

DEK

DEKINVEST

**podfond Alfa,
podfond společnosti**

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

VÝROČNÍ ZPRÁVA

2018

OBSAH

1. Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky ČNB č. 244/2013 Sb. a Nařízení EU 231/2013	str. 3
2. Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	str. 16
3. Údaje a skutečnosti podle zákona č. 256/2004 Sb.	str. 18
4. Příloha č. 1: Zpráva nezávislého auditora o ověření konsolidované účetní závěrky	str. 43
5. Příloha č. 2: Konsolidovaná účetní závěrka	str. 49
6. Příloha č. 3: Zpráva nezávislého auditora o ověření individuální účetní závěrky	str. 102
7. Příloha č. 4: Individuální účetní závěrka	str. 108

1 ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

PODLE § ZÁKONA Č. 240/2013 SB., 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 od 1. ledna 2016

ISIN

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

zapsáno 18. ledna 2011, oddíl B, vložka 16856

IČ

247 95 020

Sídlo

Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00

Další údaje

Fond je samosprávným investiční fondem ve smyslu § 8 odst. 1 ZISIF. 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 ani přesáhnout svůj rozhodný limit. Fond může v souladu se stanovami vytvářet podfondy. Investiční akcie jsou vydávány na účet jednotlivých podfondů.

Vedoucí osoby Fondu

Statutárním ředitelem je Ing. Vít Kutnar, dat. nar. 2. prosince 1969, bytem Jeníkovická 383, Klánovice, 190 14 Praha 9;

Ředitelem je Ing. Petra Kutnarová, dat. nar. 9. prosince 1973, bytem Mašatova 1707/10a, Kunratice, 148 00 Praha 4.

1.3 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ADMINISTRÁTOROVI

Název

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

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

IČ

279 11 497

Sídlo

Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05

Uzavřené smlouvy

Smlouva o administraci byla uzavřena 6. 6. 2017. Smlouva o pověření výkonem některých činností byla uzavřena 6. 6. 2017.

Údaje o činnosti Investiční společnosti ve vztahu k Fondu v daném účetním období

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

1.4 ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ŘEDITELE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU PODFONU V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Statutární ředitel Fondu níže předkládá zprávu o podnikatelské činnosti Podfondu a stavu jeho majetku za rok 2018. Údaje předkládané v této zprávě vychází z účetních výkazů Podfondu za období ode dne 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018.

Statutární ředitel Fondu na svých zasedáních v průběhu roku 2018 pravidelně hodnotil podnikatelskou činnost Podfondu vč. jednotlivých klíčových aktivit a ukazatelů. Níže statutární ředitel uvádí své komentáře k jednotlivým klíčovým oblastem.

Profil Podfondu

Podfond investuje zejména do nemovitostí (tj. do pozemků a staveb, které jsou součástí těchto pozemků, a využitelných věcných práv k nemovitým věcem), nemovitostních společností a majetkových podílů v nemovitostních obchodních společnostech v České republice. Výnosy z investic Podfond reinvestuje v souladu s investičními cíli.

Ekonomické výsledky

Po rozhodnutí valné hromady Fondu z prosince 2015 o vyčlenění části jmění do Podfondu byl rok 2018 dalším obdobím fungování společnosti pod hlavičkou podfondu Alfa. Zásadním zdrojem příjmů zůstává pronájem nemovitostí, a to z podstatné části společně patřícím do skupiny DEK. Největší podíl na těchto výnosech tvoří pronájem poboček sítě Stavebnin DEK. Výše fakturovaného nájemného vzrostla meziročně o více než 28 %, v souladu s vytyčeným ekonomickým plánem, což se pozitivně projevilo na dosaženém konsolidovaném hospodářském výsledku po zdanění ve výši 354 680 tis. Kč.

Společnost v uplynulém roce rozšiřovala portfolio spravovaných nemovitostí. Většinu z nich nadále drží formou přímého vlastnictví, část portfolia pak prostřednictvím svých dceřiných společností. Zdrojem financování investic byl jednak zisk běžného roku, dále bankovní úvěry, jejichž výše meziročně vzrostla o 382 745 tis. Kč, a významným způsobem se na financování podílí také půjčky od společností skupiny DEK.

Výnosy, náklady a zisk

k 31. prosinci 2018 jsou konsolidované výnosy ve výši 477 785 tis. Kč

k 31. prosinci 2018 jsou konsolidované náklady ve výši 24 480 tis. Kč

k 31. prosinci 2018 je konsolidovaný zisk ve výši 354 746 tis. Kč

k 31. prosinci 2018 je úplný konsolidovaný výsledek hospodaření ve výši 354 680 tis. Kč

Struktura aktiv a pasiv

Krátkodobá finanční aktiva:

stav bankovních účtů k 31. prosinci 2018 je stav 6 336 tis. Kč.

k 31. prosinci 2017 byl 9 361 tis. Kč,

Investiční nástroje:

k 31. prosinci 2018 jsou ve výši 1 911 tis. Kč.

K 31. prosinci 2017 byly ve výši 2 168 tis. Kč,

Nemovitosti:

k 31. prosinci 2018 vlastní Podfond nemovitosti v hodnotě 5 028 576 tis. Kč.

K 31. prosinci 2017 vlastnil Podfond nemovitosti v hodnotě 3 949 138 tis. Kč,

Dlouhodobé přijaté půjčky:

k 31. prosinci 2018 jsou ve výši 2 896 297 tis. Kč.

K 31. prosinci 2017 byly ve výši 2 357 200 tis. Kč,

Investice a budoucí investice

V roce 2018 byly pořízeny areály v Českém Těšíně, Havlíčkově Brodě, Karviné a pozemek v Praze ul. Mladoboleslavská. Dokončeny byly stavby v Praze Stodůlkách, Karlových Varech, Hradci Králové, Prostějově, Přerově, Kladně a ve Zlíně Přílukách, v poslední fázi výstavby jsou i sklady Praha Vestec, Plzeň Černice, Zlín Louky a Ostrava Hrabová. Další projekty jsou připraveny na rok 2019, a to v Táboře, Mohelnici, Bystřici pod Perštejnem, Žďáru nad Sázavou a Novém Bydžově. Paralelně probíhá také výběr vhodných lokalit pro následný rozvoj.

Popis trhů

Trendy, které Podfond ovlivňují, se projevují zejména na trhu nemovitostí zahrnujícím především následující typy: 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 (development). Podfond také v malé míře ovlivňují trendy na trhu finančních aktiv.

Jelikož Podfond pronajímá nemovitosti zejména společnostem ze Skupiny DEK, působí na něj také totožné vlivy, jako na tyto členy Skupiny DEK. Tyto trendy budou ovlivňovat schopnost členů Skupiny DEK hradit řádně a včas nájemné.

Geograficky jsou hlavními trhy, na kterých Podfond působí, Česká republika a v menší míře pak Slovenská republika.

Podle druhu nemovitostí je pro Podfond hlavním relevantním trhem trh průmyslových nemovitostí. Na tomto trhu pokračoval v České republice v roce 2018 růst, podpořený zejména meziročním růstem pozemního stavitelství (v běžných cenách) o 13,0 % a rostoucím HDP o 2,9 %.

Hlavní ukazatele relevantního trhu se v r. 2018 vyvíjely takto:

- Celkový objem investic do nemovitostí v ČR byl 2,62 mld. EUR, což znamená pokles oproti r. 2017 o 30 %. Ve struktuře převažovaly především kancelářské a maloobchodní a prostory. V regionu CEE-6 si první pozici připsal kancelářský segment a vystřídal tak kategorii maloobchodních nemovitostí, které držely prim v roce 2017. Jako třetí byl segment průmyslových nemovitostí, který zaznamenal růst o 20 %.
- U průmyslových nemovitostí byla v ČR zaznamenána nejvyšší úroveň nově dokončených ploch od roku 2009, a to 754 400 m², což představuje meziroční nárůst o 8,4 %. Celkový objem ploch na konci roku 2018 činil 7,74 mil. m².
- Průměrná neobsazenost logistických a průmyslových ploch byla v ČR na konci r. 2018 na úrovni 4,6 %, což je meziročně o 0,5 procentního bodu více. V přepočtu jde asi o 354 900 m² ploch připravených k okamžitému nastěhování nájemců. Pouhých devět nemovitostí z toho však nabízelo plochy větší než 10 000 m².
- Stálá poptávka po průmyslových nemovitostech v minulých letech a neobsazenost pod úrovní 5 % pomohly k výši nájmu až 4,75 EUR za m² a měsíc, a to zejména v nejžádanějších lokalitách. Nejvyšší dosahované nájemné v Praze a Brně se pohybuje na úrovni 4,25–4,75 EUR/m²/měsíc, zatímco další poptávané regiony jako Ostrava, Plzeň a Ústí nad Labem mají nájemné v rozmezí 4,00–4,35 EUR/m²/měsíc.

Výhled trhu průmyslových nemovitostí pro rok 2019:

- Na konci roku 2018 bylo ve výstavbě 433 900 m² skladovacích ploch, z nichž 47 % již bylo pronajato.
- Společnost Colliers očekává, že trend výstavby větších budov na míru bude pokračovat i v roce 2019 a míra neobsazenosti zůstane velmi nízká.
- Dalším zajímavým trendem by mohl být koncept sdíleného skladování, podle vzoru sdílených kanceláří.

Zdroje:

J. Leško, *Magazín SmartRE* vydávaný společností Deloitte, č. 3/2019, článek *Realitní předpovědi na rok 2019*

ČSÚ – *Index stavební produkce, Tabulka hlavních makroekonomických údajů České republiky aktualizovaná k datu 1. 4. 2019*

M. Robinson, článek *Průzkum společnosti Colliers poukazuje na přehřívání trhu s nemovitostmi v regionu CEE 6 z 29. 1. 2019*

1.5 ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

V ROZHODNÉM OBDOBÍ A DOBĚ, PO KTEROU ČINNOST DEPOZITÁŘE VYKONÁVAL

Depozitářem Fondu byla po celou dobu existence Podfondu 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 OSOBĚ POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO JINÉ OPATR. MAJETKU PODFONDU,

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

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Podfondu zajišťuje pouze Depozitář Fondu.

1.7 ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

1.8 ÚDAJE O VŠECH OBCHODNÍCÍCH S CENNÝMI PAPÍRY VE VZTAHU K MAJETKU PODFONDU

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

Název společnosti

Conseq Investment Management, a.s. (dále jen „Portfolio Manažer“)

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 00

Uzavřené smlouvy

Smlouva o svěřením obhospodařování byla uzavřena dne 2. prosince 2013 ve znění pozdějších dodatků. Tato smlouva je uzavřena ve vztahu ke správě finančních aktiv v majetku Podfondu.

Údaje o činnosti Portfolio Manažera ve vztahu k Podfondu v daném účetním období

Viz zpráva Statutárního ředitele Fondu o činnosti Podfondu v části I.

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.

