních akcií celkem před reklasifikací	1 304 251
Závazky vůči bankám	1 325 586	Dlouhodobé bankovní úvěry	1 053 554
		Krátkodobé bankovní úvěry	272 032
Emitované dluhové cenné papíry	1 101 524	Emitované dluhopisy	1 101 524
Závazky vůči nebankovním subjektům	1 085 553	Dlouhodobé půjčky od nebankovních subjektů	741 220
		Ostatní krátkodobé závazky	344 333
Ostatní finanční závazky	239 042	Ostatní krátkodobé závazky	239 042
Nefinanční závazky	242	Ostatní krátkodobé závazky	242
Odložený daňový závazek	35 675	Odložený daňový závazek	35 708
Závazky z daně z příjmů	7 973	Rezervy	7 973
Závazky celkem po reklasifikaci	3 795 595	Závazky celkem před reklasifikací	3 795 628

7 APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH IFRS

Skupina uvážila při sestavování účetní závěrky následující nové a novelizované IFRS a interpretace, jejichž účinnost je od 1. ledna 2019 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2018:

Standard/Novelizace/Interpretace	Komentář
IFRS 16 Leasingy	<p>IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 Leasingy a související interpretace. Standard ruší současný dvojitý účetní model pro nájemce a místo toho vyžaduje, aby společnosti většinu nájemních smluv vykazovaly v rozvaze podle jednoho modelu, což eliminuje rozdíl mezi operativním a finančním leasingem.</p> <p>Podle IFRS 16 se smlouva považuje za leasingovou, pokud dává právo rozhodovat o použití daného aktiva v časovém období výměnou za protihodnotu. V případě takových smluv nový model požaduje, aby nájemce vykázal užívané aktivum a závazek z leasingu. Užívané aktivum je odepisováno a související závazek z leasingu je úročen. To se u většiny leasingů projeví postupně se snižujícím objemem účtovaných nákladů z leasingu po dobu trvání leasingové smlouvy, a to i v případě, kdy nájemce platí konstantní leasingové splátky.</p> <p>Nový standard zavádí pro nájemce několik výjimek z rozsahu působnosti, které se týkají leasingů s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně bez možnosti odkupu na konci pronájmu a leasingů, kde podkladové aktivum má nízkou hodnotu.</p> <p>Účetní zachycení leasingu na straně pronajímatele však zůstává do značné míry nezměněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován.</p> <p>Skupina aplikuje modifikovaný retrospektivní přístup, z něhož vyplývá případný kumulativní dopad na nerozdělené výsledky k 1. lednu 2019. Informace za srovnatelné období roku 2018 jsou prezentovány v souladu s IAS 17 a souvisejícími interpretacemi.</p> <p>Skupina je s ohledem na svoji obchodní činnost a statut primárně v postavení pronajímatele, přičemž eviduje pouze dvě nájemní smlouvy, v nichž vystupuje v pozici nájemce. Roční nájemné hrazené na základě těchto smluv činí 98 tis. Kč. Skupina vyhodnotila dopad těchto nájemních smluv za nemateriální, a proto v této účetní závěrce za rok 2019 nejsou vykazována žádná práva k užívání aktiv a související leasingové závazky. Nájemné z této smlouvy je vykazováno v zisku nebo ztrátě na rovnoměrné bázi.</p>
Novelizace IAS 19 Zaměstnanecské požitky	<p>Novelizace IAS 19 vyžaduje, aby účetní jednotka při změně plánu využila současné a aktualizované předpoklady ke stanovení současných nákladů na služby a čistého úroku na zbytek účetního období po změně plánu.</p> <p>Skupina nevykazuje žádné penzijní plány, a proto přijatá novelizace nijak výkaznictví neovlivnila.</p>

Standard/Novelizace/Interpretace Komentář

Novelizace IAS 28 Účasti v přidružených a společných podnicích

Novelizace IAS 28 vyjasňuje použití IFRS 9 Finanční nástroje na účasti s podstatným a společným vlivem. IAS 28 definuje čistou investici do přidruženého či společného podniku, přičemž ta zahrnuje i finanční aktiva, která jsou primárně v rozsahu IFRS 9. V situaci, kdy účetní jednotka uznává s použitím ekvivalenční metody podíl na ztrátě přidruženého či společného podniku, může dojít taktéž ke snížení hodnoty dalších finančních aktiv poté, co majetková účast dosáhne nulové hodnoty. Novelizace poskytuje ilustrativní příklad a vyjasňuje, jak uznat ztrátu ze znehodnocení finančních aktiv a podíl na ztrátě přidruženého či společného podniku.

Skupina nevykazuje v konsolidované účetní závěrce žádné účasti s podstatným či společným vlivem, a proto novelizace neměla dopad na výkaznictví Skupina v roce 2019.

Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje

Novelizace IFRS 9 řeší obavy ohledně účtování o finančních aktivech, která obsahují určité smluvní možnosti předčasného splacení. Obavy se konkrétně týkaly toho, jak by společnost klasifikovala a ocenila dluhový nástroj, pokud by měl dlužník dovoleno nástroj předčasně splatit za částku, která by byla nižší než částka nesplacené jistiny a dlužného úroku. Takováto částka předčasného splacení je často označována za částku zahrnující negativní kompenzaci. Při použití IFRS 9 by společnost finanční aktivum s negativní kompenzací ocenila reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty. Novelizace účetním jednotkám umožňuje některá předčasně splatná finanční aktiva s negativní kompenzací oceňovat zůstatkovou hodnotou.

Tato novelizace neměla dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny, neboť nemá předčasně splatná finanční aktiva s negativní kompenzací.

IFRIC 23 Nejistoty související s daní ze zisku

Účelem interpretace IFRIC 23 je objasnit účtování o postupech týkajících se daně z příjmů, které dosud nebyly akceptovány finančním úřadem, a zároveň zvýšit transparentnost. Dle IFRIC 23 je klíčová otázka, zda je pravděpodobné, že finanční úřad akceptuje zvolený daňový postup účetní jednotky. Pokud je pravděpodobné, že finanční úřad nejistý daňový postup akceptuje, pak budou částky daně zaúčtované v účetní závěrce v souladu s daňovým přiznáním, přičemž stanovení výše splatné a odložené daně nebude zohledňovat žádnou nejistotu. V opačném případě budou zdanitelný zisk nebo daňová ztráta, daňové základny a nevyužitá daňová ztráta stanoveny způsobem, který poskytuje lepší odhad situace po vyřešení nejistoty, a to za použití buďto jediné nejpravděpodobnější částky, nebo očekávané hodnoty ve výši součtu pravděpodobnostně vážených částek. Účetní jednotka musí předpokládat, že finanční úřad bude daný postup zkoumat a bude plně obeznámen s veškerými relevantními informacemi.

Skupina vyhodnotila dopad nové interpretace na finanční situaci a výkonnost a zvážila, zdali existují situace, které by v důsledku přijetí nové interpretace způsobily úpravy v prezentovaných informacích. Na základě uskutečněné analýzy byl zveřejněn podmíněný závazek vyplývající ze sporu s finančním úřadem ohledně aplikace 5% sazby daně pro účely stanovení výše daně z příjmů právnických osob za zdaňovací období 2016, 2017 a 2018.

Standard/Novelizace/Interpretace Komentář

Roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2015 – 2017

Roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2015 – 2017 obsahuje novelizace čtyř standardů. Jedná se zejména o následující změny:

- objasnění IAS 12 Daně ze zisku, že by účetní jednotka měla u výplat dividend vždy účtovat o dopadech z titulu daně z příjmů ve výsledku hospodaření, ostatním úplném výsledku nebo vlastním kapitálu podle toho, kam původně zaúčtovala minulé transakce nebo události, které generovaly rozdělitelné zisky,
- objasnění IAS 23 Výpůjční náklady, že účetní jednotka musí stanovit částku výpůjčních nákladů splňující podmínky kapitalizace aplikací kapitalizační míry vztažené k výdajům na způsobilé aktivum v takovém rozsahu, ve kterém si neúčelově půjčuje finanční prostředky a používá je s cílem pořízení tohoto aktiva. Kapitalizační míra musí být váženým průměrem výpůjčních nákladů všech půjček, které jsou čerpány v průběhu účetního období. Účetní jednotka musí ovšem z výpočtu vyloučit ty půjčky, které byly přijaté konkrétně za účelem získání způsobilého aktiva, dokud nebudou dokončeny všechny podstatné činnosti nezbytné k jeho přípravě pro zamýšlené použití nebo prodej. V případě, kdy konkrétně přiřazené dluhové financování zůstává nesplaceno poté, co k němu přiřazené aktivum bylo dokončeno, stává se takové dluhové financování součástí obecně alokovatelného dluhového financování pomocí míry aktivace. Částka kapitalizovaných výpůjčních nákladů by neměla přesáhnout celkové výpůjční náklady účetního období,
- objasnění, že účetní jednotka přecení své doposud držené účasti na společné činnosti, jestliže získá kontrolu nad daným podnikem v souladu s IFRS 3 Podnikové kombinace,
- objasnění, že účetní jednotka nepřeceňuje své doposud držené účasti na společné činnosti, jestliže získá společnou kontrolu nad touto společnou činností v souladu s IFRS 11 Společná ujednání.

Žádná z přijatých novelizací neměla dopad na výkaznictví Skupiny v roce 2019. Výpůjční náklady Skupina v souladu s IAS 23 nekapitalizuje, protože oceňuje investice do nemovitostí reálnou hodnotou.

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

Koncepční rámec účetního výkaznictví (účinný pro období začínající 1. ledna 2020 nebo později)

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.

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, která povedou i ke změnám účetních pravidel Skupiny.

Standard/Novelizace/Interpretace	Komentář
IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinný pro období začínající 1. ledna 2021 nebo později, standard nebyl doposud schválen Evropskou unií)	<p>IFRS 17 nahrazuje IFRS 4 Pojistné smlouvy, jenž byl zaveden jako prozatímní standard v roce 2004. Standard IFRS 4 společně s povolením nadále účtovat o pojistných smlouvách dle národních účetních standardů, v důsledku čehož bylo uplatňováno mnoho různých přístupů. Problémy týkající se srovnání, způsobené standardem IFRS 4, řeší IFRS 17 tak, že vyžaduje, aby o všech pojistných smlouvách bylo účtováno jednotně, z čehož budou mít prospěch investoři i pojišťovny. Pojistné závazky budou účtovány v běžných, nikoliv historických cenách.</p> <p>Skupina působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Skupiny neovlivní.</p>
Novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky (účinná pro období začínající 1. ledna 2022 nebo později, novelizace nebyla doposud schválena Evropskou unií)	<p>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.</p> <p>Skupina posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.</p>
Novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby (účinná pro období začínající 1. ledna 2020 nebo později)	<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>Skupina neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, avšak nová úprava bude zohledněna při posuzování budoucích transakcí a při sestavování budoucích účetních závěrek.</p>
Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace (účinná pro období začínající 1. ledna 2020 nebo později, novelizace nebyla doposud schválena Evropskou unií)	<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.</p> <p>Skupina bude reflektovat úpravu definice ve svých budoucích transakcích, přičemž lze přijmout obecně platný závěr, že více transakcí může být klasifikováno právě jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace.</p>

Standard/Novelizace/Interpretace Komentář

Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování a IFRS 7: Finanční nástroje: zveřejňování (účinná pro období začínající 1. ledna 2020 nebo později)

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.

Skupina neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

8 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.

9 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 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 pronájemem 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
Zisk / (ztráta) z prodeje nemovitostí	0	0	0
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

Výnosy a náklady 2018 v tis. Kč	ČR	SR	Celkem
Výnosy z pronajatých nemovitostí	453 347	15 201	468 548
Ostatní výnosy	947	0	947
Přímé náklady související s pronájemem nemovitostí	-13 227	-1 848	-15 075
Služby a ostatní náklady	-7 821	-1 580	-9 401
Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí	11 195	0	11 195
Změna reálné hodnoty podílových listů	-257	0	-257
Zisk / (ztráta) z prodeje nemovitostí	0	0	0
Úrokové náklady	-70 543	-809	-71 352
Čisté kurzové zisky / (ztráty)	-1 973	-741	-2 714
Daň z příjmů	-22 325	-4 820	-27 145
Zisk / (ztráta) za účetní období	349 343	5 403	354 746

Aktiva a závazky 2019 v tis. Kč	ČR	SR	Celkem
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

Aktiva a závazky 2018 v tis. Kč	ČR	SR	Celkem
Investice do nemovitostí	4 584 428	444 148	5 028 576
Podílové listy	1 911	0	1 911
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	157	0	157
Ostatní finanční aktiva	5 842	0	5 842
Nefinanční aktiva	4 003	52 041	56 044
Peníze a peněžní ekvivalenty	5 630	706	6 336
Pohledávky z daně z příjmů	980	0	980
Aktiva celkem	4 602 951	496 895	5 099 846
ZÁVAZKY			
Závazky vůči bankám	1 273 269	52 317	1 325 586
Emitované dluhové cenné papíry	1 101 524	0	1 101 524
Závazky vůči nebankovním subjektům	863 798	221 755	1 085 553
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	0	0	0
Ostatní finanční závazky	239 040	2	239 042
Nefinanční závazky	244	0	244
Odložený daňový závazek	35 224	450	35 674
Závazky z daně z příjmů	7 973	0	7 973
Závazky celkem	3 635 327	567 560	3 795 596

10 VÝNOSY Z PRONAJATÝCH NEMOVITOSTÍ

tis. Kč	2019	2018
Výnosy z pronájmu	584 135	465 763
Výnosy ze služeb	4 655	2 785
Celkem	588 790	468 548

Skupina realizuje 98 % svých tržeb přes podniky ve skupině DEK (2018: 97 %), z toho 89 % přes společnost Stavebniny DEK a.s. (2018: 93 %) a dalších 9 % přes společnost Stavebniny DEK s.r.o. a DEKMÉTAL s.r.o. (2018: 94 %).

