

DEK

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

**VÝROČNÍ ZPRÁVA
2017**

OBSAH

1. Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky ČNB č. 244/2013 Sb. a Nařízení EU 231/2013	str. 3
2. Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu v průběhu účetního období	str. 8
3. Údaje a skutečnosti podle § 21 Zákona č. 563/1991 Sb., O účetnictví	str. 9
4. Údaje a skutečnosti - Zpráva o vztazích	str. 11
5. Příloha č.1: Výrok nezávislého auditora k výroční zprávě a účetní závěrce	str. 18
6. Příloha č.2: Účetní závěrka	str. 24

1 ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

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

1.1 ÚDAJE O FONDU

Název fondu

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

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze

zapsáno 18. ledna 2011, oddíl B, vložka 16856

IČ

247 95 020

Sídlo

Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00

Podfond

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

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

Další údaje

Fond byl investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat, tj. QI investiční společnost, a.s. Rozhodnutím České národní banky ze dne 1.6.2017 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 6.6.2017. Předmět podnikání Fondu je v souladu s uděleným povolením k činnosti. Fond může v souladu se stanovami vytvářet podfondy.

Vedoucí osoby Fondu

Statutárním ředitelem Fondu byla v období, kdy byl Fond nesamosprávným fondem, společnost QI investiční společnost, a.s, IČ 279 11 497, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 11005 (dále jen „Investiční společnost“).

Ode dne 6. 6. 2017 je statutárním ředitelem Ing. Vít Kutnar, nar. 2.12.1969, bytem Jeníkovická 383, Klánovice, 190 14 Praha 9. Další vedoucí osobou je Ing. Petra Kutnarová, nar. 9.12.1973, bytem Mašatova 1707/10a, Kunratice, 148 00 Praha.

1.2 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI POVĚŘENÉ FUNKCÍ OBHOSPODAŘOVATELE

V OBDOBÍ ROKU, KDY BYL FOND NESAMOSPRÁVNÝM FONDEM

Název společnosti

QI investiční společnost, a.s.

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

IČ

279 11 497

Sídlo

Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05

Uzavřené smlouvy

Smlouva o výkonu funkce ze dne 22. 7. 2014 (zanikla ke dni 6. 6. 2017).

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

Investiční společnost v období od 1.1.2017 do 6.6.2017 vykonávala činnost statutárního orgánu Fondu, zajišťovala jeho řízení a obchodní vedení, zastupovala Fond při jednání se třetími osobami a plnila veškeré povinnosti, které jí ukládají obecně závazné právní předpisy, stanovy, popř. vnitřní předpisy a Smlouva o výkonu funkce. V období celého roku 2017 také prováděla administraci Fondu tak, jak tuto činnost popisuje Zákon o investičních společnostech a investičních fondech.

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

1.3 ÚDAJE O PORTFOLIO MANAŽERECH FONDU

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

Investice do finančních aktiv

Obchodní firma

Conseq Investment Management, a.s.

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

IČ

264 42 671

Sídlo

Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05

Další údaje

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

1.4 ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU, KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ

V souvislosti se ze samosprávněním Fondu došlo k vyhotovení nového statutu Fondu.

1.5 ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

V ROZHODNÉM OBDOBÍ A DOBĚ, PO KTEROU ČINNOST DEPOZITÁŘE VYKONÁVAL

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

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

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

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu zajišťuje pouze Depozitář Fondu.

1.7 ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

Majetek Fondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

1.8 IDENTIFIKACE MAJETKU,

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

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

1.9 VÝVOJ HODNOTY AKCIE V ROZHODNÉM OBDOBÍ

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

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

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

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

V rozhodném období nebyly takové soudní nebo rozhodčí spory vedeny.

1.11 HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

V rozhodném období žádné podíly na zisku vyplaceny nebyly.

1.12 ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU,

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

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

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

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

Mzdové a obdobné náklady Investiční společnosti za rok 2017 činí 8 793 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů Investiční společnosti byla částka ve výši 3 293 tis. Kč pohyblivou složkou. Průměrný počet zaměstnanců a vedoucích osob Investiční společnosti v roce 2017 byl dvanáct.

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

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

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

Mzdové náklady a náklady na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Investiční společnosti a Fondu činily v roce 2017 celkem 4 642 tis. Kč, z toho 1 961 tis. Kč činila pohyblivá složka.