1.9 IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONU

KE DNI, KDY BYLO PROVEDENO OCENĚNÍ VYUŽITÉ PRO ÚČELY TĚTO ZPRÁVY, S UVEDENÍM CELKOVÉ POŘIZOVACÍ CENY A REÁLNÉ HODNOTY NA KONCI ROZHODNÉHO OBDOBÍ

Majetek	Pořizovací cena	Reálná hodnota k 31. 12. 2018
	tis. Kč	tis. Kč
Banská Bystrica	88 490	88 966
Benešov	15 168	17 967
Beroun	9 035	9 797
Brno	282 545	287 818
Bystřice nad Perštejnem	12 000	13 083
Česká Lípa	21 319	24 710
České Budějovice - Hrdějovice	52 804	57 202
České Budějovice - Litvínovice	21 520	26 349
Český Krumlov	17 281	18 637
Český Těšín	8 323	8 323
Dřísy	53 014	60 098
Havířov	14 549	15 587
Havlíčkův Brod	26 520	26 520

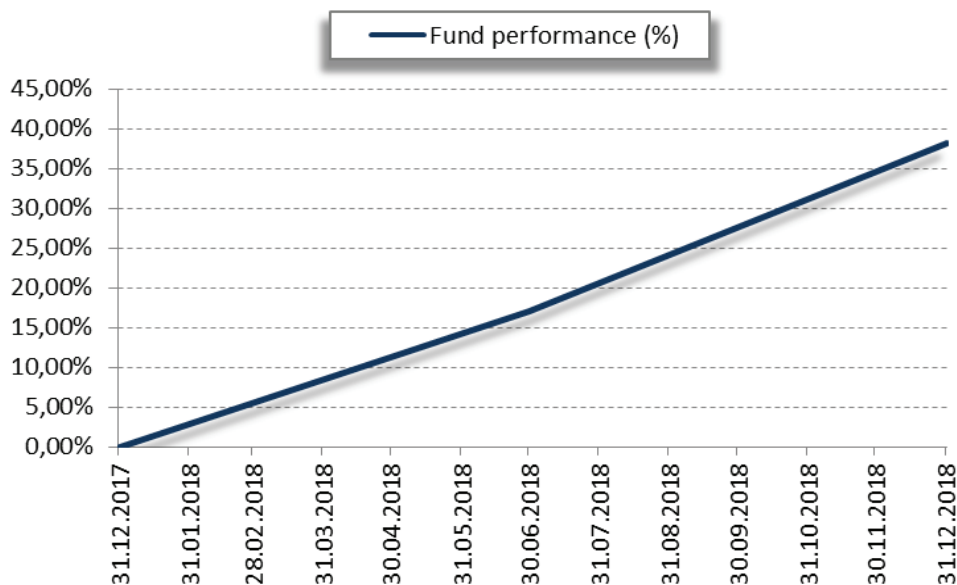
Hodonín	11 136	12 989
Hodonín 2	28 180	28 180
Hradec Králové	77 128	62 698
Chomutov	16 715	30 600
Jeseník	15 912	21 522
Jičín	40 533	43 718
Jindřichův Hradec	25 010	27 293
Kadaň	4 426	4 648
Karlovy Vary	29 000	97 694
Karviná	14 223	14 223
Kladno	51 802	48 210
Kolín	35 077	26 831
Liberec	84 946	94 079
Lipník nad Bečvou	13 200	14 414
Litvínov	26 000	27 300
Louny	8 602	53 146
Mladá Boleslav	164 730	168 525
Mohelnice	6 230	6 787
Most	20 511	30 169
Nitra	57 100	57 881
Nový Bydžov	1 500	1 562
Nový Jičín	16 089	42 976
Olomouc	61 200	66 502

Opava	14 100	18 842
Opava 2	70 037	70 037
Ostrava	243 349	238 696
Pardubice	60 383	102 687
Pelhřimov	4 553	4 937
Plzeň	104 895	121 607
Praha - Hostivař	297 008	297 270
Praha - Mladoboleslavská	114 400	114 400
Praha - Stodůlky	157 551	106 480
Praha - Vestec	194 680	200 128
Prostějov	34 034	40 907
Přerov	31 184	96 988
Strakonice	49 083	49 083
Stupava	53 258	60 728
Svitavy - Olbrachtova	39 130	48 999
Šumperk	6 106	6 621
Tábor	33 841	35 249
Teplice	7 444	110 579
Trnava	43 926	45 233
Trutnov	39 052	45 196
Ústí nad Labem	30 568	33 354
Zlín - Příluky	34 888	35 028
Zlín - Louky	35 035	43 837

Znojmo	95 176	112 717
Žďár nad Sázavou	38 700	42 218
Investiční nástroje	1 512	1 911

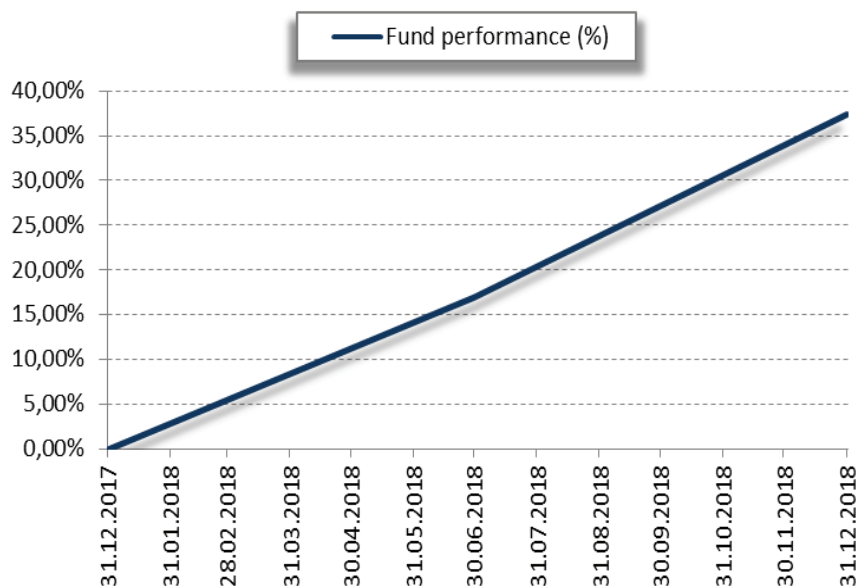
1.10 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍ AKCIE V ROZHODNÉM OBDOBÍ

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, resp. výchozí hodnotou je hodnota akcie k datu vyčlenění majetku do Podfondu k 1. lednu 2017. Tato hodnota k 1. lednu 2017 je uvedena na základě hodnot vykázanych a auditovaných dle Českých účetních předpisů.

V případě, kdy by byla použita výchozí hodnota dle konsolidovaných výkazů sestavených v souladu s Mezinárodními účetními standardy použitými pro tuto konsolidovanou výroční zprávu a konsolidovanou účetní závěrku, byly by hodnoty v grafu vykázány následovně:



1.11 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.

1.12 HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

V rozhodném období žádné podíly na zisku vyplaceny nebyly.

1.13 ÚDAJE O POČTU EMITOVANÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ V ROZHODNÉM OBDOBÍ

V rozhodném období nebyly emitovány žádné investiční akcie.

1.14 ÚDAJE O FONDOVÉM KAPITÁLU PŘIPADAJÍCÍM NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROZHODNÉM OBDOBÍ

K 31. prosinci 2018 činil fondový kapitál připadající na jednu investiční akcii 1 304,25 Kč.

1.15 ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ PODFONDU,

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

V rozhodném období byly provedeny úplaty za činnost depozitáře ve výši 240 tis. Kč, za činnost administrátora 912 tis. Kč a za auditorské služby a ostatní poradenství ve výši 1 931 tis. Kč.

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

KTERÉ MOHOU BÝT POVAŽOVÁNY ZA ODMĚNY, VYPLÁCENÉ 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 FONDU A ÚDAJE O PŘÍPADNÝCH ODMĚNÁCH ZA ZHODNOCENÍ KAPITÁLU, KTERÉ INVESTIČNÍ FOND NEBO JEHO OBHOSPODAŘOVATEL VYPLATIL

Mzdové a obdobné náklady Společnosti za rok 2018 činí 0 tis. Kč (v roce 2017 : 8 793 tis. Kč, z toho činila pohyblivá složka 3 293 tis. Kč).

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

1.17 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 činily v roce 2018 0 tis. Kč (v roce 2017 4 642 tis. Kč, z toho 1 961 tis. Kč činila pohyblivá složka).

1.18 VYBRANÉ KONSOLIDOVANÉ FINANČNÍ ÚDAJE PODFONDU

Konsolidovaný výkaz o finanční pozici	Běžné období 31. 12. 2018	Minulé období 31. 12. 2017
tis. Kč		
AKTIVA		
Investice do nemovitostí	5 028 576	3 494 138
Finanční aktiva v reálné hodnotě	1 911	2 168
Ostatní dlouhodobá aktiva	189	199
Ostatní aktiva	62 867	60 610
Peníze a peněžní ekvivalenty	6 336	9 361
Aktiva celkem	5 099 879	4 021 476
ZÁVAZKY		
Dlouhodobé závazky		

Dlouhodobé bankovní úvěry	1 053 554	719 495
Emitované dluhopisy	1 101 523	0
Dlouhodobé půjčky od nebankovních subjektů	741 220	1 637 705
Odložený daňový závazek	35 708	29 072
Záporná reálná hodnota zajišťovacích derivátů	0	33
Dlouhodobé závazky celkem	2 932 005	2 386 305
Krátkodobé závazky		
Krátkodobé bankovní úvěry	272 032	223 346
Ostatní krátkodobé závazky	583 618	455 483
Rezervy	7 973	6 903
Krátkodobé závazky celkem	863 623	685 732
Závazky celkem	3 795 628	3 072 037
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	1 304 251	949 439

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty

Běžné období končící 31. 12. 2018

tis. Kč

Provozní výnosy

Výnosy z pronajaté investice do nemovitosti	469 382
Výnosy z úroků	80
Výnosy z dividend	0
Změna reálné hodnoty investice do nemovitosti	11 194
Zisk / ztráta z prodeje nemovitosti	0
Zisk / ztráta z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou	-257

Kurzové zisky / ztráty	-2 714
Ostatní výnosy	100
Provozní výnosy celkem	477 785
Provozní náklady	
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-14 824
Poplatky za depozitáře	-240
Poplatky za obhospodařování	-912
Transakční a bankovní poplatky	-4 979
Náklady na poradenské služby	-1 931
Ostatní provozní náklady	-1 594
Celkové provozní náklady	-24 480
Provozní výsledek hospodaření	453 305
Finanční náklady	
Náklady na úroky	-71 414
Výsledek hospodaření po zohlednění finančních nákladů a před zdaněním	381 891
Daň z příjmu	-27 145
Výsledek hospodaření po zohlednění finančních nákladů a po zdanění	354 746
Ostatní úplný výsledek	
Zajištění peněžních toků	-68
Kurzový rozdíl z přecenění dceřiné společnosti	2
Úplný výsledek hospodaření za období	354 680

pozn. běžné období: od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018

2 ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

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

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

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2018.

2.2 INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI PODFONDU

Zaměření Podfonde 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 NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ FONDU

Fond v daném období nenabyl své vlastní akcie.