11 OSTATNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2019	2018
Výnosy z úroků	34	78
Ostatní výnosy	4 710	869
Celkem	4 744	947

12 PŘÍMÉ NÁKLADY SOUVISEJÍCÍ S PRONÁJMEM NEMOVITOSTÍ

tis. Kč	2019	2018
Elektřina, plyn, vodné a stočné	-4 973	-4 916
Opravy a údržba	-451	-162
Daň z nemovitostí	-8 869	-8 159
Změny znehodnocení pohledávek z obchodních vztahů	-258	-92
Ostatní přímé náklady související s pronájmem nemovitostí	-484	-1 746
Celkem	-15 035	-15 075

13 SLUŽBY A OSTATNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2019	2018
Poradenské služby	-1 746	-1 931
Poplatky za pověření a administraci majetku	-731	-912
Poplatky depozitáři	-240	-240
Bankovní poplatky	-470	-515
Transakční poplatky	-457	-4 375
Ostatní náklady	-650	-1 428
Celkem	-4 294	-9 401

Obhospodařovatelem Podfondu byla do 5. června 2017 společnost QI Investiční společnost a.s., poté se stal Podfond samosprávným. 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.

Depozitářem Podfondu byla v roce 2019 i 2018 Komerční banka a.s. Poplatky byly fakturovány dle uzavřené smlouvy.

14 ÚROKOVÉ NÁKLADY

tis. Kč	2019	2018
Úrokové náklady bankovní úvěry	-30 408	-20 240
Úrokové náklady emitované dluhopisy	-54 393	-18 495
Úrokové náklady půjčky od nebankovních subjektů	-40 798	-32 617
Celkem	-125 599	-71 352

15 ČISTÉ KURZOVÉ ZISKY / (ZTRÁTY)

tis. Kč	2019	2018
Kurzové rozdíly bankovní úvěry	4 414	-2 036
Kurzové rozdíly ostatní	-1 269	-678
Celkem	3 145	-2 714

16 DAŇ Z PŘÍJMŮ

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

tis. Kč	2019	2018
Splatná daň za účetní období	-16 079	-19 650
Rozdíl mezi předpokládanou a skutečnou výší daňové povinnosti za minulé období	-3 761	0
Odložená daň	-6 606	-7 495
Celkem	-26 446	-27 145

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

tis. Kč	2019	2018
Zisk / (ztráta) před zdaněním	183 963	381 891
Sazba daně z příjmů	5 %	5 %
Předpokládaný výnos / (náklad) na daň z příjmů	-9 198	-19 095
Dopad odlišných daňových sazeb dceřiných společností	-11 611	906
Příjmy osvobozené od daně	8 480	255
Daňově neuznatelné náklady	-17	-65
Položky, ze kterých nebyla počítána odložená daň	28	162
Rozdíl mezi předpokládanou a skutečnou výší daňové povinnosti za minulé období	-3 761	0
Daň z příjmů vykázaná v zisku / (ztrátě)	-16 079	-19 649
Efektivní daňová sazba	8,74 %	5,15 %

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	2019	2018
Přecenění finančních derivátů vykázaných jako zajištění peněžních toků	-265	0
Celkem	-265	0

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 2018	-29 017	0	-55	-29 072
Odložená daň vykázaná v zisku nebo ztrátě	-7 506	11	0	-7 495
Odložená daň vykázaná v ostatním úplném výsledku	0	0	0	0
Fúze	870	22	0	892
Stav k 31. prosinci 2018	-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			83
Stav k 31. prosinci 2019	-42 154	11	-320	-42 463

17 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Investice do nemovitostí zahrnují především areály využívané společnostmi Stavebniny DEK a.s. a Stavebniny DEK s.r.o. pro skladování a prodej stavebních materiálů:

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Bánská Bystrica	89 905	89 062
Benešov	68 781	47 460
Beroun	26 001	9 797
Brno	232 753	290 203
Bystřice nad Perštejnem	14 765	13 668
Česká Lípa	38 471	25 809
České Budějovice Hrdějovice	61 671	57 202
České Budějovice Litvínovice	32 473	26 349
Český Krumlov	23 596	22 428
Český Těšín	8 986	9 167
Dřísy	65 246	60 098
Havířov	29 999	15 587
Havlíčkův Brod	25 541	28 290
Hodonín 1	48 405	12 989
Hodonín 2	71 218	29 093
Hradec Králové 1	40 210	42 122
Hradec Králové 2	174 637	180 138
Chomutov	48 956	31 483
Jeseník	29 634	21 522
Jičín	45 446	46 573
Jindřichův Hradec	25 407	28 794
Kadaň	43 382	29 876
Karlovy Vary	73 072	97 694
Karviná	19 277	15 345
Kladno	172 671	182 661
Klatovy	15 258	0

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Kolín	79 322	38 702
Košice	81 865	65 384
Liberec	78 946	95 274
Lipník nad Bečvou	14 802	14 935
Liptovský Mikuláš	22 445	18 222
Litvínov	26 389	29 569
Louny	51 948	53 146
Mladá Boleslav	112 914	168 525
Mohelnice	25 594	7 855
Most	35 255	31 250
Nitra	99 089	59 170
Nový Bydžov	6 891	1 693
Nový Jičín	46 875	43 089
Olomouc	97 383	66 502
Opava 1	27 612	24 457
Opava 2	64 835	70 037
Ostrava Hrabová	216 196	141 613
Ostrava Hrušov	195 503	181 884
Pardubice	180 988	104 672
Pelhřimov	28 256	4 937
Plzeň Černice	231 443	180 679
Praha Hostivař	302 569	312 181
Praha Mladoboleslavská	136 496	115 789
Praha Stodůlky 1	383 431	462 618
Praha Stodůlky 2	32 227	23 584
Praha Vestec	160 829	220 009
Prostějov	93 064	119 274
Přerov	66 844	84 808
Přerov centrální sklad	9 600	12 180

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Strakonice	50 814	49 381
Stupava	75 311	60 728
Svitavy Olbrachtova	92 493	48 999
Šumperk	6 714	6 621
Tábor	88 699	37 252
Teplice	121 832	110 658
Trenčín	108 756	53 166
Trnava	102 772	46 939
Trutnov	77 587	57 666
Ústí nad Labem	64 387	33 354
Zlín Louky	48 483	55 645
Zlín Přiluky	81 572	72 288
Znojmo	84 219	112 717
Žďár nad Sázavou	42 946	43 229
Žilina	112 247	61 311
Fotovoltaická elektrárna	3 579	3 579
Zálohy na pořízení investic do nemovitostí	9 063	6 504
Ostatní	3 029	3 091
Celkem	5 609 875	5 028 576

Pozn.: Údaje za rok 2018 byly upraveny z důvodu srovnatelnosti, reálná hodnota zahrnuje dokončený i nedokončený majetek.

Položka ostatní obsahuje převážně projektové a inženýrské práce.

Ocenění nemovitostí bylo provedeno kvalifikovaným nezávislým znalcem. Pro stanovení reálné hodnoty nemovitostí byla použita především 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 rozdělení na prostory prodejní, administrativu, sklady, přístřešky a venkovní skladovací plochy. U starších areálů bylo nájemné stanoveno ve výši 75 % nájmu za moderní prostory. Toto brutto nájemné bylo sníženo o náklady na rezervu na neobsazenost, CAPEX, OPEX, náklady na pojištění a daň z nemovitých věcí. Kapitalizační míra byla kalkulována jako prime yield industriálních nemovitostí s přírůžkami dle lokace a technického stavu.

V případech, kdy je předmětem ocenění samostatný pozemek, je ocenění provedeno na základě tržního porovnání s cenami v dané lokalitě.

Reálná hodnota kalkulovaná výnosovou 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	2019	2018
Počáteční stav	5 028 576	3 949 138
Přírůstky	854 709	1 068 243
Úbytky	-2 844	0
Přecenění na reálnou hodnotu	-268 134	11 195
Kurzové rozdíly	-2 432	0
Konečný stav	5 609 875	5 028 576

Během roku 2019 byla dokončena výstavba areálů v Kadani, Mohelnici, Nitře, Ostravě Hrabové, Pardubicích, Plzni Černicích, Táboře, Trenčíně, Trnavě a Zlíně Loukách a rekonstrukce areálů v Benešově, Praze Hostivaři a Trutnově. Stavební práce na nových areálech byly zahájeny v Hodoníně, Klatovech a Kolíně. Výstavba či rekonstrukce areálů také probíhá v Košicích a Praze Vestci.

K 31. prosinci 2019 činila reálná hodnota investic do nemovitostí poskytnutých jako zajištění přijatých úvěrů 3 925 986 tis. Kč (31. prosince 2018: 3 371 943 tis. Kč).

18 PODÍLOVÉ LISTY

Skupina vlastní podílové listy v otevřených podílových fondech. Tyto podílové listy jsou oceněny reálnou hodnotou dle aktuální hodnoty podílového listu. Následující tabulka obsahuje analýzu změn hodnoty podílových listů:

tis. Kč	2019	2018
Počáteční stav	1 911	2 168
Přecenění na reálnou hodnotu	346	-257
Konečný stav	2 257	1 911

19 OSTATNÍ FINANČNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Pohledávky ze smluv se zákazníky	1 813	1 214
Smluvní aktiva	309	1 377
Poskytnuté zálohy	1 599	3 251
Pořízení dceřiných společností	10 159	0
Ostatní krátkodobá finanční aktiva	1 295	0
Celkem	15 175	5 842

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 2018	412	436	207	84	151	624	1 914
Opravné položky k 31. prosinci 2018	0	0	0	0	-76	-624	-700
Pohledávky z obchodních vztahů netto k 31. prosinci 2018	412	436	207	84	75	0	1 214
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

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

tis. Kč	2019	2018
Počáteční stav	700	1 329
Tvorba	275	150
Využití	-550	-728
Rozpuštění	-18	-51
Konečný stav	407	700

20 NEFINANČNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Daňové pohledávky	15 007	56 024
Náklady příštích období	4	20
Celkem	15 011	56 044

Daňová pohledávka k 31. prosinci 2018 obsahuje nadměrný odpočet daně z přidané hodnoty, který nebyl k 31. prosinci 2018 proplacen.

21 PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Běžné účty u bank	8 361	6 336
Celkem	8 361	6 336

22 VLASTNÍ KAPITÁL

22.1 KAPITÁLOVÉ FONDY

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

Držitelé investičních akcií k 31. prosinci 2019 jsou:

- Ing. Vít Kutnar, nar. 2. prosince 1969, bytem Jeníkovická 383, Praha 9 – Klánovice, PSČ 190 14, který vlastní 442 802 kusů akcií na jméno,
- Ing. Petra Kutnarová, nar. 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,
- Andrea Kutnarová, nar. 27. srpna 2005, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00, která vlastní 1 475 kusů akcií na jméno,
- Anna Kutnarová, nar. 7. března 2002, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00, která vlastní 1 475 kusů akcií na jméno,
- Adéla Kutnarová, nar. 27. dubna 2000, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00, která vlastní 1 475 kusů akcií na jméno,
- společnost 5. Obchodní, IČ 252 06 702, se sídlem Ke Golfu 184, Karlovy Vary, PSČ 360 01, která vlastní 1 455 kusů akcií na jméno,
- Adam Kutnar, nar. 14. července 1998, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00, který vlastní 1 475 kusů akcií na jméno,
- společnost Prokris s.r.o., IČ 018 73 172, se sídlem Modřínová 123, Dalovice – Všeborovice, PSČ 362 62, která vlastní 1 490 kusů akcií na jméno,

- společnost Phelix s.r.o., IČ 056 34 008, se sídlem Modřínová 123, Dalovice – Všeborovice, PSČ 362 62, která vlastní 1 490 kusů akcií na jméno,
- společnost Milburn s.r.o., IČ 061 95 300, se sídlem Boženy Němcové 818/5, Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, PSČ 362 62, která vlastní 1 500 kusů akcií na jméno,
- společnost Verlin Alfa s.r.o., IČ 061 94 893, se sídlem Všeaterská 1023, Praha 9 – Klánovice, PSČ 190 142, která vlastní 1 500 kusů akcií na jméno,
- společnost Alekto Praha s.r.o., IČ 056 54 530, se sídlem Fügnerova 1237, Šestajovice, PSČ 250 92, která vlastní 1 500 kusů akcií na jméno.

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

	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Vlastní kapitál v tis. Kč	1 465 225	1 304 251
Počet vydaných investičních akcií v kusech	1 000 000	1 000 000
Vlastní kapitál na investiční akcii v Kč	1 465,22	1 304,25

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:

	2019	2018
Úplný výsledek za účetní období v tis. Kč	160 974	354 812
Vážený průměr počtu investičních akcií v kusech	1 000 000	1 000 000
Základní zisk na investiční akcii v Kč	160,97	354,81

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

22.2 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	2019	2018
Počáteční stav	1 277	1 209
Přecenění finančních derivátů vykázaných jako zajištění peněžních toků	5 806	68
Odložená daň vztahující se k zajištění peněžních toků	-265	0
Konečný stav	6 818	1 277

23 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Česká spořitelna, a.s.	284 639	243 204
Československá obchodní banka, a. s.	386 265	319 037
Komerční banka, a.s.	529 670	509 419
MONETA Money Bank, a.s.	73 871	95 183
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	132 286	158 743
Celkem	1 406 730	1 325 586

Skupina čerpá investiční bankovní úvěry za účelem financování výstavby nemovitostí. Bankovní úvěry jsou splatné mezi lety 2020 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 prostřednictvím úrokových swapů, 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 29.