1.15 VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU

Výkaz o finanční pozici tis. Kč	Běžné období 31. 12. 2017	Minulé období 31. 12. 2016
AKTIVA		
Ostatní aktiva	3 958	7 872
Aktiva celkem	3 958	7 872
PASIVA		
Závazky vůči nebankovním subjektům	2 001	5 844
Ostatní pasiva	10	0
Rezervy	0	1
Základní kapitál	2 000	2 000
Nerozdělený zisk	27	0
Zisk nebo ztráta za účetní období	- 80	27
Pasiva celkem	3 958	7 872

Výkaz zisků a ztrát tis. Kč	Běžné období 31. 12. 2017	Minulé období 31. 12. 2016
Náklady na úroky a podobné náklady	66	0
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	28
Správní náklady	10	0
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	- 76	28
Daň z příjmu	4	1
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	- 80	27

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

Profil fondu

Fond je akciovou společností s proměnným základním kapitálem. Fond má monistickou strukturu orgánů. Fond je fondem kvalifikovaných investorů podle § 95 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Fond může v souladu se stanovami vytvářet podfondy. Fond nevydává investiční akcie. Od roku 2016 Fond spravuje podfond DEKINVEST podfond Alfa. V roce 2017 došlo k tomu, že se stal Fond samosprávním investičním fondem.

Krátkodobá finanční aktiva:

k 31.12.2016 byl stav 0 tis. Kč.

K 31.12.2017 je stav 0 tis. Kč.

Pokladní hotovost

k 31.12.2016 byl stav 0 tis. Kč.

K 31.12.2017 je stav 0 tis. Kč.

Investiční nástroje:

K 31.12.2016 byl stav 0 tis. Kč.

K 31.12.2017 je stav 0 tis. Kč.

Nemovitosti:

K 31.12.2016 nevlastnil fond žádné nemovitosti

K 31.12.2017 nevlastní fond žádné nemovitosti.

Majetkové účasti:

K 31.12.2016 nebyly žádné majetkové účasti.

K 31.12.2017 nebyly žádné majetkové účasti.

Pohledávky z obchodních vztahů:

K 31.12.2016 nebyly žádné pohledávky z obchodních vztahů.

K 31.12.2017 nejsou žádné pohledávky z obchodních vztahů.

3 ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

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

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

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2017.

3.2 INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU

V roce 2018 bude Fond pokračovat ve správě podfondu DEKINVEST podfond Alfa. Fond má v úmyslu být i v tomto roce v postavení samosprávného investičního fondu.

3.3 INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z INVESTICE DO FONDU

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

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

- Riziko operační, které spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí.
- Riziko spojené s jednotlivými typy finančních derivátů, které Fond hodlá nabývat.
- Rizika spojená s pohledávkami, resp. s bonitou dlužníka a kvalitou zajištění pohledávky.
- Rizika spojená s možností selhání osoby, ve které má Fond obchodní účast nebo za níž má Fond pohledávku.
- Rizika spojená s nabytím cílového aktiva v zahraničí.
- Riziko vypořádání spojené s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě.
- Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu.
- Rizika spojená s vadami věcí movitých.

3.4 INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ FONDU

Fond v daném období nenabyl své vlastní akcie.

3.5 INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

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

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

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

Fond nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

V Praze, dne 25. 4. 2018



Ing. Vít Kutnar
statutární ředitel

4 ÚDAJE A SKUTEČNOSTI – ZPRÁVA O VZTAZÍCH

(PODLE § 82 ZÁKONA Č. 90/2012 SB, ZÁKON O OBCHODNÍCH KORPORACÍCH)