2.4 INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z INVESTICE DO PODFONDU

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

- Riziko nestálé aktuální hodnoty cenného papíru vydaného Podfondem v důsledku složení majetku nebo způsobu obhospodařování majetku Podfonde. Akcionář si musí být vědom, že i přes maximální snahu o bezpečné obhospodařování může dojít ke kolísání hodnoty investiční akcie Podfonde v závislosti na vývoji na finančních trzích.
- Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Podfonde. 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 Podfonde. 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 Podfonde nebude zpeněženo včas a za přiměřenou cenu. Vzhledem k charakteru trhu jednotlivých typů cílových aktiv, které mohou tvořit zásadní část majetku Podfonde, 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 likvidní krizi.

- Riziko související s investičním zaměřením Podfondu 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 Podfondu nebo cenné papíry vydané Podfondem.
- Riziko, že ze zákonem stanovených důvodů může být Podfond zrušen.
- Riziko, že Podfond 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 Podfond hodlá nabývat.
- Rizika spojená s pohledávkami, resp. s bonitou dlužníka a kvalitou zajištění pohledávky.
- Rizika spojená s možností selhání osoby, ve které má Podfond obchodní účast nebo za níž má Podfond pohledávku.
- Rizika spojená s nabytím cílového aktiva v zahraničí.
- Riziko vypořádání spojené s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo z důvodu, že protistrana nezplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě.
- Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu.
- Rizika spojená s vadami věcí movitých.

2.5 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 ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ POBOČKU NEBO JINOU ČÁST OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Podfond nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

3 ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

PODLE § 118 Odst. 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 VÝSLEDKÁCH 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 hlavních investic emitenta (včetně částek) za účetní období, včetně zeměpisného rozložení těchto investic (tuzemské a zahraniční), způsob jejich financování (vnitřní nebo vnější), popis hlavních probíhajících investic a budoucích investic, ke kterým se emitent pevně zavázal.

Emitent neeviduje žádné budoucí investice, ke kterým by byl pevně zavázán.

Níže je uveden přehled hlavních investic (ukončených i probíhajících) za účetní období:

Lokalita (areál)	Výše investice (tis. Kč)	Stav investice	Způsob financování
Praha - Stodůlky	273 214	Dokončeno	Vnější
Kladno	131 717	Dokončeno	Vnější
Praha - Mladoboleslavská	114 400	Probíhající	Vnější
Prostějov	71 041	Dokončeno	Vnější
Ostrava Hrabová	81 911	Probíhající	Vnější
Plzeň Černice	51 872	Probíhající	Vnější
Zlín Příluky	36 089	Dokončeno	Vnější
Hradec Králové	36 075	Dokončeno	Vnější

Popis povahy podnikání emitenta, jeho skupiny a jeho hlavních činností, zejména podrobný popis Emitentem spravovaných nemovitostí, jejich jednoznačná identifikace, případná věcná břemena a veškeré jejich podstatné charakteristiky, faktory, které ovlivnily podnikání Emitenta, popis trhů, na kterých Emitent soutěží a rozčlenění příjmů podle jednotlivých trhů, popis finanční situace a jejího vývoje

Hlavní činnosti prováděné Emitentem

Eminent (Fond) je součástí skupinu DEK, kterou tvoří 21 dceřiných společností (společnosti DEK a.s.) se sídlem v České republice, Slovenské republice a ve Spolkové republice Německo, zabývajících se dodávkami materiálů a služeb pro stavebnictví, výrobou stavebních materiálů a investiční činností.

Emitent (Fond) je investičním fondem a byl založen za podnikatelským účelem, jak mimo jiné vyplývá z článku prvního zakladatelské listiny Emitenta (Fondu). Emitent (Fond) má v obchodním rejstříku jako předmět podnikání 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. Investiční činnost Emitenta (Fondu) byla vyčleněna do Emitenta (Podfondu).

Investiční strategie Emitenta (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, věci 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 ZISIF uvedena ve statutu Emitenta. Investiční cíl a investiční politika mohou být změněny formou změny statutu v souladu s pravidly uvedenými v ZISIF.

Popis činnosti Emitenta

Emitent (Podfond) investuje zejména do nemovitostí (včetně příslušenství, strojů a zařízení) a nemovitostních obchodních společností. Tyto nemovitosti 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. Emitent (Podfond) tyto nemovitosti spravuje a rozvíjí, např. rekonstrukcí nebo výstavbou, a poté je dále pronajímá, přičemž příjem z nájmu nemovitostí představuje hlavní zdroj zisku Emitenta (Podfondu). Emitent (Podfond) drží většinu nemovitostí formou přímého vlastnictví, část pak prostřednictvím společností, v nichž má majetkovou účast. 95 % plochy nemovitostí Emitenta (Podfondu) je pronajímáno společností v rámci Skupiny DEK a slouží zejména jako pobočky sítě Stavebniny DEK.

Níže je uveden přehled stavu areálů (nemovitostí) Emitenta (Podfondu) k 31. 12. 2018:

Lokalita	Počet areálů	Rozloha	Reálná hodnota	Stav
		(tis. m ²)	(mil. Kč)	
Česká Republika	60	1315	3 496 322	
Z toho:	45	1031	3 050 825	Pronajato Skupině DEK
	15	284	445 497	V přípravě/ externí pronájem
Slovenská republika	7	149	451 011	
Z toho:	3	57	211 641	Pronajato Skupině DEK
	4	92	239 370	V přípravě
CELKEM ČR + SR	67	1464	3 947 333	
Z toho:	48	1088	3 262 466	Pronajato Skupině DEK
	19	376	684 867	V přípravě

Hlavní trhy a Postavení Emitenta

Hlavní trhy, na kterých Emitent (Podfond) působí, jsou Česká republika (ČR) a v menší míře pak Slovenská republika (SR). Výnosy za rok 2018 činily v ČR 449 mil. Kč (439 mil. Kč od členů Skupiny DEK) a v SR 15 mil. Kč (15 mil. Kč od členů Skupiny DEK). Na obou těchto trzích je Emitent (Podfond) 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 Emitenta (Podfondu) je determinováno nabídkou prostorů k pronájmu na relevantních trzích a poptávkou po pronájmu těchto budov. Nicméně, vzhledem k tomu, že Emitent pronajímá 95 % všech ploch ostatním členům Skupiny DEK, fakticky se ho konkurence netýká.

Ve výnosech z pronajaté investice do nemovitostí jsou zahrnuty výnosy ve výši 454 mil. Kč (2017: 352 mil. Kč), které byly realizovány při transakcích s třemi největšími zákazníky Skupiny, a to Stavebniny DEK a.s., DEKMETAL s.r.o. a Stavebniny DEK s.r.o. V období 2018 a 2017 nepřispěli žádní další jednotliví zákazníci 10 a více procenty k výnosům Skupiny.

Meziroční nárůst tržeb z pronájmů byl způsoben rozšířením portfolia pronajímaných nemovitostí a to zejména společnosti Stavebniny DEK a.s.

Oproti roku 2017 došlo ke zvýšení investic do nemovitostí o 1 079 438 tis. Kč, kdy byly pořízeny areály v Českém Těšíně, Havlíčkově Brodě, Karviné, Liptovském Mikuláši a pozemek v Praze ul. Mladoboleslavská (další informace o investicích do nemovitostí jsou uvedeny v Příloze konsolidované účetní závěrky v kapitole 26 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ).

Reálná hodnota investic do nemovitostí poskytnutých jako zajištění přijatých úvěrů činila k 31. prosinci 2018: 2 494 811 tis. Kč (31. prosince 2017: 2 458 771 tis. Kč).

Jména, pracovní adresy a funkce, jaké zastávají u emitenta, následujících osob a uvedení hlavních činností, které tyto osoby provádějí vně emitenta v případě, že jsou pro emitenta významné:

- a) Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů;
- b) Vrcholoví manažeři, které lze uvést při hodnocení toho, zda má emitent vhodné odborné znalosti a zkušenosti pro řízení svého podnikání: takovým manažerem je vedle Víta Kutnara, o němž jsou informace uvedeny v rámci informací o členech správních, řídicích a dozorčích orgánů, také Petra Kutnarová.

Ad a) členové správních, řídicích a dozorčích orgánů

Vít Kutnar, statutární ředitel, Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 10800;

Zdeněk Kutnar, člen správní rady, Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 10800; a

Adam Kutnar, člen správní rady, Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 10800.

Vít Kutnar, Zdeněk Kutnar a Adam Kutnar neprovádí vně Fondu činnost, která by byla pro Fond významná.

Ad b) vrcholoví manažeři

Petra Kutnarová, ředitelka, Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 10800

Petra Kutnarová neprovádí vně Fondu činnost, která by byla pro Fond významná.

Povaha veškerých příbuzenských vztahů mezi kterýmikoli z těchto osob.

Osoby uvedené výše jsou v příbuzenském vztahu, a to následujícím způsobem:

- Vít Kutnar je otcem Adama Kutnara, Petra Kutnarová je matka Adama Kutnara;
- Zdeněk Kutnar je otcem Víta Kutnara.

U každého člena správních, řídicích a dozorčích orgánů emitenta podrobné informace o příslušných manažerských odborných znalostech a zkušenostech těchto osob a následující údaje:

a) názvy všech obchodních a osobních společností, v nichž taková osoba byla členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem v uplynulých pěti letech;

(Není nutné uvádět výčet všech dceřiných společností Fondu, ve kterých je daná osoba rovněž členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů.)

b) veškerá odsouzení za podvodné trestné činy v uplynulých pěti letech;

c) údaje o veškerých konkursních řízeních, správách nebo likvidacích, se kterými byla v uplynulých pěti letech spojena shora uvedená osoba, která jednala v kterékoli z funkcí člena správních, řídicích a dozorčích orgánů emitenta nebo jako vrcholový manažer, kterého lze uvést při hodnocení toho, zda má emitent vhodné odborné znalosti a zkušenosti pro řízení svého podnikání

d) údaje o jakémkoli úředním veřejném obvinění nebo sankcích proti takové osobě ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů (včetně určených profesních orgánů) a o tom, zda byla taková osoba někdy soudně zbavena způsobilosti k výkonu funkce člena správních, řídicích nebo dozorčích orgánů kteréhokoli emitenta nebo funkce ve vedení nebo provádění činnosti kteréhokoli emitenta nejméně v uplynulých pěti letech.

Znalosti a zkušenosti

Petra Kutnarová

Absolvovala Fakultu mezinárodních vztahů na Vysoké škole ekonomické v Praze a po studiu v letech 2007/2008 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, v řídicí osobě skupiny do března 2011 ve 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.

Vít Kutnar

Absolvoval Fakultu stavební na ČVUT Praha. V letech 1989 až 1993 se při odborných stážích v Německu a USA zaměřil na problematiku vlastností stavebních izolačních materiálů a na specifika jejich aplikace v praxi. Ve vedení skupiny DEK působí od roku 1993. V rámci skupiny působí na pozicích volených orgánů jednotlivých společností.