Úvěry jsou čerpány v českých korunách a v eurech. Skupina není zajištěna proti měnovému riziku. Podrobnější informace jsou uvedeny v bodě 29.

K bankovním úvěrům se vztahují finanční i nefinanční smluvní podmínky, jejichž nesplnění může vést až k okamžité splatnosti těchto úvěrů, přičemž v roce 2019 ani 2018 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 16.

24 EMITOVANÉ DLUHOVÉ CENNÉ PAPIŘY

24.1 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 2019 upsány třetím stranám (taktéž k 31. prosinci 2018). Reálná hodnota těchto dluhopisů uveřejněná Burzou cenných papírů Praha k 31. prosinci 2019 byla 1 101 675 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 1 101 524 tis. Kč).

K těmto dluhopisům se vztahují finanční i nefinanční smluvní podmínky, jejichž nesplnění mohlo vést až k okamžité splatnosti dluhopisů, přičemž v roce 2019 ani 2018 nedošlo k jejich porušení. Ručitelem emitovaných dluhopisů je společnost DEK, a.s.

24.2 DEK.IFPZK 0,00/19

Dne 12. dubna 2019 proběhla emise dluhopisů v nominální hodnotě 350 000 tis. Kč. Celkem bylo emitováno 35 000 dluhopisů s nominální hodnotou 10 000 tis. Kč. Splatnost těchto dluhopisů byla stanovena na 12. prosince 2019, ke konci účetního období tedy byly dluhopisy splaceny. Jednalo se o zaknihované cenné papíry evidované v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s. pod ISIN CZ0003521526, které nebyly nabízeny formou veřejné nabídky.

Dluhopisy nebyly úročeny, jednalo se o dluhopisy s výnosem na bázi diskontu. Úrokové náklady byly určeny rozdílem mezi jejich nominální hodnotou a emisním kurzem, který činil 98,0615 % nominální hodnoty dluhopisů.

24.3 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. Tyto dluhopisy jsou zaknihované cenné papíry evidované v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s. pod ISIN CZ0003523789. 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. Skupina 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 96,9160 % nominální hodnoty dluhopisů. Dluhopisy jsou splatné 12. prosince 2020.

Veškeré emitované dluhopisy byly k 31. prosinci 2019 upsány třetím stranám. Reálná hodnota těchto dluhopisů k 31. prosinci 2019 byla 388 206 tis. Kč.

K těmto dluhopisům se vztahují finanční i nefinanční smluvní podmínky, jejichž nesplnění mohlo vést až k okamžité splatnosti dluhopisů, přičemž v roce 2019 ani 2018 nedošlo k jejich porušení. Ručitelem emitovaných dluhopisů je společnost DEK, a.s.

25 ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

Z titulu vnitroskupinových půjček eviduje Skupina k 31. prosinci 2019 závazek ve výši 1 130 204 tis. Kč (31. prosince 2018: 1 085 553 Kč). Peněžní prostředky získané na základě rámcové smlouvy o vzájemné poskytování zápůjček jsou Skupinou používány na zajištění přechodného financování výstavby nemovitostí.

26 ZMĚNA ZÁVAZKŮ Z FINANCOVÁNÍ

tis. Kč	Závazky vůči bankám	Emitované dluhové cenné papíry	Závazky vůči nebankovním institucím	Celkem
Stav k 1. lednu 2018	924 348	0	1 863 820	2 788 168
Načerpání bankovních úvěrů, emise dluhopisů a čerpání půjček	675 263	1 101 000	2 910 174	4 686 437
Úrokové náklady	20 265	18 495	32 618	71 378
Splátky bankovních úvěrů, dluhopisů a půjček	-276 061	0	-3 689 148	-3 965 209
Úhrada úroků	-20 265	-17 971	-32 618	-70 854
Kurzové rozdíly	2 036	0	707	2 743
Stav k 31. prosinci 2018	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

27 OSTATNÍ FINANČNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Závazky z obchodních vztahů	4 476	42 521
Dohadné položky pasivní	2 090	940
Přijaté zálohy	0	728
Přijaté vratné kauce	1 038	1 488
Závazek z titulu koupě podniku	118 052	193 342
Ostatní krátkodobé finanční závazky	569	22
Celkem	126 224	239 042

Dohadné položky pasivní jsou k 31. prosinci 2019 tvořeny především dohadem z titulu odměny za ocenění nemovitostí a dceřiných společností ve výši 950 tis. Kč (31. prosince 2018: 0 tis. Kč), dohadem na odměnu za auditorské služby ve výši 465 tis. Kč (31. prosince 2018: 40 tis. Kč), dohadem na poplatky za pověření a administraci majetku ve výši 365 tis. Kč (31. prosince 2018: 345 tis. Kč) a dohadem na energie související s provozem areálů ve výši 267 tis. Kč (31. prosince 2018: 326 tis. Kč)

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

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

28 NEFINANČNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Daňové závazky	261	230
Výnosy příštích období	4	12
Celkem	265	242

29 FINANČNÍ NÁSTROJE

29.1 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 2019	31. prosince 2018
Dluh	4 026 814	3 512 662
Peníze a peněžní ekvivalenty	8 361	6 336
Čistý dluh	4 018 454	3 506 326
Vlastní kapitál	1 465 225	1 304 251
Míra zadluženosti	2,74	2,69

29.2 KATEGORIE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Klasifikace finančních aktiv	Třída finančních aktiv	31. prosince 2019 v tis. Kč	31. prosince 2018 v tis. Kč
Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Podílové listy	2 257	1 911
	Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	8 483	157
Finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě	Ostatní finanční aktiva	15 175	5 842
	Peníze a peněžní ekvivalenty	8 361	6 336
	Celkem	34 276	14 246

Klasifikace finančních závazků	Třída finančních závazků	31. prosince 2019 v tis. Kč	31. prosince 2018 v tis. Kč
Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Závazky vůči bankám	1 406 730	1 325 586
	Emitované dluhové cenné papíry	1 489 881	1 101 524
	Závazky vůči nebankovním subjektům	1 130 204	1 085 553
	Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	2 070	0
Finanční závazky oceňované v naběhlé hodnotě	Ostatní finanční závazky	126 224	239 042
Celkem		4 155 109	3 751 705

29.3 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 volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Pokud je určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv, jimiž jsou například očekávané peněžní toky, vývoj trhu a další, a posouzení Administrátora.

Následující tabulky znázorňují rozdělení reálné hodnoty finančních nástrojů dle úrovní.

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

Finanční aktiva v reálné hodnotě k 31. prosinci 2018 v tis. Kč	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Podílové listy	1 911	0	1 911
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	0	157	157
Celkem	1 911	157	2 068

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 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

Finanční závazky v reálné hodnotě k 31. prosinci 2018 v tis. Kč	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Závazky vůči bankám	0	1 325 586	1 325 586
Emitované dluhové cenné papíry	1 101 524	0	1 101 524
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	1 085 553	1 085 553
Celkem	1 101 524	2 411 139	3 512 663

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 zjistitelné. 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 17.

29.4 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.

29.5 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 skladovací a 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. 50 bazických bodů 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	2019	2018
Zisk / (ztráta) za účetní období	-5 879	-15 283
Ostatní úplný výsledek za účetní období	8 754	95
Celkem	2 875	-15 188

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

Vypořádání kontraktu	Průměrná sjednaná fixní úroková sazba p. a. 2019	Průměrná sjednaná fixní úroková sazba p. a. 2018	Jistina k 31. prosinci 2019 v tis. Kč	Jistina k 31. prosinci 2018 v tis. Kč	Reálná hodnota k 31. prosinci 2018 v tis. Kč	Reálná hodnota k 31. prosinci 2018 v tis. Kč
Do 1 roku	0,80	1,53	5 975	3 760	26	4
Od 1 do 2 let	0	0,80	0	16 218	-	153
Od 2 do 5 let	0,79	0	1 435 114	0	5 852	0
Nad 5 let	1,96	0	401 825	0	535	0
Celkem			1 842 914	19 978	6 413	157

Směny plateb v rámci úrokových swapů a platby úroků nastávají současně a 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 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

31. prosince 2018 v tis. Kč	EUR	USD	Celkem
Finanční aktiva	222 913	92	223 005
Finanční závazky	-222 321	0	-222 321
Celkem	592	92	684

Skupina 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 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	2019	2018
Zisk / (ztráta) za účetní období	-40 617	-17 483
Ostatní úplný výsledek za účetní období	69 230	22 207
Celkem	28 613	4 724

29.6 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.

29.7 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 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.

31. prosince 2018 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	237 553	0	0	1 489	0	239 042
Nástroje s variabilní úrokovou sazbou	21 343	42 689	260 967	2 162 499	164 427	2 651 925
Nástroje s fixní úrokovou sazbou	1 923	3 820	16 989	47 239	802	70 773
Celkem	260 819	46 509	277 956	2 211 227	165 229	2 961 740

Neúročené finanční závazky v kategorii méně než 1 měsíc obsahují k 31. prosinci 2018 také závazek z titulu koupě podniku ve výši 193 342 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 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

31. prosince 2018 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	10 839	0	3 250	0	0	14 089
Celkem	10 839	0	3 250	0	0	14 089

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, které se vypořádávají v čisté výši. 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 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

31. prosince 2018 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	-15	-27	-56	-12	0	-110
Plovoucí úroková sazba	30	55	133	28	0	246
Vypořádání v čisté výši	15	28	133	28	0	136

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 ve skupině, u nichž činil zůstatek nevyužitě částky ke konci účetního období 1 895 671 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 1 934 947 tis. Kč).

30 OPERATIVNÍ LEASING

Skupina pronajímá převážnou většinu nemovitostí společnosti 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 nájmních smluv jsou k 31. prosinci 2019 ve výši 570 625 tis. Kč (31. prosince 2018: 548 185 tis. Kč).

31 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.

31.1 VZÁJEMNÉ VÝNOSY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

2019 tis. Kč	Prodej dlouhodobého majetku	Poskytnuté služby	Finanční výnosy	Ostatní transakce	Celkem
Mateřská společnost					
DEK a.s.	0	55	3 033	0	3 088
Celkem	0	55	3 033	0	3 088
Ostatní spřízněné strany					
Stavebniny DEK a.s.	0	522 661	0	8 678	531 339
Stavebniny DEK s.r.o.	0	47 499	0	0	47 499
DEKMETAL s.r.o.	0	5 935	0	0	5 935
DEK Stavební s.r.o.	0	251	0	0	251
DEK Stavební SR a.s.	0	18	0	0	18
Celkem	0	576 364	0	8 678	585 042
2018					
2018 tis. Kč	Prodej dlouhodobého majetku	Poskytnuté služby	Finanční výnosy	Ostatní transakce	Celkem
Mateřská společnost					
DEK a.s.	0	32	2	0	34
Celkem	0	32	2	0	34
Ostatní spřízněné strany					
Stavebniny DEK a.s.	0	433 504	0	5 473	438 977
Stavebniny DEK s.r.o.	0	23 361	0	0	23 361
DEKMETAL s.r.o.	0	6 410	0	0	6 410
WÄRME s.r.o.	0	0	0	57	57
Celkem	0	463 275	0	5 530	468 805

31.2 VZÁJEMNÉ NÁKUPY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

2019 tis. Kč	Nákup dlouhodobého majetku	Přijaté služby	Finanční náklady	Ostatní transakce	Celkem
Mateřská společnost					
DEK a.s.	0	204	43 719	0	43 923
Celkem	0	204	43 719	0	43 923
Ostatní spřízněné strany					
DEK stavební s.r.o.	507 589	0	0	0	507 589
DEK Stavební SR a.s.	227 233	0	0	0	227 233
Stavebniny DEK a.s.	4 485	0	0	0	4 485
Stavebniny DEK s.r.o.	143	76	0	0	219
DEKMETAL s.r.o.	307	0	0	0	307
DEKPROJEKT s.r.o.	22	0	0	0	22
Celkem	739 779	76	0	0	739 855

2018 tis. Kč	Nákup dlouhodobého majetku	Přijaté služby	Finanční náklady	Ostatní transakce	Celkem
Mateřská společnost					
DEK a.s.	0	156	32 621	0	32 777
Celkem	0	156	32 621	0	32 777
Ostatní spřízněné strany					
DEK stavební s.r.o.	574 496	0	0	0	574 496
DEK Stavební SR a.s.	18 164	0	0	0	18 164
Stavebniny DEK a.s.	6 848	0	0	1	6 849
Stavebniny DEK s.r.o.	569	8 160	0	0	8 729
DEKMETAL s.r.o.	162	0	0	0	162
DEKPROJEKT s.r.o.	10	0	0	0	10
WÄRME s.r.o.	4	0	0	0	4
Celkem	600 253	8 160	0	1	608 414

31.3 POHLEDÁVKY ZA SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Skupina neeviduje k 31. prosinci 2019 (taktéž k 31. prosinci 2018) žádné pohledávky za spřízněnými osobami.

31.4 ZÁVAZKY VŮČI SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

tis. Kč	Vztah ke Skupině	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Fyzické osoby	Členové klíčového managementu	118 052	193 342
Celkem		118 052	193 342

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

31.5 PŮJČKY OD SPŘÍZNĚNÝCH SUBJEKTŮ

tis. Kč	Vztah ke Skupině	31. prosince 2019		31. prosince 2018	
		Dlouhodobé přijaté půjčky	Krátkodobé přijaté půjčky	Dlouhodobé přijaté půjčky	Krátkodobé přijaté půjčky
DEK a.s.	Mateřská společnost	611 792	518 412	741 220	344 333
Celkem		611 792	518 412	741 220	344 333

Z titulu vnitroskupinových půjček eviduje Skupina k 31. prosinci 2019 závazek ve výši 1 130 204 tis. Kč (31. prosince 2018: 1 085 553 tis. Kč). Půjčky přijaté od spřízněných subjektů jsou realizovány za běžných obchodních podmínek.