4.1 OVLÁDANÁ OSOBA

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

4.2 OVLÁDAJÍCÍ OSOBA

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

4.3 OSTATNÍ PROPOJENÉ OSOBY

Obchodní firma	Sídlo	IČ	Datum vzniku	Hlavní předmět činnosti
DEKWOOD s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	276 09 111	9. 10. 2006	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
DEKTRADE a.s.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	485 89 837	8. 3. 1993	výroba obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Stavebniny DEK a.s.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	037 48 600	27. 1. 2015	výroba obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského
DEKPROJEKT s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	276 42 411	2. 1. 2007	projektová činnost ve výstavbě
ARGOS ELEKTRO, a. s.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	253 87 952	23. 12. 1997	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; výroba elektřiny; pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
VPS CZ s.r.o.	Hradec Králové, Vážní 1003, PSČ 500 03	259 63 805	1. 2. 2002	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
WÄRME s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	188 26 130	21. 5. 1991	vodoinstalatérství, topenářství; výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Moje- stavebniny.cz s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	279 14 089	15. 6. 2007	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
G SERVIS CZ, s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	262 26 367	18. 10. 2000	projektová činnost ve výstavbě
Stavebniny DEK s.r.o.	Žilina, Kamenná ul. 6, PSČ 010 01	438 21 103	10. 11. 2007	koupě zboží za účelem jeho prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod) a jiným provozovatelům živnosti (velkoobchod), zprostředkovatelská činnost
DEKMETAL s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 28	276 42 381	2. 1. 2007	kovoobráběčství, výroba stavebních hmot a stavebních výrobků
DEK stavební s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	276 43 671	5. 1. 2007	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

DEKPROJEKT SR s.r.o.	Žilina, Kamenná ul. 6, PSČ 010 01	480 78 336	1. 5. 2015	projektová činnost ve výstavbě
ATELIER DEK SR s.r.o.	Žilina, Kamenná ul. 6, PSČ 010 01	504 02 439	4. 8. 2016	projektování a konstrukce elektrických zařízení
Dakarai s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	061 96 624	15. 6. 2017	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Všechny výše uvedené propojené osoby jsou dceřinými společnostmi společnosti DEK a.s.

Obchodní firma	Sídlo	IČ	Datum vzniku	Hlavní předmět činnosti
DEKMETAL GmbH	Dresden, Franz-Lehmann-Str. 27, PSČ 01139	HRB31955	6. 2. 2013	maloobchod a velkoobchod se stavebními materiály
ACI Realty, s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	274 15 031	17. 1. 2006	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor s poskytováním pouze základních služeb zajišťujících jejich řádný provoz
DEKINVEST podfond Alfa	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	751 59 708	1. 1. 2016	činnosti trustů, fondů a podobných finančních subjektů
FINREO BAS s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	054 50 799	5. 10. 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Litvínov Lomská a.s.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	062 30 563	1. 7. 2017	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Jeremiášova 24A s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	042 22 032	2. 7. 2015	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Jeremiášova Hájčí s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	042 22 083	2. 7. 2015	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Gravelli s.r.o.	Praha 9, Pod Harfou 3/3, PSČ 190 00	294 41 200	14. 4. 2012	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

TESAŘSTVÍ BISKUP, s.r.o.	Jílové u Prahy, Studené 106, PSČ 254 01	261 49 281	24. 1. 2000	truhlářství, podlahářství; pokryvačství, tesařství; projektová činnost ve výstavbě; provádění staveb, jejich změn a odstraňování; výroba, obchod a služby neuvezené v příloze 1 až 3 živnostenského zákona
ENERGO HELVÍKOVICE a.s.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	285 47 551	24. 3. 2009	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Aureliano Alfa s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	054 77 425	13. 10. 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Aureliano Beta s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	054 77 433	13. 10. 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Aureliano Gama s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	054 77 441	13. 10. 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Aureliano Delta s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	054 77 450	13. 10. 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Aureliano Epsilon s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	054 77 468	13. 10. 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Společnost DEKMETAL GmbH je dceřinou společností společnosti DEKMETAL s.r.o.

Společnost ACI Realty, s.r.o., Jeremiášova 24A s.r.o., Jeremiášova Hájčí s.r.o., Aureliano Alfa s.r.o., Aureliano Beta s.r.o., Aureliano Gama s.r.o., Aureliano Delta s.r.o. a Aureliano Epsilon s.r.o. jsou dceřinými společnostmi podfondu DEKINVEST podfond Alfa, 100% podíl ve společnosti Jeremiášova 24A s.r.o. byl prodán k 1. 3. 2017

Ve společnosti Gravelli s.r.o. měla podstatný podíl společnost DEK a.s., podíl byl prodán k 31. 3. 2017

Ve společnosti TESAŘSTVÍ BISKUP, s.r.o. má podstatný podíl společnost DEK a.s.