Zdeněk Kutnar

Doc. Ing. Zdeněk Kutnar CSc. získal vysokoškolské vzdělání na Fakultě architektury a pozemního stavitelství ČVUT v Praze. Ve Skupině DEK působí od roku 1993. Kromě působení ve funkci člena správní rady Fondu působí Doc. Ing. Zdeněk Kutnar CSc. také v orgánech dalších společností Skupiny DEK: je členem správní rady společnosti DEK a.s. a společnosti Stavebniny DEK a.s., členem představenstva společností DEKTRADE a.s. a ENERGO HELVÍKOVICE a.s. Dále vyučuje pozemní stavitelství na fakultě architektury ČVUT v Praze a je autorem nebo spoluautorem řady publikací a odborných článků. Vytvořil ucelené teorie konstrukční tvorby klíčových partií budov, zejména střech a hydroizolace staveb, obsažené v Československých a později Českých technických normách. Od roku 2012 je předsedou České hydroizolační společnosti, odborné společnosti Českého svazu stavebních inženýrů.

Adam Kutnar

Adam Kutnar v letech 2015-16 absolvoval 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. Kromě působení ve funkci člena správní rady Fondu zastává Adam Kutnar rovněž funkci člena dozorčí rady společnosti Litvínov Lomská a.s., která je součástí Skupiny DEK.

Ad a) názvy všech obchodních a osobních společností, v nichž shora uvedené osoby byly členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem v uplynulých pěti letech

Petra Kutnarová

DEK a.s. (člen správní rady)

IČ: 27636801, se sídlem Praha - Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 10800

Euro Mall Project s.r.o. (jednatel 6. prosince 2013 - 22. listopadu 2014, kdy společnost zanikla)

IČ: 27378861, se sídlem Tiskařská 257/10, Malešice, 108 00 Praha 10

Lightbody Investments, s.r.o. (jednatel 21. října 2015- 29. prosince 2016, kdy společnost zanikla)

IČ: 27610241, se sídlem Praha 2, Italská 1580/26, PSČ 12000

Real - Kunratice s.r.o. (jednatel a společník)

IČ: 28235126, se sídlem Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 10800

VPS CZ s.r.o. (jednatel)

IČ: 25963805, se sídlem Tiskařská 257/10, Malešice, 108 00 Praha 10

DEKTRADE a.s. (člen představenstva do 20. prosince 2018, kdy společnost zanikla)

IČ: 48589837, se sídlem Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 10800

ENERGO HELVÍKOVICE a.s. (člen představenstva)

28547551 Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 10800

WEBSTER INVEST, uzavřený investiční fond, a.s. (předseda představenstva 9. srpna 2010 - 28. dubna 2015, kdy společnost zanikla sloučením s Fondem)

IČ: 24720798, se sídlem Praha 10 - Malešice, Tiskařská 257/10, PSČ 10800

ARGOS ELEKTRO, a. s. (člen správní rady)

IČ: 25387952, se sídlem Tiskařská 257/10, Malešice, 108 00 Praha 10

WÄRME s.r.o. (jednatel)

IČ: 18826130, se sídlem Tiskařská 257/10, Malešice, 108 00 Praha 10

ACI Realty, s.r.o. (jednatel)

IČ: 27415031, se sídlem Tiskařská 257/10, Malešice, 108 00 Praha 10

Stavebniny DEK a.s. (člen správní rady)

IČ: 03748600, se sídlem Tiskařská 257/10, Malešice, 108 00 Praha 10

FINREO BAS s.r.o. (jednatel 19. října 2017 - 20. prosince 2018, kdy společnost zanikla)

IČ: 05450799, se sídlem Tiskařská 257/10, Malešice, 108 00 Praha 10

Kardon Estate s.r.o. (jednatel 7. srpna 2018 – 20. prosince 2018, kdy společnost zanikla)

IČ: 04517466 se sídlem Kubatova 1240/6, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice

Litvínov Lomská a.s. (jednatel 1. července 2018 – 20. prosince 2018, kdy společnost zanikla)

IČ: 06230563, se sídlem Tiskařská 257/10, Malešice, 108 00 Praha 10

PARÁDA Tetrtia a.s. (jednatel 6. března 2018 – 20. prosince 2018, kdy společnost zanikla)

IČ: 27631761, se sídlem Tiskařská 257/10, Malešice, 108 00 Praha 10

Vít Kutnar

DEKWOOD s.r.o. (jednatel)

IČ: 27609111, se sídlem Praha - Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 10800

DEK a.s. (statutární ředitel)

IČ: 27636801, se sídlem Praha - Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 10800

Euro Mall Project s.r.o. (jednatel 6. prosince 2013 - 22. listopadu 2014, kdy společnost zanikla)

IČ: 27378861, se sídlem Tiskařská 257/10, Malešice, 108 00 Praha 10

VPS CZ s.r.o. (jednatel)

IČ: 25963805, se sídlem Tiskařská 257/10, Malešice, 108 00 Praha 10

DEKTRADE a.s. (člen představenstva do 20. prosince 2018, kdy společnost zanikla, do 3. února 2003 společník)

IČ: 48589837, se sídlem Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 10800

Moje-stavebniny.cz s.r.o. (jednatel)

IČ: 27914089, se sídlem Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 10800

DEKMETAL s.r.o. (jednatel)

27642381 Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 10828

DEKPROJEKT s.r.o. (jednatel)

IČ: 27642411, se sídlem Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 10800

DEK stavební s.r.o. (jednatel)

IČ: 27643671, se sídlem Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 10800

ENERGO HELVÍKOVICE a.s. (předseda představenstva)

28547551 Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 10800

Stavebniny DEK a.s. (předseda správní rady)

IČ: 03748600, se sídlem Tiskařská 257/10, Malešice, 108 00 Praha 10

Kardon Estate s.r.o. (jednatel 7. srpna 2018 – 20. prosince 2018, kdy společnost zanikla)

IČ: 04517466 se sídlem Kubatova 1240/6, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice

Litvínov Lomská a.s. (jednatel 20. října 2018 – 20. prosince 2018, kdy společnost zanikla)

IČ: 06230563, se sídlem Tiskařská 257/10, Malešice, 108 00 Praha 10

Zdeněk Kutnar

DEK a.s. (člen správní rady, do 10. května 2016 člen představenstva)

IČ: 27636801, se sídlem Praha - Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 10800

Stavebniny DEK a.s. (člen správní rady)

IČ: 03748600, se sídlem Tiskařská 257/10, Malešice, 108 00 Praha 10

DEKTRADE a.s. (člen představenstva od 3. července 2009 do 20. dubna 2016)

IČ: 48589837, se sídlem Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 10800

ENERGO HELVÍKOVICE a.s. (předseda představenstva)

28547551 Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 10800

Adam Kutnar

Litvínov Lomská a.s. (člen dozorčí rady 20. října 2018 – 20. prosince 2018, kdy společnost zanikla)

IČ: 06230563, se sídlem Tiskařská 257/10, Malešice, 108 00 Praha 10

Ad b) veškerá odsouzení za podvodné trestné činy v uplynulých pěti letech

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

Ad c) údaje o veškerých konkursních řízeních, správách nebo likvidacích, se kterými byla v uplynulých pěti letech spojena shora uvedená osoba

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.

Ad d) údaje o jakémkoli úředním veřejném obvinění nebo sankcích proti shora uvedené osobě ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů (včetně určených profesních orgánů) a o tom, zda byla taková osoba někdy soudně zbavena způsobilosti k výkonu funkce člena správních, řídicích nebo dozorčích orgánů kteréhokoli emitenta nebo funkce ve vedení nebo provádění činnosti kteréhokoli emitenta nejméně v uplynulých pěti letech

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.

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

Neexistují žádné střety zájmů mezi povinnostmi shora uvedených osob Fondu 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.

Výbor pro audit

Vzhledem k tomu, že valná hromada Fondu nejmenovala členy výboru pro audit, jsou členy výboru členové správní rady, tj. Zdeněk Kutnar a Adam Kutnar, třetím členem výboru byl výborem dovolen 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:

- A) sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik,
- B) sleduje účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost,
- C) sleduje postup sestavování účetní závěrky a předkládá představenstvu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví,
- D) doporučuje auditora dozorčí radě s tím, že toto doporučení řádně odůvodní,
- E) posuzuje nezávislost auditora a poskytování neauditorských služeb auditorem společnosti,
- F) projednává s auditorem rizika ohrožující jeho nezávislost a ochranná opatření, která byla auditorem přijata s cílem tato rizika zmírnit,

- G) sleduje proces povinného auditu; přitom vychází ze souhrnné zprávy o systému zajištění kvality,
- H) vyjadřuje se k výpovědi závazku ze smlouvy o povinném auditu nebo odstoupení od smlouvy o povinném auditu podle § 17a odst. 1 zákona o auditorech,
- I) 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,
- J) informuje dozorčí radu o výsledku povinného auditu a jeho poznatcích získaných ze sledování procesu povinného auditu,
- K) informuje dozorčí radu, jakým způsobem povinný audit přispěl k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví,
- L) rozhoduje o pokračování provádění povinného auditu auditorem podle čl. 4 odst. 3 druhý pododstavec nařízení evropského parlamentu a rady (eu)
- M) schvaluje poskytování jiných neauditorských služeb.

3.2 **INFORMACE O ZÁSADÁCH A POSTUPECH VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLECH PŘÍSTUPU PODFONDU (DÁLE TAKÉ „EMITENTA“) A JEHO KONSOLIDAČNÍHO CELKU K RIZIKŮM,**

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

Operační rizika Investiční společnost snižuje obezřetným přístupem ke konstrukci vnitřních procesů, budování systémů a náborem pracovních sil. Emitent aplikuje 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 (funkce compliance). Investiční společnost k omezení operačního rizika zálohují informační systémy a data, aplikuje v potřebné míře pravidla zastupitelnosti a kontroly čtyř očí.

Toto riziko je malé až střední a je omezováno zejména udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému obhospodařující Investiční společnosti, kontrolou ze strany dozorčí rady jak Fondu, tak Investiční společnosti.

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

Statutárním ředitelem k 31. prosinci 2018 je Ing. Vít Kutnar

Členy správní rady k 31. prosinci 2018 je Doc. Ing. Zdeněk Kutnar a Adam Kutnar

Pravomoce Statutárního ředitele a Správní rady:

V pravomoci statutárního ředitele je:

- a) řídit činnost společnosti a zabezpečovat její obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví společnosti,

- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti,
- e) svolávat valnou hromadu,
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku,
- g) 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,
- h) rozhodovat o vydání dluhopisů podle zákona o dluhopisech (z. č. 190/2004 Sb.),
- i) změnit stanovy, v případech, kdy tak stanoví ZISIF,
- j) rozhodovat o změnách statutu,
- k) rozhodovat o vydání vnitřních předpisů a jejich změnách,
- l) 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,
- m) rozhodovat o všech záležitostech společnosti, které zákon nebo stanovy nesvěřují správní radě nebo valné hromadě společnosti.

Funkční období statutárního ředitele je 15 (slovy patnáct) let. Opětovná volba statutárního ředitele je možná.