31.6 ODMĚNY ČLENŮM KLÍČOVÉHO MANAGEMENTU

Skupina v roce 2019 nevyplatila žádné odměny členům klíčového managementu (taktéž v roce 2018).

Skupina neposkytla žádné záruky za členy klíčového managementu.

32 SMLUVNÍ ZÁVAZKY K VÝDAJŮM

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

33 PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

33.1 BANKOVNÍ ZÁRUKY

K 31. prosinci 2019 Skupina eviduje bankovní záruku vůči Komerční bance, a.s. za úvěry poskytnuté společnosti Stavebniny DEK a.s. až do výše 550 000 tis. Kč (31. prosince 2018: 900 000 tis. Kč).

33.2 SPOR S FINANČNÍM ÚŘADEM

Specializovaný finanční úřad zpochybnil použití 5% sazby daně pro účely stanovení výše daně z příjmů právnických osob za zdaňovací období 2016, 2017 a 2018. 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 a 2019 ve výši 140 574 tis. Kč, penále ve výši 22 116 tis. Kč a úroku z prodlení ve výši 21 043 tis. Kč není z tohoto důvodu vedením Podfonde považováno za pravděpodobné. Případná změna sazby daně by pak měla vliv nejen na splatnou, ale i na odloženou daň, přičemž odložený daňový závazek by byl o 89 809 tis. Kč vyšší.

33.3 DALŠÍ PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

Skupina neneviduje ke konci účetního období žádné další podmíněné závazky.

34 PODMÍNĚNÁ AKTIVA

Skupina neneviduje ke konci účetního období žádná podmíněná aktiva.

35 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

35.1 AKVIZICE SPOLEČNOSTI ABA ŠUMPERK, SPOLEČNOST S RUČENÍM OMEZENÝM

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 byla stanovena na 40 000 tis. Kč, na základě účetní závěrky získané společností proběhne do 30. dubna 2020 její dodatečné vypořádání. Záloha na kupní cenu podílu ve výši 10 000 tis. Kč byla uhrazena během roku 2019 a je vykázána v rámci investic do dceřiných nemovitostních společností.

35.2 ONEMOCNĚNÍ COVID-19

V prvním čtvrtletí roku 2020 se nejprve v Asii a následně také v Evropě začalo rychle šířit onemocnění covid-19 zapříčiněné novým typem koronaviru. Kromě zdravotních komplikací je zřejmé, že v následujících měsících způsobí rozsáhlé ekonomické škody v řadě odvětví. Management Skupiny v této souvislosti analyzuje možné krátkodobé i dlouhodobé dopady pandemie.

Jelikož Skupina pronajímá nemovitosti zejména společnostem ze skupiny DEK, působí na něj 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 v době zpracovávání účetní závěrky patrný pokles poptávky ani zhoršování platební morálky zákazníků z důvodu rozšíření 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.

Trh nemovitostí bude v krátkodobém horizontu ovlivněn výpadkem poptávky v některých odvětvích, kterými jsou například maloobchod či cestovní ruch, na druhé straně je patrná zvýšená aktivita v e-commerce, která se projevuje v poptávce po logistických a skladových areálech. Z pohledu dlouhodobého nebudou výpadky na straně retailu významné a je naopak možné očekávat posun v některých průmyslových segmentech, jakým je například automotive, který může být v České republice postupně nahrazován návratem části strategických průmyslových odvětví. Rozvoj logistiky tažený e-commerce přitom vidíme jako dlouhodobý trend.

Přestože je zřejmé, že aktuálně nelze přesně odhadnout veškeré následky pandemie, jak z hlediska jejich intenzity, tak délky jejího trvání, předpokládáme, že pomocí vhodných opatření budeme schopni minimalizovat dopad této situace na hospodaření účetní jednotky. Případné ztráty či jiné negativní jevy zahrne Skupina do účetnictví a účetní závěrky roku 2020, popřípadě do dalších období. Po zevrubném zvážení všech okolností dospělo vedení Skupiny k závěru, že předpoklad nepřetržitého trvání podniku není v současné době narušen.

Schválení konsolidované účetní závěrky

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

V Praze dne 4. května 2020



Ing. Vít Kutnar

statutární ředitel

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O OVĚŘENÍ INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Zpráva auditora k účetní závěrce a výroční zprávě DEKINVEST podfondu Alfa společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. za účetní období roku 2019

Identifikační údaje

Obchodní firma:	DEKINVEST podfond Alfa společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČ:	247 95 020
Sídlo:	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00
Předmět auditu:	Ověření účetní závěrky a ostatních informací uvedených ve výroční zprávě DEKINVEST podfondu Alfa společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. za rok 2019
Ověřované období:	účetní období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019
Rozvahový den:	31. prosince 2019
Datum podepsání zprávy:	4. května 2020
Auditoři:	EURO-Trend Audit, a.s. Oprávnění KAČR č. 317 Ing. Petr Ryneš Oprávnění KAČR č. 1299

**EURO-Trend Audit, a.s.**Zapsaná v obchodním rejstříku – oddíl B, vložka 5767, IČ: 25733834
Senovážné náměstí 23, 110 00 Praha 1, e-mail: office-audit@eurotrend.cz, www.eurotrend-audit.cz

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 jen „Podfond“) společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2019, z výkazu úplného výsledku, výkazu o změnách vlastního kapitálu, a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Podfondu jsou uvedeny v bodě 5 účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Podfondu k 31. prosinci 2019 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 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.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 35 „Následné události“ účetní závěrky, který popisuje dopady pandemie covid-19 (koronavirus) na Podfond. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Hlavní záležitosti auditu

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

Hladina významnosti byla stanovena před zahájením auditu ve výši 0,5 % ze základny „Celková aktiva“. Rozvahová položka „Investice do nemovitostí“ je nejvýznamnější položkou aktiv, jejímž prostřednictvím Podfond generuje převažující část výnosů.

V rámci auditu účetní závěrky byly provedeny kompletní analytické a detailní testy věcné správnosti. Jako hlavní rizikové oblasti jsme u Podfondu identifikovali:

- Výnosy z pronajatých nemovitostí
Převažující část výnosů souvisí s pronájmem budov a staveb vykazovaných v rozvahové položce „Investice do nemovitostí“ (viz bod 9 účetní závěrky).
V rámci auditu byla zejména kontrolována výše fakturovaných nájmu na uzavřené smlouvy, dodatky ke smlouvám a splátkové kalendáře, dále bylo testováno zahrnutí výnosů do příslušného účetního období a správnost vykázání výnosů v účetních výkazech.
- Investice do nemovitostí
Jedná se o nejvýznamnější složku aktiv, která generuje prostřednictvím pronájmu či prodeje těchto aktiv převažující část výnosů. Její popis je uveden v bodě 16 účetní závěrky.
V rámci auditu byla ověřena existence, vlastnictví, zástavní práva či jiná práva k uvedeným aktivům (výpisy z katastru nemovitostí). Dále bylo testováno pořízení a prodeje investic do nemovitostí v roce 2019 (kupní a prodejní smlouvy). Dále jsme věnovali pozornost ověření způsobu ocenění reálnou hodnotou a správnému vykázání ve výkazu finanční pozice.
- Financování – emitované dluhové cenné papíry a závazky vůči bankám
Společnost vykazuje významnou položku emitovaných dluhových cenných papírů a položku závazků vůči bankám. Analýza těchto položek je uvedena v bodě 23 a 24 účetní závěrky.
V rámci auditu byly dluhové cenné papíry a závazky vůči bankám ověřovány především na existenci a ocenění. K testování bylo využito podrobné analýzy smluvních vztahů, vč. propočtu nákladového úroku, externích confirmací a výpisů z emisí.
- Oceňování reálnou hodnotou
Podfond je podle právních předpisů povinen alespoň jednou ročně přecenit majetek a dluhy na reálnou hodnotu. Stanovení reálné hodnoty, jak je popsáno v bodě 6.2 a 29.3 účetní závěrky, vyžaduje použití významných odhadů a úsudků.
V rámci auditu jsme ověřili postupy uplatňované pro ocenění reálnou hodnotou se zaměřením na významné nepozorovatelné vstupy, které ovlivňují výslednou hodnotu ocenění. Ověřili jsme přecenění majetku a dluhů dle znaleckého posudku a ověřili jsme správné vykázání přeceněných aktiv, dluhů a oceňovacích rozdílů v účetních výkazech.

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 statutárního ředitele, správní rady a výboru pro audit za účetní závěrku

Statutární ředitel 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 statutární ředitel Fondu povinen 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 statutární ředitel 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. Výbor pro audit odpovídá zejména za sledování postupu sestavování účetní závěrky a za sledování účinnosti vnitřní kontroly a systému řízení rizik.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

- Určení auditora a délka provádění auditu
Auditem společnosti nás dne 11. října 2019 určila valná hromada Fondu. Auditem společnosti jako subjektu veřejného zájmu podle § 1a), písmeno a) zákona o účetnictví jsme jeden rok.
- Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit
Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Fondu, kterou jsme dne 30. dubna 2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.
- Poskytování neauditorských služeb
Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

V Praze dne 4. května 2020



Auditorská společnost:
EURO-Trend Audit, a.s.
Senovážné nám. 978/23, Praha 1
Oprávnění KAČR č. 317
Za společnost Ing. Petr Ryneš, statutární ředitel



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

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2019

1 VÝKAZ ÚPLNÉHO VÝSLEDKU

tis. Kč	Bod	2019	2018
Výnosy z pronajatých nemovitostí	9	535 867	463 168
Ostatní výnosy	10	4 744	947
Přímé náklady související s pronájmem nemovitostí	11	-11 882	-11 942
Služby a ostatní náklady	12	-4 011	-9 002
Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí	16	-289 461	32 187
Změna reálné hodnoty dceřiných nemovitostních společností	17	51 299	5 395
Změna reálné hodnoty podílových listů	18	346	-257
Zisk / (ztráta) z prodeje nemovitostí	16	-13 646	-16 575
Úrokové náklady	13	-115 050	-71 197
Čisté kurzové zisky / (ztráty)	14	959	-2 714
Zisk / (ztráta) před zdaněním		159 165	390 010
Daň z příjmů	15	-11 206	-26 669
Zisk / (ztráta) za účetní období		147 959	363 341
Zajištění peněžních toků	22	5 806	68
Položky, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty		5 806	68
Odložená daň ze zajištění peněžních toků	15	-265	0
Odložená daň k položkám, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty		-265	0
Ostatní úplný výsledek za účetní období		5 541	68
Úplný výsledek za účetní období		153 500	363 409
Zisk / (ztráta) na akcii základní a zředěný/á v Kč		153,50	363,41

2 VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

tis. Kč	Bod	31. prosince 2019	31. prosince 2018
AKTIVA			
Investice do nemovitostí	16	4 885 216	4 806 338
Investice do dceřiných nemovitostních společností	17	214 178	26 445
Podílové listy	18	2 257	1 911
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	29	8 483	157
Ostatní finanční aktiva	19	4 118	4 897
Nefinanční aktiva	20	1 939	33 248
Peníze a peněžní ekvivalenty	21	7 911	5 363
Pohledávky z daně z příjmů	15	8 851	924
Aktiva celkem		5 132 953	4 879 283

tis. Kč	Bod	31. prosince 2019	31. prosince 2018
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Kapitálové fondy	22	352 274	352 274
Fond ze zajištění peněžních toků	22	6 818	1 277
Nerozdělený zisk		1 106 069	958 110
Vlastní kapitál celkem		1 465 161	1 311 661
Závazky			
Závazky vůči bankám	23	1 406 730	1 325 586
Emitované dluhové cenné papíry	24	1 489 881	1 101 524
Závazky vůči nebankovním subjektům	25	611 792	859 885
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	29	2 070	0
Ostatní finanční závazky	27	125 118	237 642
Nefinanční závazky	28	126	13
Odložený daňový závazek	15	32 075	34 999
Závazky z daně z příjmů	15	0	7 973
Závazky celkem		3 667 792	3 567 622
Vlastní kapitál a závazky celkem		5 132 953	4 879 283

3 VÝKAZ O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

tis. Kč	Kapitálové fondy	Fondy ze zajišťovacího účetnictví	Nerozdělený zisk	Celkem
Stav k 1. lednu 2018	352 274	1 209	594 769	948 252
Zisk za účetní období	0	0	363 341	363 341
Ostatní úplný výsledek za účetní období	0	68	0	68
Stav k 31. prosinci 2018	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

4 VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

tis. Kč	2019	2018
Peněžní toky z provozní činnosti		
Zisk / (ztráta) před zdaněním	159 165	390 010
Úpravy o nepeněžní a jiné položky		
Změna stavu opravných položek	151	92
Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí	289 461	-32 187
Změna reálné hodnoty dceřiných nemovitostních společností	-51 299	-5 395
Změna reálné hodnoty podílových listů	-346	257
Zisk / (ztráta) z prodeje nemovitostí	13 646	16 575
Úrokové náklady	115 050	71 197
Čisté kurzové zisky / (ztráty)	-959	2 714
Úpravy o nepeněžní a jiné položky celkem	365 704	53 253
Úpravy o změny stavu pracovního kapitálu		
Změna stavu pohledávek	32 098	20 362
Změna stavu závazků	-37 122	28 372
Úpravy o změny stavu pracovního kapitálu celkem	-5 024	48 734
Úhrada úroků	-116 544	-70 699
Úhrady daně z příjmů	-21 334	-17 767
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	381 967	403 531

tis. Kč	2019	2018
Peněžní toky z investiční činnosti		
Prodej investic do nemovitostí	241 753	200 631
Pořízení investic do nemovitostí	-643 106	-1 103 737
Pořízení investic do nemovitostních společností	-203 426	-10 000
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-604 779	-913 106
Peněžní toky z finanční činnosti		
Načerpání bankovních úvěrů, emise dluhopisů a čerpání půjček	2 741 560	4 462 654
Splátky bankovních úvěrů, dluhopisů a půjček	-2 516 200	-3 960 817
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	225 360	501 837
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku účetního období	5 363	11 299
Přírůstek / (úbytek) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů za účetní období	2 548	-5 936
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	7 911	5 363

5 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Tato účetní závěrka je účetní závěrkou podfondu DEKINVEST podfond Alfa. Tento podfond je podfondem fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Fond DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“) byl zapsán do obchodního rejstříku dne 18. ledna 2011 pod identifikačním číslem 247 95 020 a jeho sídlo je v Praze 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00. Fond je akciovou společností s proměnným základním kapitálem s monistickou strukturou orgánů. Fond je fondem kvalifikovaných investorů podle § 95 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Předmětem podnikání Fondu je shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími akcionáři, a provádění společného investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch kvalifikovaných investorů a dále správa tohoto majetku.