Společnost ENERGO HELVÍKOVICE a.s. je dceřinou společností DEKWOOD s.r.o.

4.4 ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Ovládaná osoba je obchodní společnost, která se zabývá zejména kolektivním investováním. Podrobně je předmět podnikání specifikován ve stanovách společnosti.

4.5 ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

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

4.6 PŘEHLED JEDNÁNÍ

V účetním období končícím dne 31. prosince 2017 nebyla učiněna na popud či ve prospěch DEK a.s. nebo dalších jí ovládaných osob žádná právní a faktická jednání týkající se majetku přesahujícího 10% vlastního kapitálu Společnosti.

4.7 VZTAHY MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

Vzájemné výnosy se spřízněnými subjekty:

Společnost v roce 2017 neevduje žádné prodeje se spřízněnými subjekty.

Vzájemné nákupy se spřízněnými subjekty:

Společnost tis. Kč	Nákup výrobků a zboží	Nákup dlouhodobého majetku	Přijaté služby	Finanční náklady	Ostatní transakce	Celkem
DEK a.s.	0	0	0	66	0	66
Celkem	0	0	0	66	0	66

4.8 POSOUZENÍ ÚJMY A JEJÍHO VYROVNÁNÍ

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

4.9 ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ SE ČLENY SKUPINY

Společnosti vyplývají z účasti ve skupině výhody.

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

Společnosti nevyplývají z účasti ve skupině nevýhody.

Ze vztahů v rámci skupiny neplynou pro Společnost žádná rizika.

4.10 ROZHODNÉ OBDOBÍ

Tato zpráva je zpracována za poslední účetní období, tj. za období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017.

4.11 ZÁVĚR

Tato zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2017 byla zpracována statutárním orgánem ovládané osoby, fondem DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., na základě údajů, které byly ovládané osobě o propojených osobách v době zpracování zprávy dostupné či známé.

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

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

V Praze, dne 31. 03. 2018



Ing. Vít Kutnar
statutární ředitel

5 PŘÍLOHY

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ÚČETNÍ ZÁVÉRKA

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ATLAS AUDIT s.r.o.

K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA ZA OBDOBÍ OD 01. 01. 2017 DO 31. 12. 2017

Akcionářům společnosti

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

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

IČO: 247 95 020

ZPRÁVA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** (dále jen „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2017, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2017 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 Všeobecné informace přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2017 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Zdůraznění skutečnosti

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

Tato skutečnost nepředstavuje modifikaci našeho výroku.

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.

Vzhledem k povaze uskutečněných transakcí jsme se žádnými zvláštními událostmi za rok 2017 nezabývali.

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 ředitel.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok.

Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámit se s ostatními informacemi a posoudit, zda nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky, nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné.

Také posuzujeme, zda ostatní informace nebyly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

Pokud na základě provedených prací zjistíme, že ostatní informace jsou významně (materiálně) nesprávné, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě. **V rámci uvedených postupů jsme v získaných ostatních informacích nic takového nezjistili.**

Odpovědnost statutárního ředitele a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu 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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním ředitelem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel Společnosti uvedl v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem, a zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně vysvětlujících a popisných informací, a dále to, zda účetní závěrka představuje 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, správní radě, statutárnímu řediteli, prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

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

ZPRÁVA O JINÝCH POŽADAVCÍCH STANOVENÝCH PRÁVNÍMI PŘEDPISY

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem společnosti nás dne 28. 04. 2017 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 7 let.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 17. 04. 2018 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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

Prohlášení o nezávislosti

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

Obchodní jméno a číslo oprávnění auditora

ATLAS AUDIT s.r.o.

K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice

Číslo auditorského oprávnění 300

Ing. Tomáš Bartoš

Číslo auditorského oprávnění 1122

V Čelákovících, dne 27. 04. 2018



Rozdělovník:

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

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

ATLAS AUDIT s.r.o.