Pro rozhodování statutárního ředitele nejsou stanovena žádná speciální pravidla.

Správní rada je kontrolním orgánem, který:

- a) dohlíží na výkon působnosti statutárního ředitele a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti,
- b) 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,
- c) zastupuje prostřednictvím jí pověřeného člena společnost v řízení před soudy a jinými orgány ve sporech se statutárním ředitelem,
- d) 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 dvacet (20) dnů před odesláním pozvánky na valnou hromadu, je statutární ředitel povinen zařadit takovou záležitost na pořad jednání nejbližší valné hromady,
- e) seznamuje valnou hromadu s výsledky své kontrolní činnosti ve formě písemné zprávy,
- f) rozhoduje o udělení nebo odmítnutí souhlasu s jednáními statutárního ředitele.

Správní rada se skládá ze 2 (slovy dvou) členů, volených valnou hromadou. Funkční období jednotlivých členů správní rady činí 15 (slovy: patnáct) 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 ALESPOŇ ODKAZEM NA ZÁKON UPRAVUJÍCÍ PRÁVNÍ POMĚRY OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ A DRUŽSTEV A STANOVY EMITENTA, POKUD SE JEDNÁ O DRUH AKCIE, NEBO NA SROVNATELNÝ ZAHRANIČNÍ PRÁVNÍ PŘEDPIS A STANOVÁM OBDOBNÝ DOKUMENT EMITENTA, POKUD SE JEDNÁ O DRUH OBDOBNÉHO CENNÉHO PAPIŘU PŘEDSTAVUJÍCÍHO PODÍL NA EMITENTOVĚ

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

S každou zakladatelskou akcií jsou spojena následující práva:

a/ právo účastnit se valné hromady, vč. práv s tím spojených, zejména hlasovacího práva (s každou zakladatelskou akcií je při hlasování na valné hromadě spojen 1 hlas), (čl. 11 až 16 stanov Fondu);

b/ právo na podíl na zisku z majetku, který není zařazen do žádného podfondu (čl. 6.2 a 26 stanov Fondu);

c/ předkupní právo k převáděným zakladatelským akciím (odst. 7.2 a násl. stanov Fondu);

d/ právo na podíl na likvidačním zůstatku Fondu z majetku, který není zařazen do žádného podfondu (čl. 6.2 stanov Fondu);

e/ právo akcionáře požádat příslušný soud, aby vyslovil neplatnost usnesení valné hromady, jež je v rozporu s příslušnými právními předpisy, stanovami nebo dobrými mravy (§ 428 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění (dále jen „ZOK“));

f/ právo kvalifikovaného akcionáře/kvalifikovaných akcionářů:

- požádat představenstvo o svolání valné hromady k projednání jimi navržených záležitostí (§ 366 ZOK),

- požádat představenstvo, aby na pořad jednání valné hromady zařadilo jimi určenou záležitost v souladu s postupy uvedenými ve stanovách Fondu a ZOK (§ 369 ZOK),

- požádat dozorčí radu, aby přezkoumala výkon působnosti představenstva v záležitostech určených v žádosti (§ 370 ZOK),

- domáhat se náhrady újmy proti členu představenstva nebo dozorčí rady (§ 371 ZOK).

S každou zakladatelskou akcií jsou spojeny následující povinnosti:

a/ vkladová povinnost (§ 344 a násl. ZOK);

b/ povinnost nabyvatele informovat Fond o změně vlastníka akcie v případě přechodu vlastnického práva k akciím Fondu (odst. 7.9 stanov Fondu).

S každou investiční akcií jsou spojena následující práva:

- a/ právo účastnit se valné hromady, vč. práv s tím spojených, zejména hlasovacího práva v případech, kdy vlastníci investičních akcií tvoří valnou hromadu (§ 162 odst. 2 ZISIF ve spojení s § 417 ZOK)
- b/ právo na podíl na zisku z hospodaření podfondu (čl. 8.3 stanov Fondu);
- c/ právo na odkoupení investiční akcie na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu (8.4 stanov Fondu);
- d/ právo na podíl na likvidačním zůstatku při zániku podfondu (čl. 8.3 stanov Fondu);

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

S investičními akciemi vydanými k Podfondu je spojeno právo podílu na zisku z hospodaření tohoto Podfondu a na likvidačním zůstatku při zániku tohoto Podfondu s likvidací.

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

S vlastnictvím investičních akcií je spojeno hlasovací právo na valné hromadě pouze v případech, kdy tak určuje zákon.

Do působnosti valné hromady Fondu náleží:

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu z pověření správní rady podle ust. § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- b) rozhodování o zvýšení či snížení zapisovaného základního kapitálu nebo o pověření statutárního ředitele podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu,
- c) volba a odvolání statutárního ředitele,
- d) volba a odvolání člena správní rady,
- e) 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,
- f) schvalování smluv o výkonu funkce se statutárním ředitelem a členy správní rady,
- g) rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací, o jmenování a odvolávání likvidátora, schvalování smlouvy o výkonu funkce s likvidátorem a plnění podle § 61 zákona o obchodních korporacích, schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- h) rozhodnutí o fúzi, o zrušení jiné obchodní společnosti a převzetí jejího jmění společností jako přejímajícím společníkem nebo o rozdělení,
- i) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem,
- j) rozhodnutí o určení auditora,

- k) rozhodnutí o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál,
- l) rozhodování o převodu, zastavení nebo pachtu závodu společnosti nebo jeho části tvořící samostatnou organizační složku,
- m) vyslovení souhlasu s podnikáním statutárního ředitele a člena správní rady v předmětu činnosti společnosti či zprostředkováním obchodů společnosti pro jiného ve smyslu § 279 odst. 1 písm. a) ZISIF,
- n) rozhodování o zřízení fondů společnosti, způsobu jejich tvorby a použití,
- o) 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 ust. § 162 odst. 2 ZISIF 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 (dvacet). Hlasovací práva spojená s akciemi společnosti lze omezit pouze způsobem uvedeným v příslušných právních předpisech.

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 (slovy: čtyř) 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 tyto stanovy.

Statutární ředitel svolává valnou hromadu nejméně 30 (slovy: třicet) 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:

- a) obchodní firmu a sídlo společnosti,
- b) místo, datum a hodinu konání valné hromady,
- c) označení, zda se svolává řádná nebo náhradní valná hromada,
- d) pořad jednání valné hromady, včetně uvedení osob navrhovaných jako členy orgánu společnosti,
- e) 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 o obchodních korporacích následující údaje z účetní závěrky, a to hodnotu aktiv celkem, dlouhodobého hmotného majetku, pohledávek za bankami, pasiv celkem, vlastního kapitálu, ostatních pasiv a hospodářského výsledku (zisku / ztráty) za účetní období.

Pozvánka obsahuje i další náležitosti, pokud jsou v daném případě vyžadovány zákonem 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 společnostmi, s nimiž je v závislosti na stanoveném pořadu jednání spojeno hlasovací právo, může se valná hromada konat i bez splnění požadavků stanovených zákonem pro svolání valné hromady.

Statutární ředitel svolá valnou hromadu:

a) na žádost akcionářů uvedených v § 365 odst. 2 zákona obchodních korporacích; statutární ředitel svolá valnou hromadu tak, aby se konala nejpozději do 40 (slovy: čtyřiceti) dnů ode dne, kdy mu došla žádost o její svolání. Lhůta uvedená v článku 13.2 stanov se zkracuje na 15 (slovy: patnáct) 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 zákona o obchodních korporacích požádat příslušný soud, aby je zmocnil ke svolání valné hromady a ke všem jednáním s ní souvisejícím,

b) 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, nebo

c) 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 o obchodních korporacích.

Připouští se rozhodování per rollam podle § 418 až 420 zákona 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% (slovy: třicet procent) 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 (slovy: patnácti) dnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada s tím, že se náhradní valná hromada musí konat nejpozději do 6 (slovy: šesti) 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 podle § 487 a násl. zákona o obchodních korporacích rozhoduje valná hromada alespoň třemi čtvrtinami hlasů přítomných akcionářů.

Notářský zápis se vyžaduje pro rozhodnutí valné hromady, o nichž tak stanoví zákon o obchodních korporacích nebo jiný zákon.

Zápis o valné hromadě

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

- a) obchodní firmu a sídlo společnosti,
- b) místo a dobu konání valné hromady,

- c) jméno předsedy valné hromady, zapisovatele, ověřovatele zápisu a osoby pověřené sčítáním hlasů,
- d) popis projednání jednotlivých bodů pořadu valné hromady,
- e) rozhodnutí valné hromady s uvedením výsledku hlasování,
- f) 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 a 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:

Vít Kutnar jako statutární ředitel vykonával svou funkci bez nároku na odměnu.

Správní rada:

Zdeněk Kutnar a Adam Kutnar v pozici členů správní rady vykonávali svou funkci bez nároku na odměnu.

Ředitelka společnosti:

Petra Kutnarová jako ředitelka vykonávala svou funkci bez nároku na odměnu.

3.7 ČÍSELNÉ ÚDAJE A INFORMACE O POČTU AKCIÍ NEBO OBDOBŇNÝCH CENNÝCH PAPIRŮ 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 OBDOBŇNÝM CENNÝM PAPIRŮM PŘEDSTAVUJÍCÍCH PODÍL NA EMITENTOVĚ

A JEJICHŽ SMLUVNÍMI 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 Vít Kutnar, Petra Kutnarová, Zdeněk Kutnar a Adam Kutnar (v pozicích, jak jsou uvedeny výše). Tyto osoby byly vlastníky zakladatelských akcií v následujícím počtu:

Vít Kutnar vlastnil k 31.12.2018 4 ks zakladatelských akcií, což představuje přímý podíl na zapísaném základním kapitálu Fondu ve výši 20 %

(nepřímý podíl na základním kapitálu Fondu (přímý podíl na základním kapitálu společnosti DEK, a.s. ve výši 41,5 %);

Petra Kutnarová vlastnila k 31.12.2018 4 ks zakladatelských akcií, což představuje přímý podíl na zapísaném základním kapitálu Fondu ve výši 20 %

(nepřímý podíl na základním kapitálu Fondu (přímý podíl na základním kapitálu společnosti DEK, a.s. ve výši 41,5 %);

Dalším vlastníkem zakladatelských akcií je společnost DEK, a.s., IČ: 276 36 801, se sídlem Tiskařská 10/257, 108 00 Praha 10, IČ: 276 36 801, vlastnila k 31.12.2018 12 ks zakladatelských akcií, což představuje přímý podíl na zapísaném základním kapitálu Fondu ve výši 60 %.

Zdeněk Kutnar má, jednáním ve shodě s Ing. Vítem Kutnarem, nepřímý podíl na základním kapitálu Fondu (přímý podíl na základním kapitálu společnosti DEK, a.s. ve výši 1 %.

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 ROZHODOVACÍCH PRAVOMOCÍ

V rozhodném období vykonává funkci statutárního ředitele 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, tj. Zdeněk Kutnar a Adam Kutnar, vykonávají funkci 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.