Mateřskou společností fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. jednajícího na účet podfondu DEKINVEST podfond Alfa je společnost DEK a.s. Ovládajícími osobami jsou Ing. Vít Kutnar a Ing. Petra Kutnarová.

V souladu se statutem a stanovami vytváří Fond podfondy. Jediným podfondem Fondu k datu účetní závěrky je DEKINVEST podfond Alfa (dále jen „Podfond“). Podfond zahájil vydávání investičních akcií dne 1. ledna 2016 s přiděleným kódem ISIN CZ0008041944. K 13. lednu 2016 byly investiční akcie Podfondu přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

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

Fond byl investičním fondem s právní osobností, který měl individuální statutární orgán, jímž byla QI investiční společnost, a.s., právnická osoba oprávněná obhospodařovat. Rozhodnutím České národní banky ze dne 1. června 2017 bylo Fondu vydáno povolení k činnosti samosprávného investičního fondu s tím, že Fond není oprávněn provádět svou vlastní administraci. Toto rozhodnutí nabylo právní moci ke dni 6. června 2017. Předmět podnikání Fondu je v souladu s uděleným povolením k činnosti. Fond může v souladu se stanovami vytvářet podfondy.

Depozitářem Fondu byla v období do 31. srpna 2012 UniCredit Bank Czech Republic, a.s., IČ 649 48 242 se sídlem Želetavská 1525/1, Praha 4, PSČ 140 92. Od 1. září 2012 je Depozitářem Fondu Komerční banka, a.s., IČ 453 17 054, sídlem Na Příkopě 969/33, Praha 1, PSČ 114 07 (dále jen „Depozitář“).

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.

6 DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

6.1 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.

6.2 VÝCHODISKA PRO SESTAVOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Individuální 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.

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.

K 1. lednu 2018 došlo zpětně k fúzi sloučením mezi Podfondem a společnostmi drženými jako majetkové účasti k 31. prosinci 2017 a společnostmi, nad nimiž Podfond získal kontrolu v průběhu roku 2018. Tato fúze byla provedena v souladu s českými právními předpisy.

Dle IFRS není fúze sloučením povolenou podnikovou operací. Dále také dle IFRS není možné provádět podnikové kombinace se společnostmi, které k datu podnikové kombinace nejsou součástí skupiny.

Z těchto důvodů jsou Podfondem k 1. lednu 2018 vlastněné a kontrolované společnosti zahrnuty k datu právní účinnosti fúze metodou koupě. Majetkové účasti, nad nimiž získal Podfond kontrolu v průběhu roku 2018, jsou vykázány jako nakoupené a kontrolované od data získání této kontroly. Toto vykázání je v souladu s IFRS, avšak je odlišné od vykázání podle právních a účetních předpisů platných v České republice.

Detail fúzovaných společností je následující:

Název společnosti	Datum zahrnutí do individuálních účetních výkazů
FINREO BAS s.r.o.	1. ledna 2018 – datum právní účinnosti fúze
Hájčí s.r.o.	1. ledna 2018 – datum právní účinnosti fúze
Litvínov Lomská a.s.	1. ledna 2018 – datum právní účinnosti fúze
PARÁDA Tertía a.s.	1. března – datum převzetí kontroly
Kardon Estate s. r. o.	31. července 2018 – datum převzetí kontroly

6.3 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 nárokové protihodnoty a jsou vykazovány rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, se přičítají k účetní hodnotě pronajímaného aktiva a účtují se rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Pokud smlouva obsahuje leasingovou i neleasingovou komponentu, Podfond přiřazuje protihodnotu ve smlouvě jednotlivým komponentám v souladu s IFRS 15.

6.4 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.

6.5 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 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 pohledávkou 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 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.

6.6 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.

6.7 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 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.

6.8 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 Podfondu na jejich odkoupení:

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

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

6.9 REZERVY

Rezervy se vykážejí, 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.

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

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

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

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

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

Bez ohledu na výsledek výše uvedeného posouzení Podfond předpokládá, že úvěrové riziko související s finančním aktivem významně vzrostlo od data prvotního vykázaní v případě, kdy jsou

smluvní platby více než 30 dní po splatnosti, pokud Podfond nemá přiměřené a doložitelné informace, které by dokládaly opak.

Navzdory výše uvedenému Podfond předpokládá, že nedošlo k významnému zvýšení úvěrového rizika souvisejícího s finančním nástrojem od data prvotního vykazání, 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 2019 i 2018 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 užitky spojené s vlastnictvím převáděného finančního aktiva, pokračuje v účtování o tomto finančním aktivu a zaúčtuje také přijatou zajištěnou půjčku.

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

Finanční závazky

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

Podfond jakožto investiční subjekt klasifikuje závazky vůči bankám, 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 vyazuje jako finanční aktivum, zatímco derivát se zápornou reálnou hodnotou se vyazuje jako finanční závazek. Deriváty se v účetní závěrce nekompensují, pokud Podfond nemá vymahatelné právo na kompenzaci a zároveň jej hodlá uplatnit.

Derivát se vykazuje jako dlouhodobé aktivum nebo dlouhodobý závazek, pokud je zbývajících 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.

6.11 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 uváženo 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.

6.12 REKLASIFIKACE NĚKTERÝCH POLOŽEK FINANČNÍCH VÝKAZŮ

Na základě analýzy struktury zveřejněných finančních výkazů za účetní období roku 2018 sestavil Podfond pro účetní období roku 2019 finanční výkazy ve struktuře, která lépe vystihuje finanční situaci a výkonnost Podfondu. Tato struktura umožní uživateli finančních výkazů lepší orientaci a analýzu a více respektuje nejlepší možné postupy v oboru.

Ve výkazu úplného výsledku došlo k následujícím úpravám ve srovnatelném období roku 2018:

- náklady na poradenské služby, poplatky za obhospodařování, poplatky za depozitáře, bankovní poplatky, transakční poplatky a ostatní provozní náklady jsou vykazovány v rámci služeb a ostatních nákladů,
- ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí byla vyčleněna změna reálné hodnoty investic do nemovitostních dceřiných společností,
- dopad zajišťovacího účetnictví dříve promítnutý v ostatních výnosech byl vykázán v úrokových nákladech.

Ve výkazu finanční pozice došlo k následujícím úpravám ve srovnatelném období roku 2018:

- finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty byla rozdělena na podílové listy a investice do dceřiných nemovitostních společností,
- ostatní aktiva byla rozdělena na zajišťovací deriváty, ostatní finanční aktiva, nefinanční aktiva a pohledávky z daně z příjmů,
- investiční akcie Podfondu jsou vykazovány v rámci vlastního kapitálu,
- krátkodobá část vnitroskupinové půjčky byla převedena z ostatních krátkodobých závazků do půjček vůči nebankovním subjektům.

Následující tabulka zobrazuje úpravy ve výkazu úplného výsledku:

tis. Kč	2018 po reklasifikaci	Původní vykazání	2018 před reklasifikací
Výnosy z pronajatých nemovitostí	463 168	Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	463 168
Ostatní výnosy	947	Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	830
		Výnosy z úroků	78
		Ostatní výnosy	39
Přímé náklady související s pronájmem nemovitostí	-11 942	Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-11 942
Služby a ostatní náklady	-9 002	Náklady na poradenské služby	-1 694
		Poplatky za obhospodařování	-912
		Poplatky za depozitáře	-240
		Transakční a bankovní poplatky	-4 952
		Ostatní provozní náklady	-1 204
Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí	32 187	Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	32 187
Změna reálné hodnoty dceřiných nemovitostních společností	5 395	Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	5 395
Změna reálné hodnoty podílových listů	-257	Zisk / ztráta z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou	-257
Zisk / (ztráta) z prodeje nemovitostí	-16 575	Zisk / ztráta z prodeje nemovitostí	-16 575
Úrokové náklady	-71 197	Náklady na úroky	-71 257
		Ostatní výnosy	60
Čisté kurzové zisky / (ztráty)	-2 714	Kurzové zisky / ztráty	-2 714
Zisk / (ztráta) před zdaněním po reklasifikaci	390 010	Zisk / (ztráta) před zdaněním před reklasifikací	390 010

Následující tabulka zobrazuje úpravy ve výkazu finanční pozice:

tis. Kč	31. prosince 2018 po reklasifikaci	Původní vykazání	31. prosince 2018 před reklasifikací
Investice do nemovitostí	4 806 338	Investice do nemovitostí	4 806 338
Investice do dceřiných nemovitostních společností	26 445	Investice do nemovitostních společností	26 341
		Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	104
Podílové listy	1 911	Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	1 911
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	157	Ostatní dlouhodobá aktiva	157
Ostatní finanční aktiva	4 897	Ostatní aktiva	4 897
Nefinanční aktiva	33 248	Ostatní aktiva	33 248
Peníze a peněžní ekvivalenty	5 363	Peníze a peněžní ekvivalenty	5 363
Pohledávky z daně z příjmů	924	Ostatní aktiva	924
Aktiva celkem po reklasifikaci	4 879 283	Aktiva celkem před reklasifikací	4 879 283
Vlastní kapitál celkem po reklasifikaci	1 311 661	Čistá aktiva připadající na majitele investičních akcií celkem před reklasifikací	1 311 661
Závazky vůči bankám	1 325 586	Dlouhodobé bankovní úvěry	1 053 554
		Krátkodobé bankovní úvěry	272 032
Emitované dluhové cenné papíry	1 101 524	Emitované dluhopisy	1 101 524
Závazky vůči nebankovním subjektům	859 885	Dlouhodobé půjčky od nebankovních subjektů	741 220
		Ostatní krátkodobé závazky	118 665
Ostatní finanční závazky	237 642	Ostatní krátkodobé závazky	237 642
Nefinanční závazky	13	Ostatní krátkodobé závazky	13
Odložený daňový závazek	34 999	Odložený daňový závazek	34 999
Závazky z daně z příjmů	7 973	Rezervy	7 973
Závazky celkem po reklasifikaci	3 567 622	Závazky celkem před reklasifikací	3 567 622

7 APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH IFRS

Podfond uvážil při sestavování účetní závěrky následující nové a novelizované IFRS a interpretace, jejichž účinnost je od 1. ledna 2019 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2018:

Standard/Novelizace/Interpretace	Komentář
IFRS 16 Leasingy	<p>IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 Leasingy a související interpretace. Standard ruší současný dvojitý účetní model pro nájemce a místo toho vyžaduje, aby společnosti většinu nájemních smluv vykazovaly v rozvaze podle jednoho modelu, což eliminuje rozdíl mezi operativním a finančním leasingem.</p> <p>Podle IFRS 16 se smlouva považuje za leasingovou, pokud dává právo rozhodovat o použití daného aktiva v časovém období výměnou za protihodnotu. V případě takových smluv nový model požaduje, aby nájemce vykázal užívané aktivum a závazek z leasingu. Užívané aktivum je odepisováno a související závazek z leasingu je úročen. To se u většiny leasingů projeví postupně se snižujícím objemem účtovaných nákladů z leasingu po dobu trvání leasingové smlouvy, a to i v případě, kdy nájemce platí konstantní leasingové splátky.</p> <p>Nový standard zavádí pro nájemce několik výjimek z rozsahu působnosti, které se týkají leasingů s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně bez možnosti odkupu na konci pronájmu a leasingů, kde podkladové aktivum má nízkou hodnotu.</p> <p>Účetní zachycení leasingu na straně pronajímatele však zůstává do značné míry nezměněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován.</p> <p>Podfond aplikuje modifikovaný retrospektivní přístup, z něhož vyplývá případný kumulativní dopad na nerozdělené výsledky k 1. lednu 2019. Informace za srovnatelné období roku 2018 jsou prezentovány v souladu s IAS 17 a souvisejícími interpretacemi.</p> <p>Podfond je s ohledem na svoji obchodní činnost a statut primárně v postavení pronajímatele, přičemž eviduje pouze jednu nájemní smlouvu, v níž vystupuje v pozici nájemce. Roční nájemné hrazené na základě této smlouvy činí 82 tis. Kč. Podfond vyhodnotil dopad této nájemní smlouvy za nemateriální, a proto v této účetní závěrce za rok 2019 nejsou vykazována žádná práva k užívání aktiv a související leasingové závazky. Nájemné z této smlouvy je vykazováno v zisku nebo ztrátě na rovnoměrné bázi.</p>
Novelizace IAS 19 Zaměstnanecké požitky	<p>Novelizace IAS 19 vyžaduje, aby účetní jednotka při změně plánu využila současné a aktualizované předpoklady ke stanovení současných nákladů na služby a čistého úroku na zbytek účetního období po změně plánu.</p> <p>Podfond nevykazuje žádné penzijní plány, a proto přijatá novelizace nijak výkaznictví neovlivnila.</p>

Standard/Novelizace/Interpretace Komentář

Novelizace IAS 28 Účasti v přidružených a společných podnicích

Novelizace IAS 28 vyjasňuje použití IFRS 9 Finanční nástroje na účasti s podstatným a společným vlivem. IAS 28 definuje čistou investici do přidruženého či společného podniku, přičemž ta zahrnuje i finanční aktiva, která jsou primárně v rozsahu IFRS 9. V situaci, kdy účetní jednotka uznává s použitím ekvivalenční metody podíl na ztrátě přidruženého či společného podniku, může dojít taktéž ke snížení hodnoty dalších finančních aktiv poté, co majetková účast dosáhne nulové hodnoty. Novelizace poskytuje ilustrativní příklad a vyjasňuje, jak uznat ztrátu ze znehodnocení finančních aktiv a podíl na ztrátě přidruženého či společného podniku.