Výtisk č. 1 – elektronická verze

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

K 31. 12. 2017

1 ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2017

AKTIVA tis. Kč	Běžné období	Min. období
11. Ostatní aktiva	3 958	7 872
AKTIVA CELKEM	3 958	7 872

PASIVA tis. Kč	Běžné období	Min. období
2. Závazky vůči nebankovním subjektům	2 001	5 844
<i>v tom: b) ostatní závazky</i>	2 001	5 844
4. Ostatní pasiva	10	0
6. Rezervy	0	1
<i>v tom: b) na daně</i>	0	1
8. Základní kapitál	2 000	2 000
<i>z toho: a) splacený základní kapitál</i>	<i>2 000</i>	<i>2 000</i>
14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	27	0
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	- 80	27
PASIVA CELKEM	3 958	7 872

2 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2017

	Běžné období	Min. období
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	28
2. Náklady na úroky a podobné náklady	66	0
9. Správní náklady	10	0
v tom: b) ostatní správní náklady	10	0
19. Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-76	28
23. Daň z příjmů	4	1
24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	-80	27

3 PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

tis. Kč	Základní kapitál	Zákonný rezervní fond	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíl	Nerozdělený zisk / Neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta za účetní období	Celkem
Zůstatek k 31.12. 2015	2 000	8 132	125 525	99 341	275 747	179 916	690 660
Rozdělení zisku	0	0	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření za běžné období	0	0	0	0	0	27	27
Převod majetku do Podfondu Alfa	0	-8 132	-125 525	-99 341	-275 747	-179 916	-688 661
Zůstatek k 31.12. 2016	2 000	0	0	0	0	27	2 027
Rozdělení zisku	0	0	0	0	27	-27	0
Výsledek hospodaření za běžné období	0	0	0	0	0	-80	-80
Zůstatek k 31.12. 2017	2 000	0	0	0	27	-80	1 947

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

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

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

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

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž byla právnická osoba oprávněná obhospodařovat, tj. QI investiční společnost, a.s. Rozhodnutím České národní banky ze dne 1.6.2017 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 6.6.2017. 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 31.8.2012 UniCredit Bank Czech Republic, a.s., se sídlem Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608.

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

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY

2.1 ZÁKLADNÍ ZÁSADY VEDENÍ ÚČETNICTVÍ

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

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

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

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

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

2.2 OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU

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

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

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

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

2.3 CENNÉ PAPÍRY OCEŇOVANÉ REÁLNOU HODNOTOU PROTI ÚČTŮM NÁKLADŮ A VÝNOSŮ

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

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

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

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

2.4 ZAJIŠŤOVACÍ DERIVÁTY OCEŇOVANÉ REÁLNOU HODNOTOU PROTI VLASTNÍMU KAPITÁLU

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

2.5 VÝNOSOVÉ A NÁKLADOVÉ ÚROKY

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

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

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

2.6 VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

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

2.7 POHLEDÁVKY

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

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

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

2.8 REZERVY

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

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

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

2.9 PŘEPOČET CIZÍ MĚNY

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

2.10 OPRAVNÉ POLOŽKY

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

2.11 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

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

2.12 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

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

v těchto případech zaúčtují do výnosů nebo nákladů.

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

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

2.13 DAŇ Z PŘÍJMU

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

2.13 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

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

2.14 ODLOŽENÁ DAŇ

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

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

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

2.15 NÁKLADY NA ZAMĚSTNANCE, PENZIJNÍ PŘIPOJIŠTĚNÍ

Fond nemá žádné zaměstnance.

2.16 SPŘÍZNĚNÉ STRANY

Spřízněné strany jsou v souladu s platnými zákony definovány takto:

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

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

2.17 ÚČASTI VE SPOLEČNOSTECH S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

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

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

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

2.18 POLOŽKY Z JINÉHO ÚČETNÍHO OBDOBÍ

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

2.19 ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

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

2.20 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

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

3 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

Fond nemá žádné pohledávky za bankami.

4 AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

Fond nevlastní žádné akcie, podílové listy ani ostatní podíly.

5 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Fond nevlastní žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

6 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Fond nevlastní žádný dlouhodobý hmotný majetek.

7 MAJETKOVÉ ÚČASTI VE SPOLEČNOSTECH S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond neměl k 31.12.2017 majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem. Veškeré majetkové účasti byly k 1.1.2016 vyčleněny do Podfondu.

8 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Stát – daňové pohledávky	3 958	7 872
Ostatní aktiva celkem	3 958	7 872

Ostatní aktiva nezahrnují k 31. prosinci 2017 pohledávky po splatnosti.