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

3.9 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 VÝSLEDCÍCH HOSPODAŘENÍ EMITENTA A JEHO KONSOLIDAČNÍHO CELKU ZA UPLYNULÉ 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.

25. března 2019



Ing. Vít Kutnar
statutární ředitel

3.10 INFORMACE O KODEXECH ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI

Fond dodržuje veškeré povinnosti týkající se řádného řízení a správy společnosti (corporate governance) vyplývající ze Zákona o obchodních korporacích. Podfond nepřistoupil k žádnému režimu či kodexu corporate governance mimo rámec Zákona o obchodních korporacích.

3.11 INFORMACE O ODMĚNÁCH ÚČTOVANÝCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ AUDITORY

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

Fond v roce 2018 vyplatil na odměně auditorovi za ověření účetní závěrky roku 2017 částku 40 000,-Kč. Cena za ověření účetní závěrky auditorem za rok 2017 činila 40 000,-Kč. Žádné jiné než auditní služby nebyly Fondu poskytnuty.

Celkově vyplacená odměna auditorům konsolidační skupiny Podfondu za ověření účetních závěrek vyhotovených za rok 2017 činila částku 40 000,-Kč. Celková cena za ověření účetních závěrek auditory za rok 2017 činila 40 000,-Kč.

3.12 ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií Podfondu (konsolidované údaje) v tis. CZK
Běžné období 31. prosince 2018

Fondy	348 727
Nerozdělený zisk z předchozích období	600 712
Zisk běžného období	354 812
Celkem	1 304 251

3.13 ZPŮSOB OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI INVESTIČNÍCH A ZAKLADATELSKÝCH AKCIÍ

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

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

- a) zájemce o nabytí zakladatelských akcií splňuje podmínky kvalifikovaného investora podle § 272 ZISIF a statutu společnosti, a
- b) zájemce o nabytí zakladatelských akcií je investorem, pro kterého je společnost (investiční fond) určena (statut společnosti).

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) ZISIF.

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.

3.14 INFORMACE O VÝZNAMNÝCH PŘÍMÝCH A NEPŘÍMÝCH PODÍLECH NA HLASOVACÍCH PRÁVECH FONDU

Akcionáři Fondu jsou:

- a) Ing. Petra Kutnarová, nar. 9. 12. 1973, bytem Praha 4, Mašatova 1707/10a, PSČ 148 00, která vlastní 212 302 ks akcií na jméno
- b) Ing. Vít Kutnar, nar. 2. 12. 1969, Jeníkovická 383, Klánovice, 190 14 Praha 9, PSČ 120 00, který vlastní 212 302 ks akcií na jméno
- c) společnost DEK, a.s., IČ 276 36 801, se sídlem Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 14, která vlastní 560 561 ks akcií na jméno;
- d) Andrea Kutnarová, nar. 27.8.2005, bytem Praha 4, Mašatova 1707/10a, PSČ 148 00, která vlastní 1 475 ks akcií na jméno;
- e) Anna Kutnarová, nar. 7. 3. 2002, bytem Praha 4, Mašatova 1707/10a, PSČ 148 00, která vlastní 1 475 ks akcií na jméno;
- f) Adéla Kutnarová, nar. 27. 4. 2000, bytem Praha 4, Mašatova 1707/10a, PSČ 148 00, která vlastní 1 475 ks akcií na jméno;
- g) společnost 5. Obchodní, IČ 252 06 702, se sídlem Karlovy Vary, Ke Golfu 184, PSČ 360 01, která vlastní 1 455 ks akcií na jméno;
- h) společnost Prokris s.r.o., IČ 018 73 172, se sídlem Dalovice, Všeborovice, Modřínová 123, PSČ 362 62, která vlastní 1 490 ks akcií na jméno;
- i) Adam Kutnar, nar. 14. 7. 1998, bytem Praha 4, Mašatova 1707/10a, PSČ 148 00, která vlastní 1 475 ks akcií na jméno;
- j) společnost Phelix s.r.o., IČ 056 34 008, se sídlem Dalovice, Všeborovice, Modřínová 123, PSČ 362 62, která vlastní 1 490 ks akcií na jméno;
- k) 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 ks akcií na jméno;
- l) společnost Verlin Alfa s.r.o., IČ 061 94 893, se sídlem Všebořická 1023, Klánovice, Praha 9 PSČ 190 142, která vlastní 1 500 ks akcií na jméno;
- m) společnost Alekto Praha s.r.o., IČ 056 54 530, se sídlem Fügnerova 1237, Šestajovice PSČ 250 92, která vlastní 1 500 ks akcií na jméno;

3.15 ÚDAJE O VLASTNÍCÍCH CENNÝCH PAPIŘECH SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY VČETNĚ POPISU TĚCHTO PRÁV

S vlastnictvím investičních akcií nejsou spojena zvláštní práva.

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.

3.16 INFORMACE O OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

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

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

3.17 ÚDAJE O SMLOUVÁCH MEZI AKCIONÁŘI NEBO OBDOBNÝMI VLASTNÍKY CENNÝCH PAPIŘŮ PŘEDSTAVUJÍCÍCH PODÍL NA EMITENTOVĚ NEBO FONDU

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

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

3.18 ZVLÁŠTNÍ PRAVIDLA URČUJÍCÍ VOLBU A ODVOLÁNÍ ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A ZMĚNU STANOV NEBO OBDOBNÉHO DOKUMENTU SPOLEČNOSTI

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

3.19 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.

3.20 INFORMACE O VÝZNAMNÝCH SMLOUVÁCH, VE KTERÝCH JE EMITENT NEBO FOND SMLUVNÍ STRANOU, S VÝJIMKOU TAKOVÝCH SMLUV, JEJICHŽ UVEŘEJNĚNÍ BY BYLO PRO EMITENTA NEBO FOND VÁŽNĚ POŠKOZUJÍCÍ

Žádané významné smlouvy, které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání Emitenta nebo Fondu v důsledku nabytí převzetí, nebyly uzavřeny.

3.21 ÚDAJE O SMLOUVÁCH MEZI EMITENTEM, RESP. FONDEM A ČLENY JEHO STATUTÁRNÍHO ORGÁNU NEBO ZAMĚSTNANCI


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

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

3.22 INFORMACE O PŘÍPADNÝCH PROGRAMECH, NA JEJICHŽ ZÁKLADĚ JE ZAMĚSTNANCŮM A ČLENŮM STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SPOLEČNOSTI UMOŽNĚNO NABÝVAT ÚČASTNICKÉ CENNÉ PAPIRY SPOLEČNOSTI

Žádné programy, na jejichž základě by zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu bylo umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, nebyly vyhlášeny.

V Praze, dne 25. března 2019



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

ATLAS AUDIT s.r.o.

K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA ZA OBDOBÍ OD 01. 01. 2018 DO 31. 12. 2018

Akcionářům skupiny

Název: **DEKINVEST podfond Alfa**Sídlo: **Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 10800**IČO: **247 95 020**

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti **DEKINVEST podfond Alfa** a jejich dceřiných společností („Skupina“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční pozici k 31. 12. 2018, konsolidovaného výkazu zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku, výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2018, a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje Skupiny jsou uvedeny v bodě 5. Všeobecné informace přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny k 31. 12. 2018 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2018 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 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.

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 konsolidované účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku.

Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

- **Účtování výnosů**

Částka výnosů a výsledek hospodaření zaúčtované v účetním období je realizován z uzavřených nájemních smluv, které představují riziko jejich nezahrnutí ve správné výši do příslušného účetního období.

Naše auditorské postupy, které jsme provedli v reakci na riziko významné (materiální) nesprávnosti zaúčtovaných výnosů (vyhodnocené jako významné riziko), zahrnovaly:

- testy kontrol, uzavření nájemních smluv a jejich zavedení do registru smluv a účetních předpisů, postupy spojené se stanovením výše nájmu;
- detailní analýzu výnosů a termínu jejich zaúčtování na základě uzavřených smluv, posouzení opatření společnosti k posuzování rizikovosti portfolia nájemníků z hlediska hodnoty a oboru jejich podnikání a míry jejího rozložení.

- **Ocenění majetku na reálnou hodnotu k datu sestavení účetní závěrky**

K jedné z nejvýznamnějších závěrkových operací, patří povinnost, provést přecenění hodnoty nemovitého majetku a pozemků na reálnou tržní hodnotu v souladu s požadavky rámce účetního výkaznictví IFRS.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly:

- vyhodnocení výnosové marže, jejího srovnání s předchozími účetními obdobími

ověření bylo provedeno formou analytického testu;

- vhodnost použité metody pro stanovení reálné hodnoty majetku

za hlavní použitou metodu pro přecenění majetku na reálnou hodnotu byla použita výnosová metoda a u nových areálů pořizovací hodnota;

- vazbu použitých koeficientů použitých při ocenění na výchozí zdroje

koeficienty uvedené ve výpočtové tabulce obsahují odkazy na objektivní zdroje;

- informaci o výhledu budoucích uvažovaných investičních výdajů

výpočtový posudek zahrnul do kalkulace i případné budoucí uvažované investiční výdaje;

- posouzení vlivu rizik z uzavřených závazkových smluv na reálnou hodnotu

výpočtový posudek zohlednil ve své kalkulaci i případné dopady z titulu neplnění podmínek z uzavřených závazkových vztahů a jejich vliv na stanovení reálné hodnoty majetku. Investice do nemovitostí a jejich přecenění na reálnou hodnotu je uvedeno v bodě 27. Investice do nemovitostí přílohy konsolidované účetní závěrky.

K významné závěrkové operaci patří povinnost provést přecenění hodnoty finančních investic na reálnou tržní hodnotu v souladu s požadavky rámce účetního výkaznictví IFRS. Tato záležitost je řešena v bodě 28. Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty přílohy konsolidované účetní závěrky.

- **Dlouhodobé bankovní úvěry**

Seznámili jsme se sankčními ustanoveními závazkových smluv a posoudili jsme případné riziko vzniku budoucího závazku z titulu neplnění jejich podmínek a jejich zachycení v bilanci společnosti. Tato část je popsána v bodě 32. Dlouhodobé bankovní úvěry přílohy konsolidované účetní závěrky.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

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

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu konsolidované účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné.

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

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v individuální a konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s individuální a konsolidovanou 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 a výboru pro audit Skupiny za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární ředitel Skupiny 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 významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je statutární ředitel Skupiny povinen posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, vysvětlit a popsat v konsolidované účetní závěrce záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití účetnictví založeného na předpokladu nepřetržitého trvání, s výjimkou případů, kdy má v úmyslu Skupinu zrušit nebo ukončit její činnost, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení Skupiny uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem, a zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost 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 konsolidované účetní závěrce, 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 představuje 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, správní radě a 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 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 27. 04. 2018 určila valná hromada Skupiny. Auditorem Skupiny jsme nepřetržitě 8 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 Skupiny, kterou jsme dne 18. 04. 2019 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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

Prohlášení o nezávislosti

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

Obchodní jméno a číslo oprávnění auditora

ATLAS AUDIT s.r.o.