Podfond nevykazuje v individuální účetní závěrce žádné účasti s podstatným či společným vlivem, a proto novelizace neměla dopad na výkaznictví Podfondu v roce 2019.

Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje

Novelizace IFRS 9 řeší obavy ohledně účtování o finančních aktivech, která obsahují určité smluvní možnosti předčasného splacení. Obavy se konkrétně týkaly toho, jak by společnost klasifikovala a ocenila dluhový nástroj, pokud by měl dlužník dovoleno nástroj předčasně splatit za částku, která by byla nižší než částka nesplacené jistiny a dlužného úroku. Takováto částka předčasného splacení je často označována za částku zahrnující negativní kompenzaci. Při použití IFRS 9 by společnost finanční aktivum s negativní kompenzací ocenila reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty. Novelizace účetním jednotkám umožňuje některá předčasně splatná finanční aktiva s negativní kompenzací oceňovat zůstatkovou hodnotou.

Tato novelizace neměla dopad na individuální účetní závěrku Podfondu, neboť nemá předčasně splatná finanční aktiva s negativní kompenzací.

IFRIC 23 Nejistoty související s daní ze zisku

Účelem interpretace IFRIC 23 je objasnit účtování o postupech týkajících se daně z příjmů, které dosud nebyly akceptovány finančním úřadem, a zároveň zvýšit transparentnost. Dle IFRIC 23 je klíčová otázka, zda je pravděpodobné, že finanční úřad akceptuje zvolený daňový postup účetní jednotky. Pokud je pravděpodobné, že finanční úřad nejistý daňový postup akceptuje, pak budou částky daně zaúčtované v účetní závěrce v souladu s daňovým přiznáním, přičemž stanovení výše splatné a odložené daně nebude zohledňovat žádnou nejistotu. V opačném případě budou zdanitelný zisk nebo daňová ztráta, daňové základny a nevyužitá daňová ztráta stanoveny způsobem, který poskytuje lepší odhad situace po vyřešení nejistoty, a to za použití buďto jediné nejpravděpodobnější částky, nebo očekávané hodnoty ve výši součtu pravděpodobnostně vážených částek. Účetní jednotka musí předpokládat, že finanční úřad bude daný postup zkoumat a bude plně obeznámen s veškerými relevantními informacemi.

Podfond vyhodnotil dopad nové interpretace na finanční situaci a výkonnost a zvážil, zdali existují situace, které by v důsledku přijetí nové interpretace způsobily úpravy v prezentovaných informacích. Na základě uskutečněné analýzy byl zveřejněn podmíněný závazek vyplývající ze sporu s finančním úřadem ohledně aplikace 5% sazby daně pro účely stanovení výše daně z příjmů právnických osob za zdaňovací období 2016, 2017 a 2018.

Standard/Novelizace/Interpretace Komentář

Roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2015 – 2017

Roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2015 – 2017 obsahuje novelizace čtyř standardů. Jedná se zejména o následující změny:

- objasnění IAS 12 Daně ze zisku, že by účetní jednotka měla u výplat dividend vždy účtovat o dopadech z titulu daně z příjmů ve výsledku hospodaření, ostatním úplném výsledku nebo vlastním kapitálu podle toho, kam původně zaúčtovala minulé transakce nebo události, které generovaly rozdělitelné zisky,
- objasnění IAS 23 Výpůjční náklady, že účetní jednotka musí stanovit částku výpůjčních nákladů splňující podmínky kapitalizace aplikací kapitalizační míry vztažené k výdajům na způsobilé aktivum v takovém rozsahu, ve kterém si neúčelově půjčuje finanční prostředky a používá je s cílem pořízení tohoto aktiva. Kapitalizační míra musí být váženým průměrem výpůjčních nákladů všech půjček, které jsou čerpány v průběhu účetního období. Účetní jednotka musí ovšem z výpočtu vyloučit ty půjčky, které byly přijaté konkrétně za účelem získání způsobilého aktiva, dokud nebudou dokončeny všechny podstatné činnosti nezbytné k jeho přípravě pro zamýšlené použití nebo prodej. V případě, kdy konkrétně přiřazené dluhové financování zůstává nesplaceno poté, co k němu přiřazené aktivum bylo dokončeno, stává se takové dluhové financování součástí obecně alokovatelného dluhového financování pomocí míry aktivace. Částka kapitalizovaných výpůjčních nákladů by neměla přesáhnout celkové výpůjční náklady účetního období,
- objasnění, že účetní jednotka přecení své doposud držené účasti na společné činnosti, jestliže získá kontrolu nad daným podnikem v souladu s IFRS 3 Podnikové kombinace,
- objasnění, že účetní jednotka nepřeceňuje své doposud držené účasti na společné činnosti, jestliže získá společnou kontrolu nad touto společnou činností v souladu s IFRS 11 Společná ujednání.

Žádná z přijatých novelizací neměla dopad na výkaznictví Podfondu v roce 2019. Výpůjční náklady Podfond v souladu s IAS 23 nekapitalizuje, protože oceňuje investice do nemovitostí reálnou hodnotou.

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

Koncepční rámec účetního výkaznictví (účinný pro období začínající 1. ledna 2020 nebo později)

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.

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, která povedou i ke změnám účetních pravidel Podfondu.

Standard/Novelizace/Interpretace Komentář

IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinný pro období začínající 1. ledna 2021 nebo později, standard nebyl doposud schválen Evropskou unií)

IFRS 17 nahrazuje IFRS 4 Pojistné smlouvy, jenž byl zaveden jako prozatímní standard v roce 2004. Standard IFRS 4 společně s povolením nadále účtovat o pojistných smlouvách dle národních účetních standardů, v důsledku čehož bylo uplatňováno mnoho různých přístupů. Problémy týkající se srovnání, způsobené standardem IFRS 4, řeší IFRS 17 tak, že vyžaduje, aby o všech pojistných smlouvách bylo účtováno jednotně, z čehož budou mít prospěch investoři i pojišťovny. Pojistné závazky budou účtovány v běžných, nikoliv historických cenách.

Podfond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Podfondu neovlivní.

Novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky (účinná pro období začínající 1. ledna 2022 nebo 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.

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

Novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby (účinná pro období začínající 1. ledna 2020 nebo později)

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.

Podfond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, avšak nová úprava bude zohledněna při posuzování budoucích transakcí a při sestavování budoucích účetních závěrek.

Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace (účinná pro období začínající 1. ledna 2020 nebo později, novelizace nebyla doposud schválena Evropskou unií)

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.

Podfond bude reflektovat úpravu definice ve svých budoucích transakcích, přičemž lze přijmout obecně platný závěr, že více transakcí může být klasifikováno právě jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace.

Standard/Novelizace/Interpretace Komentář

Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování a IFRS 7: Finanční nástroje: zveřejňování (účinná pro období začínající 1. ledna 2020 nebo později)

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.

Podfond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

8 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.

9 VÝNOSY Z PRONAJATÝCH NEMOVITOSTÍ

tis. Kč	2019	2018
Výnosy z pronájmu	534 434	462 973
Výnosy ze služeb	1 433	195
Celkem	535 867	463 168

Podfond realizuje 98 % svých tržeb přes společnost Stavebniny DEK a.s (2018: 94 %).

10 OSTATNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2019	2018
Výnosy z úroků	34	78
Ostatní výnosy	4 710	869
Celkem	4 744	947

11 PŘÍMÉ NÁKLADY SOUVISEJÍCÍ S PRONÁJMEM NEMOVITOSTÍ

tis. Kč	2019	2018
Elektřina, plyn, vodné a stočné	-2 025	-1 964
Opravy a údržba	-440	-87
Daň z nemovitostí	-8 807	-8 098
Změny znehodnocení pohledávek z obchodních vztahů	-258	-92
Ostatní přímé náklady související s pronájmem nemovitostí	-352	-1 701
Celkem	-11 882	-11 942

12 SLUŽBY A OSTATNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2019	2018
Poradenské služby	-1 731	-1 694
Poplatky za pověření a administraci majetku	-731	-912
Poplatky depozitáři	-240	-240
Bankovní poplatky	-449	-499
Transakční poplatky	-457	-4 375
Ostatní náklady	-403	-1 282
Celkem	-4 011	-9 002

Obhospodařovatelem Podfondu byla do 5. června 2017 společnost QI Investiční společnost a.s., poté se stal Podfond samosprávným. 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.

Depozitářem Podfondu byla v roce 2019 i 2018 Komerční banka a.s. Poplatky byly fakturovány dle uzavřené smlouvy.

13 ÚROKOVÉ NÁKLADY

tis. Kč	2019	2018
Úrokové náklady bankovní úvěry	-30 408	-20 240
Úrokové náklady emitované dluhopisy	-54 393	-18 495
Úrokové náklady půjčky od nebankovních subjektů	-30 249	-32 462
Celkem	-115 050	-71 197

14 ČISTÉ KURZOVÉ ZISKY / (ZTRÁTY)

tis. Kč	2019	2018
Kurzové rozdíly investice do dceřiných společností	-2 186	5
Kurzové rozdíly bankovní úvěry	4 414	-2 036
Kurzové rozdíly ostatní	-1 269	-683
Celkem	959	-2 714

15 DAŇ Z PŘÍJMŮ

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

tis. Kč	2019	2018
Splatná daň za účetní období	-10 712	-19 362
Rozdíl mezi předpokládanou a skutečnou výší daňové povinnosti za minulé období	-3 683	0
Odložená daň	3 189	-7 307
Celkem	-11 206	-26 669

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

tis. Kč	2019	2018
Zisk / (ztráta) před zdaněním	159 165	390 010
Sazba daně z příjmů	5 %	5 %
Předpokládaný výnos / (náklad) na daň z příjmů	-7 958	-19 501
Výnosy osvobozené od daně	175	0
Daňově neuznatelné náklady	-2 305	-23
Položky, ze kterých nebyla počítána odložená daň	2 565	162
Rozdíl mezi předpokládanou a skutečnou výší daňové povinnosti za minulé období	-3 683	0
Daň z příjmů vykázaná v zisku / (ztrátě)	-11 206	-19 362
Efektivní daňová sazba	7,04 %	4,96 %

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	2019	2018
Přecenění finančních derivátů vykázaných jako zajištění peněžních toků	-265	0
Celkem	-265	0

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 2018	-27 383	0	-55	-27 438
Odložená daň vykázaná v zisku nebo ztrátě	-7 318	11	0	-7 307
Odložená daň vykázaná v ostatním úplném výsledku	0	0	0	0
Fúze	-276	22	0	-254
Stav k 31. prosinci 2018	-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

16 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Investice do nemovitostí zahrnují především areály využívané společností Stavebniny DEK a.s. pro skladování a prodej stavebních materiálů:

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Bánská Bystrica	0	89 062
Benešov	68 781	47 460
Beroun	26 001	9 797
Brno	232 753	290 203
Bystřice nad Perštejnem	14 765	13 668
Česká Lípa	38 471	25 809
České Budějovice Hrdějovice	61 671	57 202
České Budějovice Litvínovice	32 473	26 349
Český Krumlov	23 596	22 428
Český Těšín	8 986	9 167
Dřísy	65 246	60 098
Havířov	29 999	15 587
Havlíčkův Brod	25 541	28 290
Hodonín 1	48 405	12 989

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Hodonín 2	71 218	29 093
Hradec Králové 1	40 210	42 122
Hradec Králové 2	174 637	180 138
Chomutov	48 956	31 483
Jeseník	29 634	21 522
Jičín	45 446	46 573
Jindřichův Hradec	25 407	28 794
Kadaň	43 382	29 876
Karlovy Vary	73 072	97 694
Karviná	19 277	15 345
Kladno	172 671	182 661
Klatovy	15 258	0
Kolín	79 322	38 702
Liberec	78 946	95 274
Lipník nad Bečvou	14 802	14 935
Litvínov	26 389	29 569
Louny	51 948	53 146
Mladá Boleslav	112 914	168 525
Mohelnice	25 594	7 855
Most	35 255	31 250
Nitra	0	59 104
Nový Bydžov	6 891	1 693
Nový Jičín	46 875	43 089
Olomouc	97 383	66 502
Opava 1	27 612	24 457
Opava 2	64 835	70 037
Ostrava Hrabová	216 196	141 613
Ostrava Hrušov	195 503	181 884
Pardubice	180 988	104 672

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Pelhřimov	28 256	4 937
Plzeň Černice	231 443	180 679
Praha Hostivař	302 569	312 181
Praha Mladoboleslavská	136 496	115 789
Praha Stodůlky	383 431	462 618
Praha Vestec	160 829	220 009
Prostějov	93 064	119 274
Přerov	66 844	84 808
Přerov centrální sklad	9 600	12 180
Strakonice	50 814	49 381
Stupava	0	60 728
Svitavy Olbrachtova	92 493	48 999
Šumperk	6 714	6 621
Tábor	88 699	37 252
Teplice	121 832	110 658
Trnava	0	46 434
Trutnov	77 587	57 666
Ústí nad Labem	64 387	33 354
Zlín Louky	48 483	55 645
Zlín Příluky	81 572	72 288
Znojmo	84 219	112 717
Žďár nad Sázavou	42 946	43 229
Fotovoltaická elektrárna	3 579	3 579
Zálohy na pořízení investic do nemovitostí	9 063	6 504
Ostatní	2 987	3 091
Celkem	4 885 216	4 806 338

Pozn.: Údaje za rok 2018 byly upraveny z důvodu srovnatelnosti, reálná hodnota zahrnuje dokončený i nedokončený majetek.