9 REZERVY

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

Změnu stavu rezervy lze analyzovat takto:

Rezerva na daň z příjmu tis. Kč	31. prosinec 2017	31. prosinec 2016
Počáteční zůstatek k 1. lednu	1	0
Tvorba rezerv	0	1
Zrušení rezerv	-1	0
Použití rezerv	0	0
Konečný zůstatek	0*	1**

* rezerva na daň z příjmů je v rozvaze vykázána k 31. prosinci ve výši 0 tis. Kč

** Rezerva na daň z příjmů je v rozvaze vykázána k 31. prosinci 2016 ve výši 1 tis. Kč po kompenzaci s již uhrazenými zálohami na daň z příjmů.

10 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

Fond nemá žádné závazky vůči bankám.

11 ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Závazky – spřízněné osoby	2 001	5 844
Celkem	2 001	5 844

12 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Dohadné účty pasivní	10	0
Celkem	10	0

Dohadné účty pasivní k 31.12.2017 zahrnují dohad na odměnu za auditorské služby.

Ostatní pasiva k 31. prosinci 2017 neobsahují žádné závazky po splatnosti.

13 VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Upsaný a plně splacený	0	2 000

AKCIONÁŘI K 31. PROSINCI 2017:

DEK a.s.	IČ: 276 36 801, sídlo: Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ: 108 00 12 ks prioritních akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč
Ing. Vít Kutnar	dat. nar.: 2. 12. 1969, bydliště: Praha 9 - Klánovice, Jeníkovická 383, PSČ: 190 14 4 ks prioritních akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč
Ing. Petra Kutnarová, MBA	dat. nar.: 9. 12. 1973, bydliště: Praha 4 – Kunratice, Mašatova 1707/10a, PSČ: 120 00 4 ks prioritních akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč

REZERVNÍ FOND

Fond netvořil rezervní fond.

KAPITÁLOVÉ FONDY

Fond nemá žádné kapitálové fondy.

OCEŇOVACÍ ROZDÍLY Z DLOUHODOBÉHO MAJETKU

Fond nevlastní žádný dlouhodobý majetek.

OCEŇOVACÍ ROZDÍLY ZE ZAJIŠŤOVACÍCH DERIVÁTŮ

Fond nevlastní zajišťovací deriváty.

ROZDĚLENÍ ZISKU

Vypořádání výsledku hospodaření za rok 2017 bylo navrženo následujícím způsobem: ztráta ve výši 80 tis. Kč bude převedena na účet nerozdělené ztráty minulých let.

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

EVENTUALITY A PŘÍSLIBY

Vedení Fondu si není vědomo žádných dalších potenciálních závazků Fondu k 31. prosinci 2017 (31. prosince 2016).

14 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2017	2016
Úroky z poskytnutých zápůjček	0	28
Celkem	0	28

15 NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	2017	2016
Úroky z nebankovních úvěrů	66	0
Celkem	66	0

16 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

Fond nemá žádné náklady na poplatky a provize.

17 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

Fond nemá žádná zisk ani ztrátu z finančních operací.

18 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

Fond nemá žádné provozní výnosy.

19 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

Fond nemá žádné provozní náklady.

20 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2017	2016
Náklady na odměnu auditorské společnosti a ostatní poradenství	10	0
Celkem	10	0

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

Fond nevlastní žádný dlouhodobý majetek.

22 DAŇ Z PŘÍJMU

Daňový náklad zahrnuje:

tis. Kč	2017	2016
Splatný daňový náklad	0	1
Celkem	0	1

23 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Fond k 31. 12. 2017 vykazoval tyto zůstatky ve vztahu ke spřízněným stranám:

Závazky vůči spřízněným stranám tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Půjčky	2 001	5 844
Celkem	2 001	5 844

Závazek ve výši 2 001 tis. Kč je půjčkou od mateřské společnosti DEK a.s.

Fond se podílel na těchto transakcích se spřízněnými stranami:

Poskytnutá plnění tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Výnosy z úroků	0	28
Celkem	0	28

Přijatá plnění tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Náklady z úroků	66	0
Celkem	66	0

Transakce byly realizovány na základě běžných tržních podmínek.

Fond neposkytl žádné záruky za členy představenstva ani dozorčí rady.

24 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2017.

Schválení účetní závěrky

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

V Praze, dne 25. 04. 2018



Ing. Vít Kutnar
statutární ředitel