Položka ostatní obsahuje převážně projektové a inženýrské práce.

Ocenění nemovitostí bylo provedeno kvalifikovaným nezávislým znalcem. Pro stanovení reálné hodnoty nemovitostí byla použita především 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 rozdělení na prostory prodejní, administrativu, sklady, přístřešky a venkovní skladovací plochy. U starších areálů bylo nájemné stanoveno ve výši 75 % nájmu za moderní prostory. Toto brutto nájemné bylo sníženo o náklady na rezervu na neobsazenost, CAPEX, OPEX, náklady na pojištění a daň z nemovitých věcí. Kapitalizační míra byla kalkulována jako prime yield industriálních nemovitostí s přírůžkami dle lokace a technického stavu.

V případech, kdy je předmětem ocenění samostatný pozemek, je ocenění provedeno na základě tržního porovnání s cenami v dané lokalitě.

Reálná hodnota kalkulovaná výnosovou 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	2019	2018
Počáteční stav	4 806 338	3 842 223
Přírůstky	626 539	1 129 971
Úbytky	-258 200	-198 043
Přecenění na reálnou hodnotu	-289 461	32 187
Konečný stav	4 885 216	4 806 338

Pozn.: Údaje za rok 2018 upraveny z důvodu srovnatelnosti, přecenění na reálnou hodnotu ve srovnatelné období obsahovalo také změnu reálné hodnoty nemovitostních dceřiných společností.

Během roku 2019 byla dokončena výstavba areálů v Kadani, Mohelnici, Ostravě Hrabové, Pardubicích, Plzni Černicích, Táboře a Zlíně Loukách a rekonstrukce areálů v Benešově, Praze Hostivaři a Trutnově. Stavební práce na nových areálech byly zahájeny v Hodoníně, Klatovech a Kolíně. Výstavba či rekonstrukce areálů také probíhá v Praze Vestci.

Zároveň byly během roku 2019 prodány slovenské areály v Bánské Bystrici, Nitře, Stupavě a Trnavě.

K 31. prosinci 2019 činila reálná hodnota investic do nemovitostí poskytnutých jako zajištění přijatých úvěrů 3 813 740 tis. Kč (31. prosince 2018: 3 310 632 tis. Kč).

17 INVESTICE DO NEMOVITOSTNÍCH DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ

Podfond má kontrolu nad následujícími dceřinými společnostmi:

Společnost	Vztah k Podfondu	Vlastnický podíl v % k 31. prosinci 2019	Vlastnický podíl v % k 31. prosinci 2018
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	ACI Realty, s.r.o.	AA	AB	AG	AD	AE	DEKINVEST SR a.s.	FINREO BAS s.r.o.	Jeremiášova Hájčí s.r.o.	Litvínov Lomská a.s.	Celkem
Reálná hodnota k 1. lednu 2018	20 240	20	20	20	20	20	0	16 002	10 099	26 000	72 441
Založení nové společnosti	0	0	0	0	0	0	705	0	0	0	705
Přecenění na reálnou hodnotu	5 767	1	1	1	1	1	-377	0	0	0	5 395
Kurzový rozdíl	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	5
Fúze	0	0	0	0	0	0	0	-16 002	-10 099	-26 000	-52 101
Reálná hodnota k 31. prosinci 2018	26 007	21	21	21	21	21	333	0	0	0	26 445
Příplatek mimo základní kapitál	0	0	0	0	0	0	128 620	0	0	0	128 620
Přecenění na reálnou hodnotu	1 303	1	1	1	1	1	49 991	0	0	0	51 299
Kurzový rozdíl	0	0	0	0	0	0	-2 186	0	0	0	-2 186
Reálná hodnota k 31. prosinci 2019	27 310	22	22	22	22	22	176 758	0	0	0	204 178

Pozn.: Aureliano Alfa s.r.o. nahrazeno zkratkou AA, Aureliano Beta s.r.o. nahrazeno zkratkou AB, Aureliano Gama s.r.o. nahrazeno zkratkou AG, Aureliano Delta s.r.o. nahrazeno zkratkou AD a Aureliano Epsilon s.r.o. nahrazeno zkratkou AE

Společnost ACI Realty s.r.o. byla oceněna kvalifikovaným nezávislým znalcem a ostatní dceřiné společnosti kvalifikovaným interním znalcem.

Pro stanovení reálné hodnoty nemovitostí byla použita metoda kapitalizovaných čistých výnosů, která je výnosovou metodou pro ocenění společnosti. Při použití této metody je hodnota společnosti rovna podílu trvale odnímatelného čistého výnosu a kapitalizační míry.

Na základě smlouvy o smlouvě budoucí o převodu podílu ve společnosti s ručením omezeným Podfond uhradil zálohu na kupní cenu společnosti ABA Šumperk, společnost s ručením omezeným ve výši 10 000 tis. Kč.

18 PODÍLOVÉ LISTY

Podfond vlastní podílové listy v otevřených podílových fondech. Tyto podílové listy jsou oceněny reálnou hodnotou dle aktuální hodnoty podílového listu. Následující tabulka obsahuje analýzu změn hodnoty podílových listů:

tis. Kč	2019	2018
Počáteční stav	1 911	2 168
Přecenění na reálnou hodnotu	346	-257
Konečný stav	2 257	1 911

19 OSTATNÍ FINANČNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Pohledávky ze smluv se zákazníky	1 366	874
Smluvní aktiva	102	1 188
Poskytnuté zálohy	1 197	2 835
Ostatní krátkodobá finanční aktiva	1 453	0
Celkem	4 118	4 897

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 2018	72	436	207	84	151	181	1 131
Opravné položky k 31. prosinci 2018	0	0	0	0	-76	-181	-257
Pohledávky z obchodních vztahů netto k 31. prosinci 2018	72	436	207	84	75	0	874
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

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

tis. Kč	2019	2018
Počáteční stav	257	479
Tvorba	275	150
Využití	-107	-321
Rozpuštění	-17	-51
Konečný stav	408	257

20 NEFINANČNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Daňové pohledávky	1 935	33 228
Náklady příštích období	4	20
Celkem	1 939	33 248

Daňová pohledávka k 31. prosinci 2018 obsahuje nadměrný odpočet daně z přidané hodnoty, který nebyl k 31. prosinci 2018 proplacen.

21 PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Běžné účty u bank	7 911	5 363
Celkem	7 911	5 363

22 VLASTNÍ KAPITÁL

22.1 KAPITÁLOVÉ FONDY

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

Držitelé investičních akcií k 31. prosinci 2019 jsou:

- Ing. Vít Kutnar, nar. 2. prosince 1969, bytem Jeníkovická 383, Praha 9 – Klánovice, PSČ 190 14, který vlastní 442 802 kusů akcií na jméno,
- Ing. Petra Kutnarová, nar. 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,
- Andrea Kutnarová, nar. 27. srpna 2005, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00, která vlastní 1 475 kusů akcií na jméno,
- Anna Kutnarová, nar. 7. března 2002, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00, která vlastní 1 475 kusů akcií na jméno,
- Adéla Kutnarová, nar. 27. dubna 2000, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00, která vlastní 1 475 kusů akcií na jméno,
- společnost 5. Obchodní, IČ 252 06 702, se sídlem Ke Golfu 184, Karlovy Vary, PSČ 360 01, která vlastní 1 455 kusů akcií na jméno,
- Adam Kutnar, nar. 14. července 1998, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00, který vlastní 1 475 kusů akcií na jméno,
- společnost Prokris s.r.o., IČ 018 73 172, se sídlem Modřínová 123, Dalovice – Všeborovice, PSČ 362 62, která vlastní 1 490 kusů akcií na jméno,
- společnost Phelix s.r.o., IČ 056 34 008, se sídlem Modřínová 123, Dalovice – Všeborovice, PSČ 362 62, která vlastní 1 490 kusů akcií na jméno,
- společnost Milburn s.r.o., IČ 061 95 300, se sídlem Boženy Němcové 818/5, Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, PSČ 362 62, která vlastní 1 500 kusů akcií na jméno,
- společnost Verlin Alfa s.r.o., IČ 061 94 893, se sídlem Všešaterská 1023, Praha 9 – Klánovice, PSČ 190 142, která vlastní 1 500 kusů akcií na jméno,
- společnost Alekto Praha s.r.o., IČ 056 54 530, se sídlem Fügnerova 1237, Šestajovice, PSČ 250 92, která vlastní 1 500 kusů akcií na jméno.

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

	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Vlastní kapitál v tis. Kč	1 465 161	1 311 661
Počet vydaných investičních akcií v kusech	1 000 000	1 000 000
Vlastní kapitál na investiční akcii v Kč	1 465,16	1 311,66

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:

	2019	2018
Úplný výsledek za účetní období v tis. Kč	153 500	363 409
Vážený průměr počtu investičních akcií v kusech	1 000 000	1 000 000
Základní zisk na investiční akcii v Kč	153,50	363,41

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

22.2 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	2019	2018
Počáteční stav	1 277	1 209
Přecenění finančních derivátů vykázaných jako zajištění peněžních toků	5 806	68
Odložená daň vztahující se k zajištění peněžních toků	-265	0
Konečný stav	6 818	1 277

23 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Česká spořitelna, a.s.	284 639	243 204
Československá obchodní banka, a. s.	386 265	319 037
Komerční banka, a.s.	529 670	509 419
MONETA Money Bank, a.s.	73 871	95 183
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	132 286	158 743
Celkem	1 406 730	1 325 586

Podfond čerpá investiční bankovní úvěry za účelem financování výstavby nemovitostí. Bankovní úvěry jsou splatné mezi lety 2020 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 prostřednictvím úrokových swapů, 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 29.

Úvěry jsou čerpány v českých korunách a v eurech. Podfond není zajištěn proti měnovému riziku. Podrobnější informace jsou uvedeny v bodě 29.

K bankovním úvěrům se vztahují finanční i nefinanční smluvní podmínky, jejichž nesplnění může vést až k okamžité splatnosti těchto úvěrů, přičemž v roce 2019 ani 2018 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 16.

24 EMITOVANÉ DLUHOVÉ CENNÉ PAPIRY

24.1 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 2019 upsány třetím stranám (taktéž k 31. prosinci 2018). Reálná hodnota těchto dluhopisů uveřejněná Burzou cenných papírů Praha k 31. prosinci 2019 byla 1 101 675 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 1 101 524 tis. Kč).

K těmto dluhopisům se vztahují finanční i nefinanční smluvní podmínky, jejichž nesplnění mohlo vést až k okamžité splatnosti dluhopisů, přičemž v roce 2019 ani 2018 nedošlo k jejich porušení. Ručitelem emitovaných dluhopisů je společnost DEK, a.s.

24.2 DEK.IFPZK 0,00/19

Dne 12. dubna 2019 proběhla emise dluhopisů v nominální hodnotě 350 000 tis. Kč. Celkem bylo emitováno 35 000 dluhopisů s nominální hodnotou 10 000 tis. Kč. Splatnost těchto dluhopisů byla stanovena na 12. prosince 2019, ke konci účetního období tedy byly dluhopisy splaceny. Jednalo se o zaknihované cenné papíry evidované v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s. pod ISIN CZ0003521526, které nebyly nabízeny formou veřejné nabídky.

Dluhopisy nebyly úročeny, jednalo se o dluhopisy s výnosem na bázi diskontu. Úrokové náklady byly určeny rozdílem mezi jejich nominální hodnotou a emisním kurzem, který činil 98,0615 % nominální hodnoty dluhopisů.

24.3 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. Tyto dluhopisy jsou zaknihované cenné papíry evidované v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s. pod ISIN CZ0003523789. 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 96,9160 % nominální hodnoty dluhopisů. Dluhopisy jsou splatné 12. prosince 2020.

Veškeré emitované dluhopisy byly k 31. prosinci 2019 upsány třetím stranám. Reálná hodnota těchto dluhopisů k 31. prosinci 2019 byla 388 206 tis. Kč.

K těmto dluhopisům se vztahují finanční i nefinanční smluvní podmínky, jejichž nesplnění mohlo vést až k okamžité splatnosti dluhopisů, přičemž v roce 2019 ani 2018 nedošlo k jejich porušení. Ručitelem emitovaných dluhopisů je společnost DEK, a.s.

25 ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

Z titulu vnitroskupinových půjček eviduje Podfond k 31. prosinci 2019 závazek ve výši 611 792 tis. Kč (31. prosince 2018: 859 885 tis Kč). Peněžní prostředky získané na základě rámcové smlouvy o vzájemné poskytování zápůjček jsou Podfondem používány na zajištění přechodného financování výstaveb nemovitostí.

26 ZMĚNA ZÁVAZKŮ Z FINANCOVÁNÍ

tis. Kč	Závazky vůči bankám	Emitované dluhové cenné papíry	Závazky vůči nebankovním institucím	Celkem
Stav k 1. lednu 2018	924 348	0	1 858 250	2 782 598
Načerpání bankovních úvěrů, emise dluhopisů a čerpání půjček	675 263	1 101 000	2 686 391	4 462 654
Úrokové náklady	20 265	18 495	32 463	71 223
Splátky bankovních úvěrů, dluhopisů a půjček	-276 061	0	-3 684 756	-3 960 817
Úhrada úroků	-20 265	-17 971	-32 463	-70 699
Kurzové rozdíly	2 036	0	0	2 036
Stav k 31. prosinci 2018	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

27 OSTATNÍ FINANČNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Závazky z obchodních vztahů	4 013	42 166
Dohadné položky pasivní	1 823	614
Přijaté zálohy	0	728
Přijaté vratné kauce	664	770
Závazek z titulu koupě podniku	118 052	193 342
Ostatní krátkodobé finanční závazky	566	22
Celkem	125 118	237 642

Dohadné položky pasivní jsou k 31. prosinci 2019 tvořeny především dohadem z titulu odměny za ocenění nemovitostí a dceřiných společností ve výši 950 tis. Kč (31. prosince 2018: 0 tis. Kč), dohadem na odměnu za auditorské služby ve výši 465 tis. Kč (31. prosince 2018: 40 tis. Kč) a dohadem na poplatky za pověření a administraci majetku ve výši 365 tis. Kč (31. prosince 2018: 345 tis. Kč).

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

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

28 NEFINANČNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Daňové závazky	122	0
Výnosy příštích období	4	13
Celkem	126	13

29 FINANČNÍ NÁSTROJE

29.1 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 2019	31. prosince 2018
Dluh	3 508 402	3 286 994
Peníze a peněžní ekvivalenty	7 911	5 363
Čistý dluh	3 500 491	3 281 632
Vlastní kapitál	1 465 161	1 311 661
Míra zadluženosti	2,39	2,50

29.2 KATEGORIE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Klasifikace finančních aktiv	Třída finančních aktiv	31. prosince 2019 v tis. Kč	31. prosince 2018 v tis. Kč
Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Investice do dceřiných nemovitostních společností	214 178	26 445
	Podílové listy	2 257	1 911
	Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	8 483	157
Finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě	Ostatní finanční aktiva	4 118	4 897
	Peníze a peněžní ekvivalenty	7 911	5 363
	Celkem	236 947	38 773

Klasifikace finančních závazků	Třída finančních závazků	31. prosince 2019 v tis. Kč	31. prosince 2018 v tis. Kč
Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Závazky vůči bankám	1 406 730	1 325 586
	Emitované dluhové cenné papíry	1 489 881	1 101 524
	Závazky vůči nebankovním subjektům	611 792	859 885
	Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	2 070	0
Finanční závazky oceňované v naběhlé hodnotě	Ostatní finanční závazky	125 118	237 642
Celkem		3 635 591	3 524 637

29.3 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 volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Pokud je určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv, jimiž jsou například očekávané peněžní toky, vývoj trhu a další, a posouzení Administrátora.

Následující tabulky znázorňují rozdělení reálné hodnoty finančních nástrojů dle úrovní.

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

Finanční aktiva v reálné hodnotě k 31. prosinci 2018 v tis. Kč	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Investice do dceřiných nemovitostních společností	0	26 445	26 445
Podílové listy	1 911	0	1 911
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	0	157	157
Celkem	1 911	26 602	28 513

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 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

Finanční závazky v reálné hodnotě k 31. prosinci 2018 v tis. Kč	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Závazky vůči bankám	0	1 325 586	1 325 586
Emitované dluhové cenné papíry	1 101 524	0	1 101 524
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	859 885	859 885
Celkem	1 101 524	2 185 471	3 286 995

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 17.

29.4 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.

29.5 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 skladovací a 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. 50 bazických bodů 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	2019	2018
Zisk / (ztráta) za účetní období	-5 879	-15 283
Ostatní úplný výsledek za účetní období	8 754	95
Celkem	2 875	-15 188

Na základě smluv o úrokových swapech se Podfond 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 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. 2019	Průměrná sjednaná fixní úroková sazba p. a. 2018	Jistina k 31. prosinci 2019 v tis. Kč	Jistina k 31. prosinci 2018 v tis. Kč	Reálná hodnota k 31. prosinci 2018 v tis. Kč	Reálná hodnota k 31. prosinci 2018 v tis. Kč
Do 1 roku	0,80	1,53	5 975	3 760	26	4
Od 1 do 2 let	0	0,80	0	16 218	-	153
Od 2 do 5 let	0,79	0	1 435 114	0	5 852	0
Nad 5 let	1,96	0	401 825	0	535	0
Celkem			1 842 914	19 978	6 413	157

Směny plateb v rámci úrokových swapů a platby úroků nastávají současně a 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 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

31. prosince 2018 v tis. Kč	EUR	USD	Celkem
Finanční aktiva	1 092	92	1 184
Finanční závazky	-478	0	-478
Celkem	614	92	706

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	2019	2018
Zisk / (ztráta) za účetní období	17 782	60
Celkem	17 782	60

29.6 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.

29.7 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 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.

31. prosince 2018 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	236 872	0	0	770	0	237 642
Nástroje s variabilní úrokovou sazbou	21 343	42 689	260 967	2 162 499	164 427	2 651 925
Nástroje s fixní úrokovou sazbou	1 923	3 820	16 989	47 239	802	70 773
Celkem	260 138	46 509	277 956	2 210 508	165 229	2 960 340

Neúročené finanční závazky v kategorii méně než 1 měsíc obsahují k 31. prosinci 2018 také závazek z titulu koupě podniku ve výši 193 342 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 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

31. prosince 2018 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	9 336	0	2 835	0	0	12 171
Celkem	9 336	0	2 835	0	0	12 171

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, které se vypořádávají v čisté výši. 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 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

31. prosince 2018 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	-15	-27	-56	-12	0	-110
Plovoucí úroková sazba	30	55	133	28	0	246
Vypořádání v čisté výši	15	28	133	28	0	136

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 ve skupině, u nichž činil zůstatek nevyužité částky ke konci účetního období 1 888 208 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 1 640 115 tis. Kč).

30 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 2019 ve výši 570 625 tis. Kč (31. prosince 2018: 490 211 tis. Kč).

31 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

31.1 VZÁJEMNÉ VÝNOSY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

2019 tis. Kč	Prodej dlouhodobého majetku	Poskytnuté služby	Finanční výnosy	Ostatní transakce	Celkem
Mateřská společnost					
DEK a.s.	0	55	0	0	55
Celkem	0	55	0	0	55
Dceřiné společnosti					
DEKINVEST SR a.s.	245 086	16	0	0	245 102
Celkem	245 086	16	0	0	245 102
Ostatní spřízněné strany					
Stavebniny DEK a.s.	0	522 604	0	8 678	531 282
DEKMETAL s.r.o.	0	5 935	0	0	5 935
DEK Stavební s.r.o.	0	251	0	0	251
Celkem	0	528 790	0	8 678	537 468

2018 tis. Kč	Prodej dlouhodobého majetku	Poskytnuté služby	Finanční výnosy	Ostatní transakce	Celkem
Mateřská společnost					
DEK a.s.	0	24	0	0	24
Celkem	0	24	0	0	24
Dceřiné společnosti					
DEKINVEST SR a.s.	181 469	0	0	0	181 469
Celkem	181 469	0	0	0	181 469
Ostatní spřízněné strany					
Stavebniny DEK a.s.	0	433 504	0	5 473	438 977
Stavebniny DEK s.r.o.	0	23 361	0	0	23 361
DEKMETAL s.r.o.	0	6 410	0	0	6 410
Wärme s.r.o.	0	0	0	57	57
Celkem	0	463 275	0	5 530	468 805

31.2 VZÁJEMNÉ NÁKUPY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

2019 tis. Kč	Nákup dlouhodobého majetku	Přijaté služby	Finanční náklady	Ostatní transakce	Celkem
Mateřská společnost					
DEK a.s.	0	181	30 249	0	30 430
Celkem	0	181	30 249	0	30 430
Ostatní spřízněné strany					
DEK stavební s.r.o.	507 589	0	0	0	507 589
Stavebniny DEK a.s.	4 485	0	0	0	4 485
DEKMETAL s.r.o.	307	0	0	0	307
DEKPROJEKT s.r.o.	22	0	0	0	22
Celkem	512 403	0	0	0	512 403
2018					
2018 tis. Kč	Nákup dlouhodobého majetku	Přijaté služby	Finanční náklady	Ostatní transakce	Celkem
Mateřská společnost					
DEK a.s.	0	8	32 463	0	32 471
Celkem	0	8	32 463	0	32 471
Ostatní spřízněné strany					
DEK stavební s.r.o.	574 496	0	0	0	574 496
Stavebniny DEK a.s.	6 848	0	0	1	6 849
Stavebniny DEK, s.r.o.	8 160	0	0	0	8 160
DEKMETAL s.r.o.	162	0	0	0	162
DEKPROJEKT s.r.o.	10	0	0	0	10
Wärme, s.r.o.	4	0	0	0	4
Celkem	589 680	0	0	1	589 681

31.3 POHLEDÁVKY ZA SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Podfond neviduje k 31. prosinci 2019 (taktéž k 31. prosinci 2018) žádné pohledávky za spřízněnými osobami.

31.4 ZÁVAZKY VŮČI SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

tis. Kč	Vztah k Podfondu	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Fyzické osoby	Členové klíčového managementu	118 052	193 342
Celkem		118 052	193 342

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

31.5 PŮJČKY OD SPŘÍZNĚNÝCH SUBJEKTŮ

tis. Kč	Vztah k Podfondu	31. prosince 2019		31. prosince 2018	
		Dlouhodobé přijaté půjčky	Krátkodobé přijaté půjčky	Dlouhodobé přijaté půjčky	Krátkodobé přijaté půjčky
DEK a.s.	Mateřská společnost	611 792	0	741 220	118 665
Celkem		611 792	0	741 220	118 665

Z titulu vnitroskupinových půjček eviduje Podfond k 31. prosinci 2019 závazek ve výši 611 792 tis. Kč (31. prosince 2018: 859 885 tis. Kč). Půjčky přijaté od spřízněných subjektů jsou realizovány za běžných obchodních podmínek.

31.6 ODMĚNY ČLENŮM KLÍČOVÉHO MANAGEMENTU

Podfond v roce 2019 nevyplatil žádné odměny členům klíčového managementu (taktéž v roce 2018).

Podfond neposkytl žádné záruky za členy klíčového managementu.

32 SMLUVNÍ ZÁVAZKY K VÝDAJŮM

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

33 PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

33.1 BANKOVNÍ ZÁRUKY

K 31. prosinci 2019 Podfond eviduje bankovní záruku vůči Komerční bance, a.s. za úvěry poskytnuté společnosti Stavebniny DEK a.s. až do výše 550 000 tis. Kč (31. prosince 2018: 900 000 tis. Kč).

33.2 SPOR S FINANČNÍM ÚŘADEM

Specializovaný finanční úřad zpochybnil použití 5% sazby daně pro účely stanovení výše daně z příjmů právnických osob za zdaňovací období 2016, 2017 a 2018. 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 a 2019 ve výši 140 574 tis. Kč, penále ve výši 22 116 tis. Kč a úroku z prodlení ve výši 21 043 tis. Kč není z tohoto důvodu vedením Podfonde považováno za pravděpodobné. Případná změna sazby daně by pak měla vliv nejen na splatnou, ale i na odloženou daň, přičemž odložený daňový závazek by byl o 89 809 tis. Kč vyšší.

33.3 DALŠÍ PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

Podfond neeviduje ke konci účetního období žádné další podmíněné závazky.

34 PODMÍNĚNÁ AKTIVA

Podfond neeviduje ke konci účetního období žádná podmíněná aktiva.

35 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

35.1 AKVIZICE SPOLEČNOSTI ABA ŠUMPERK, SPOLEČNOST S RUČENÍM OMEZENÝM

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 byla stanovena na 40 000 tis. Kč, na základě účetní závěrky získané společností proběhne do 30. dubna 2020 její dodatečné vypořádání. Záloha na kupní cenu podílu ve výši 10 000 tis. Kč byla uhrazena během roku 2019 a je vykázána v rámci investic do dceřiných nemovitostních společností.

35.2 ONEMOCNĚNÍ COVID-19

V prvním čtvrtletí roku 2020 se nejprve v Asii a následně také v Evropě začalo rychle šířit onemocnění covid-19 zapříčiněné novým typem koronaviru. Kromě zdravotních komplikací je zřejmé, že v následujících měsících způsobí rozsáhlé ekonomické škody v řadě odvětví. Management Podfonde v této souvislosti analyzuje možné krátkodobé i dlouhodobé dopady pandemie.

Jelikož Podfond pronajímá nemovitosti zejména společnostem ze skupiny DEK, působí na něj 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 v době zpracovávání účetní závěrky patrný pokles poptávky ani zhoršování platební morálky zákazníků z důvodu rozšíření 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.

Trh nemovitostí bude v krátkodobém horizontu ovlivněn výpadkem poptávky v některých odvětvích, kterými jsou například maloobchod či cestovní ruch, na druhé straně je patrná zvýšená aktivita v e-commerce, která se projevuje v poptávce po logistických a skladových areálech. Z pohledu dlouhodobého nebudou výpadky na straně retailu významné a je naopak možné očekávat posun v některých průmyslových segmentech, jakým je například automotive, který může být v České republice postupně nahrazován návratem části strategických průmyslových odvětví. Rozvoj logistiky tažený e-commerce přitom vidíme jako dlouhodobý trend.

Přestože je zřejmé, že aktuálně nelze přesně odhadnout veškeré následky pandemie, jak z hlediska jejich intenzity, tak délky jejího trvání, předpokládáme, že pomocí vhodných opatření budeme schopni minimalizovat dopad této situace na hospodaření účetní jednotky. Případné ztráty či jiné negativní jevy zahrne Podfond do účetnictví a účetní závěrky roku 2020, popřípadě do dalších období. Po zevrubném zvážení všech okolností dospělo vedení fondu k závěru, že předpoklad nepřetržitého trvání podniku není v současné době narušen.

Schválení účetní závěrky

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

V Praze dne 4. května 2020



Ing. Vít Kutnar

statutární ředitel