K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice
Číslo auditorského oprávnění 300

Ing. Tomáš Bartoš

Číslo auditorského oprávnění 1122

V Čelákovících, dne 25. 04. 2019



KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

K 31. PROSINCI 2018

1. KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018

tis. Kč	Bod přílohy	2018	2017
Provozní výnosy			
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	10	469 382	360 784
Výnosy z úroků	11	80	2
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	12	11 194	745
Zisk / ztráta z prodeje nemovitostí	13	0	9 416
Zisk / ztráta z finančních aktiv	14	-257	0
Kurzové zisky / ztráty	15	-2 714	28 152
Ostatní výnosy	16	100	5
Provozní výnosy celkem		477 785	399 105
Provozní náklady			
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	17	-14 824	- 8 315
Poplatky za depozitáře	18	-240	-240
Poplatky za obhospodařování	19	-912	-717
Transakční a bankovní poplatky	20	-4 979	-866
Náklady na poradenské služby	21	-1 931	-412
Ostatní provozní náklady	22	-1 594	-388
Celkové provozní náklady		-24 480	-10 938
Provozní výsledek hospodaření		453 305	388 167
Finanční náklady			
Náklady na úroky	23	-71 414	-32 237
Výsledek hospodaření po zohlednění finančních nákladů a před zdaněním		381 891	355 930
Daň z příjmů	24	-27 145	-14 405
Výsledek hospodaření po zohlednění finančních nákladů a po zdanění		354 746	341 525

Ostatní úplný výsledek**Položky, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty:**

Zajištění peněžních toků	25	68	1 039
Odložená daň související s položkami, které budou v následujících obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty		0	-52
Kurzový rozdíl z přecenění na měnu vykazování	25	-2	0

Položky, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty celkem**66 987****Úplný výsledek hospodaření****354 812 342 512****Změna čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií**

Základní zisk na investiční akcii z pokračujících činností	26	354,81 Kč	342,51 Kč
Zředěný zisk na investiční akcii z pokračujících činností	26	354,81 Kč	342,51 Kč

Pozn.: Položky, které nebudou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty, nenevidujeme

2. KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31. PROSINCI 2018

AKTIVA tis. Kč	Bod přílohy	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Investice do nemovitostí	27	5 028 576	3 949 138
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	28	1 911	2 168
Ostatní dlouhodobá aktiva	29	189	199
Ostatní aktiva	30	62 867	60 610
Peníze a peněžní ekvivalenty	31	6 336	9 361
Aktiva celkem		5 099 879	4 021 476
ZÁVAZKY tis. Kč	Bod přílohy	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Dlouhodobé závazky			
Dlouhodobé bankovní úvěry	32	1 053 554	719 495
Emitované dluhopisy	33	1 101 523	0
Dlouhodobé půjčky od nebankovních subjektů	33	741 220	1 637 705
Odložený daňový závazek	34	35 708	29 072
Záporná reálná hodnota zajišťovacích derivátů- zajištění peněžních toků	33	0	33
Dlouhodobé závazky celkem		2 932 005	2 386 305
Krátkodobé závazky			
Krátkodobé bankovní úvěry	35	272 032	223 346
Ostatní krátkodobé závazky	36	583 618	455 483
Rezervy	37	7 973	6 903
Krátkodobé závazky celkem		863 623	685 732
Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)		3 795 628	3 072 037
Čistá aktiva připadajících na držitele investičních akcií		1 304 251	949 439

3. KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Počáteční stav aktiv připadajících na držitele investičních akcií	949 439	606 926
Vydání investičních akcií	0	0
Odkup investičních akcií	0	0
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií	354 812	342 513
Konečný stav čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií	1 304 251	949 439

4. KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

tis. Kč	2018	2017
Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	381 891	355 930
Úpravy o nepeněžní operace:		
Změna stavu opravných položek, rezerv	495	-6 197
Zisk z prodeje stálých aktiv	0	-4 362
Vyúčtované nákl. úroky s výjimkou kapitalizovaných a vyúčtované výnos. úroky	32 618	21 673
Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	- 399	1 208
Čistý peněžní tok z prov. čin. před zdaněním, změnami prac. kapit. a mim. položkami	414 605	368 252
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:		
Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	2 805	-66 975
Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	333 350	413 395
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	750 760	714 671
Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných	-38 760	-10 666
Přijaté úroky	78	0
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	-18 073	-14 154
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	694 005	689 851
Peněžní toky z investiční činnosti:		
Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-1 077 063	-1 107 087
Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	35 428
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-1 077 063	-1 071 659
Peněžní toky z finanční činnosti:		
Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	382 746	384 576

Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	382 746	384 576
Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	- 312	2 768
Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na počátku účet. období	9 361	6 593
Vliv změn měnových kurzů na zůstatky peněžních prostředků v cizích měnách	-2 714	x
Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účet. období	6 336	9 361

5. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Tato účetní závěrka je sestavena jako konsolidovaná účetní závěrka DEKINVEST podfondu Alfa, který je podfondem fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

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.

Mateřskou společností Fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., jednajícího na účet podfondu DEKINVEST podfondu Alfa je společnost DEK a.s. a nejvyšší ovládající osobou jsou Ing. Vít Kutnar a Ing. Petra Kutnarová.

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. ledna 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 do června 2017 obhospodařován a administrován společností QI investiční společnost, a.s. se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČ 27911497 (dále jen „Společnost“ nebo „Administrátor“).

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. srpna 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.

Depozitářem Fondu je od 1. září 2012 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. 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. APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU

Následující nové standardy, novely standardů a interpretace dosud nejsou pro roční období začínající 1. ledna 2018 závazně účinné a při sestavování této individuální účetní závěrky nebyly použity. Podfond plánuje tato ustanovení přijmout, až nabydou účinnosti.

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
<p>IFRS 16 <i>Leasingy</i></p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno, pokud účetní jednotka rovněž aplikuje standard IFRS 15.)</p>	<p>IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 <i>Leasingy</i> 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 aktívum a závazek z leasingu. Užívané aktívum 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • leasingů s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně bez možnosti odkupu na konci pronájmu a • leasingů, kde podkladové aktívum má nízkou hodnotu. <p>Účetní zachycení leasingu na straně pronajímatele však zůstává do značné míry nezměněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tento nový standard nebude mít při první aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka není smluvní stranou žádného ujednání, které by spadalo pod IFRS 16.</p>

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
<p>IFRIC 23 Účtování o nejistotě u daní z příjmů</p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)</p>	<p>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 příznáním, 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 (součtu pravděpodobnostně vážených částek). Účetní jednotka musí předpokládat, že finanční úřad bude daný postup zkoumat a bude plně obeznámen s veškerými relevantními informacemi.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato interpretace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nepůsobí ve složitém prostředí mezinárodního zdanění/nemá významné nejisté daňové pozice.</p>
<p>Novelizace IFRS 9: Předčasné splacení s negativní kompenzací</p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později)</p>	<p>Tato novelizace 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 tzv. negativní kompenzací ocenila reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty.</p> <p>Novelizace účetním jednotkám umožňuje některá předčasně splatná finanční aktiva s tzv. negativní kompenzací oceňovat zůstatkovou hodnotou.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nemá předčasně splatná finanční aktiva s negativní kompenzací.</p>
<p>Novelizace IFRS 10 a IAS 28 <i>Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem</i></p> <p>(Evropská komise rozhodla o odložení schválení na neurčito.)</p>	<p>Tato novelizace objasňuje, že v případě transakce týkající se přidruženého či společného podniku závisí rozsah vykázaní zisku nebo ztráty na tom, zda prodaná či vložená aktiva představují podnik, přičemž:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zisk nebo ztráta se vykážou v plném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká převodu aktiva nebo aktiv, která představují podnik (bez ohledu na to, zda je obsažen v dceřiné společnosti), kdežto • zisk nebo ztráta se vykážou v částečném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká aktiv, která nepředstavují podnik (i v případě, že daná aktiva jsou obsažena v dceřiné společnosti). 	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nemá významné operace se svými dceřinými, přidruženými ani společnými podniky.</p>

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
<p>IFRS 17 <i>Pojistné smlouvy</i> (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2021 nebo později; použije se prospektivně. Dřívější použití je povoleno.)</p> <p>Toto ustanovení není dosud schváleno EU.</p>	<p>IFRS 17 nahrazuje IFRS 4, 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.</p> <p>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>Účetní jednotka očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci účetní závěrky, neboť účetní jednotka nepůsobí v pojistném sektoru.</p>
<p>Novelizace IAS 28 <i>Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích</i> (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později)</p> <p>Tato novelizace není dosud schválena EU.</p>	<p>Novelizace objasňuje, že o investicích do přidružených či společných podniků, na které se neuplatňuje metoda ekvivalencí, účtují společně v souladu s ustanoveními IFRS 9 <i>Finanční nástroje</i>.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.</p>
<p>Roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2015-2017 (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později)</p> <p>Tato roční zdokonalení nejsou dosud schválena EU.</p>	<p><i>Zdokonalení IFRS (2015-2017)</i> obsahují 4 novely standardů. Jedná se zejména o následující změny:</p> <ul style="list-style-type: none"> • objasnění, že účetní jednotka přecení své doposud držené účasti na společné činnosti, jestliže získá kontrolu nad daným podnikem v souladu s IFRS 3 <i>Podnikové kombinace</i>; • 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 <i>Společná ujednání</i>; • objasnění, 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; a <p>objasnění, 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. Částka kapitalizovaných výpůjčních nákladů by neměla přesáhnout celkové výpůjční náklady účetního období.</p>	<p>Očekává se, že žádná z těchto změn nebude mít významný dopad na účetní závěrku účetní jednotky.</p>
<p>Novelizace IAS 19: <i>Zaměstnanecské požitky</i> (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později)</p>	<p>Novelizace vyžaduje, aby účetní jednotka při změně plánu, tzn. úpravě, krácení či vypořádání, využila současné a aktualizované předpoklady ke stanovení současných nákladů na služby a čistého úroku na zbytek účetního období po změně plánu.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.</p>

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
Tato novelizace není dosud schválena EU.		
<p>Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace</p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později)</p> <p>Tato novelizace není dosud schválena EU.</p>	<p>Novelizace zúžila a objasnila vymezení podniku. Rovněž povoluje zjednodušené posouzení toho, zda nabytý soubor činností a aktiv představuje spíše skupinu aktiv než podnik.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.</p>
<p>Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby</p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později)</p> <p>Tato novelizace není dosud schválena EU.</p>	<p>Novelizace objasňuje a upravuje definici pojmu „významný“ a poskytuje vodítko za účelem sjednocení používání tohoto pojmu napříč standardy IFRS.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.</p>

7. DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

7.1. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví schválenými pro použití v EU.

7.2. VÝCHODISKA SESTAVOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Podfond vznikl k 1. lednu 2016 a vzhledem k tomu, že 13. ledna 2016 byly jeho investiční akcie přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s., používá Podfond pro účtování Mezinárodní účetní standardy.

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen kromě investice do nemovitostí a finančních nástrojů, které jsou oceněny přeceněnými hodnotami nebo reálnými hodnotami, ke konci každého účetního období, jak je uvedeno v těchto účetních pravidlech.

Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby.

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 Skupina bere 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 kótované ceny (neupravené) 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.

V dalším textu jsou uvedena základní účetní pravidla.

7.3. VÝCHODISKA PRO KONSOLIDACI

Konsolidovaná účetní závěrka obsahuje účetní závěrku podfondu a subjektů, které kontroluje.

Kontroly je dosaženo v případě, že podfondu:

- 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.

Podfondu 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 podfond 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. Podfond zohlední veškeré relevantní skutečnosti a okolnosti při zvažování toho, zda hlasovací práva podfondu v jednotce, do níž bylo investováno, jsou dostatečná pro získání moci či nikoliv, což zahrnuje:

- velikost podílu podfondu na hlasovacích právech v závislosti na velikosti a rozložení podílů ostatních držitelů hlasovacích práv;
- potenciální hlasovací práva držaná podfondem, ostatními držiteli hlasovacích práv nebo jinými stranami;
- práva vyplývající z dalších smluvních ujednání;
- veškeré další skutečnosti a okolnosti, které naznačují, že podfond 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 podfond získá kontrolu nad dceřiným podnikem, a končí okamžikem, kdy podfond 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 společnost získá kontrolu, do data, kdy podfond přestane dceřiný podnik kontrolovat.

Zisk nebo ztráta a všechny složky ostatního úplného výsledku jsou přiřazeny držitelům investičních akcií, případně 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.

7.4. KONSOLIDAČNÍ CELEK

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2018 zahrnuje následující plně konsolidované dceřiné společnosti:

Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Konsolidace
ACI Realty, s.r.o.	Praha	Pronájem nemovitostí	100%	100%	Ano
Aureliano Alfa s.r.o.	Praha	Pronájem nemovitostí	100%	100%	Ano
Aureliano Beta s.r.o.	Praha	Pronájem nemovitostí	100%	100%	Ano
Aureliano Gama s.r.o.	Praha	Pronájem nemovitostí	100%	100%	Ano
Aureliano Delta s.r.o.	Praha	Pronájem nemovitostí	100%	100%	Ano
Aureliano Epsilon s.r.o.	Praha	Pronájem nemovitostí	100%	100%	Ano
DEKINVEST SR a.s.	Žilina	Pronájem nemovitostí	100%	100%	Ano

7.5. ZMĚNY VE VLASTNICKÝCH PODÍLECH SKUPINY V DCEŘINÝCH PODNICÍCH

Jestliže Skupina ztratí kontrolu nad dceřiným podnikem, zisk či ztráta je vykázán v hospodářském výsledku a je vypočítán jako rozdíl mezi i) souhrnem reálné hodnoty přijaté protihodnoty a reálné hodnoty všech případných podílů, které si Skupina ponechává, a ii) předchozí účetní hodnotou aktiv (včetně goodwillu) a závazků dceřiného podniku 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 (tzn., jsou reklasifikovány do hospodářského výsledku nebo převedeny přímo do jiné kategorie vlastního kapitálu v souladu s příslušnými IFRS). Reálná hodnota všech případných investic, které si Skupina v bývalém dceřiném podniku ponechává, k datu ztráty ovládnutí je považována za reálnou hodnotu při prvotním zachycení k následnému zaúčtování dle standardu IAS 39 Finanční nástroje – účtování a oceňování, nebo případně za pořizovací náklad při prvotním zachycení investice do přidruženého podniku nebo společného podniku.

7.6. PODNIKOVÉ KOMBINACE

Akvizice podniků se účtují pomocí metody akvizice. Převedená protihodnota při podnikové kombinaci je oceněna reálnou hodnotou, která je vypočítána jako součet reálných hodnot k datu akvizice aktiv převedených Skupinou, závazků Skupiny vzniklým dřívějším vlastníkům nabývaného podniku a podílů vydaných Skupinou výměnou za ovládnutí nabývaného podniku.

Náklady spojené s akvizicí jsou zachyceny v okamžiku vzniku v hospodářském výsledku.

Získaná identifikovatelná aktiva a přijaté závazky jsou vykázány ve své reálné hodnotě, s následující výjimkou - odložené daňové pohledávky nebo závazky jsou vykázány a oceněny v souladu se standardem IAS 12 Daň z zisku.

Goodwill je oceněn jako přebytek souhrnu převedené protihodnoty, částky všech nekontrolních podílů v nabývaném podniku a případných doposud držených 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 do hospodářského výsledku jako zisk z výhodné koupě.

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 je-li to možné, na základě stanoveném jiným IFRS.

7.7. GOODWILL

Goodwill vznikající při akvizici podniku je vykazován v pořizovací hodnotě, jak byla stanovena ke dni akvizice podniku (viz výše), snížené o případné kumulované ztráty ze snížení hodnoty.

Pro účely testování snížení hodnoty je goodwill přiřazen každé peněžotvorné jednotce Skupiny (nebo skupině peněžotvorných jednotek), u které se očekává, že bude mít prospěch ze synergií kombinace.

U peněžotvorných jednotek, k nimž byl goodwill přiřazen, probíhá testování na snížení hodnoty jednou ročně, případně častěji, existuje-li náznak toho, že hodnota jednotky by mohla být snížena. Je-li zpětně získatelná částka peněžotvorné jednotky nižší než její účetní hodnota, je ztráta ze snížení

hodnoty alokována tak, aby byla nejprve snížena účetní hodnota jakéhokoli goodwillu přiřazeného k jednotce a poté účetní hodnota ostatních aktiv jednotky poměrně na základě účetní hodnoty každého aktiva jednotky. Jakákoli ztráta ze snížení hodnoty goodwillu je vykázána přímo do hospodářského výsledku. Ztráta ze snížení hodnoty goodwillu není v následujícím období odúčtována. Při prodeji příslušné penězotvorné jednotky se příslušná částka goodwillu zahrne do zisku, resp. ztráty z prodeje.

7.8. ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ

Výnosové úroky

Výnosové úroky z finančních aktiv se vykazují, pokud je pravděpodobné, že ekonomické užítky poplynou do Skupiny a částka výnosu může být spolehlivě oceněna. Časové rozlišení výnosových úroků se uskutečňuje s ohledem na neuhrazenou jistinu, přičemž se použije příslušná efektivní úroková míra, tj. úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva na jeho čistou účetní hodnotu.

Přijaté dividendy

Výnosy z dividend se vykazují, jakmile vznikne právo akcionářů na přijetí platby (pokud je pravděpodobné, že ekonomické užítky poplynou do Skupiny a částka výnosu může být spolehlivě oceněna).

Příjmy z pronájmu

Při operativním leasingu se výnos vyazuje rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, se přičítají k účetní hodnotě pronájemného aktiva a účtují se rovnoměrně po dobu trvání leasingu.

7.9. CIZÍ MĚNY

Při sestavování účetní závěrky všech individuálních subjektů Skupiny se transakce v jiné měně, než je funkční měna daného subjektu (cizí měna), vykazují za použití měnového kurzu platného k datu transakce. Ke každému konci účetního období se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití měnového kurzu k tomuto datu. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití měnového kurzu 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 hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly, s výjimkou kurzových rozdílů z transakcí uzavřených za účelem zajišťování určitých měnových rizik (viz níže, účetní pravidla týkající se zajišťování).

Pro účely prezentace této konsolidované účetní závěrky se aktiva a závazky zahraničních jednotek Skupiny vyjadřují v Kč za použití měnových kurzů platných ke konci účetního období. Výnosové a nákladové položky se přepočítají za použití průměrného měnového kurzu za dané období. Případné kurzové rozdíly se vykáží ve výkazu o úplném výsledku a jsou kumulovány ve vlastním kapitálu.

S jakýmkoliv goodwillem a úpravami reálné hodnoty identifikovatelných aktiv a závazků souvisejících s pořízením zahraniční jednotky se zachází jako s aktivy a závazky dané zahraniční jednotky a jsou přepočteny kurzem platným ke konci každého účetního období. Vzniklé kurzové rozdíly jsou zaúčtovány do ostatního úplného výsledku a akumulovány ve vlastním kapitálu.

7.10. DANĚ

Daň z příjmu zahrnuje splatnou a odloženou daň.

Splatná daň

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

Odložená daň

Odložená daň se vykáže na základě přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v konsolidované účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku.

Odložené daňové závazky se uznávají obecně u všech zdanitelných přechodných rozdílů.

Odložené daňové pohledávky se obecně uznávají u všech odčitatelných přechodných rozdílů v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdílky, bude dosažen. Tyto odložené daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykázání (kromě podnikových kombinací) aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk. O odložených daňových závazcích se dále neúčtuje, pokud přechodné rozdílky vzniknou při prvotním vykázání goodwillu.

Odložené daňové závazky se vykazují u zdanitelných přechodných rozdílů, které vznikají v souvislosti s investicemi do dceřiných podniků kromě případů, kdy je Skupina schopna načasovat zrušení přechodného rozdílky, přičemž je pravděpodobné, že přechodné rozdílky nebudou v dohledné budoucnosti zrušeny. Odložené daňové pohledávky z odčitatelných přechodných rozdílů, které vznikají v souvislosti s takovýmito investicemi a podíly, se vykazují pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdílky, bude dosažen, přičemž je pravděpodobné, že přechodné rozdílky budou v dohledné budoucnosti zrušeny.

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 pohledávka bude realizována nebo závazek splatný, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných, resp. 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.

Pro účely ocenění odložených daňových závazků a odložených daňových pohledávek vedení společnosti posoudilo portfolia investic do nemovitostí a došlo k závěru, že všechny investice do nemovitostí Skupiny jsou drženy podle obchodního modelu, jehož cílem je využít v podstatě veškeré ekonomické užitky, které investice do nemovitostí představuje, v průběhu času spíše než prodejem. Proto vedení určilo, že předpoklad „prodeje“ uvedený v úpravách IAS 12 je vyvrácen. Skupina tedy vykázala odložené daně ze změn reálné hodnoty investic do nemovitostí.

7.11. INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Investice do nemovitostí je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí). Investice do nemovitostí se prvotně ocení na úrovni pořizovacích nákladů, které zahrnují i vedlejší náklady spojené s pořízením nemovitosti. Po prvotním vykázání se investice do nemovitosti oceňují reálnou hodnotou. Veškeré podíly Skupiny na nemovitostech držené na základě operativního leasingu s cílem získat příjem z nájemného nebo za účelem zhodnocení se účtují jako investice do nemovitostí a jsou oceněny pomocí modelu reálné hodnoty.

Zisky a ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí se zahrnou do hospodářského výsledku v období, ve kterém k nim došlo.

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 (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém je nemovitost odúčtována.

7.12. REZERVY

Rezervy se vykáží, má-li 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 ke konci účetního období 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 (pokud je efekt časové hodnoty peněz významný).

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

7.13. FINANČNÍ NÁSTROJE

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

Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv nebo finančních závazků (jiných než finanční aktiva a finanční závazky nezařazené do kategorie nástrojů oceňovaných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty), se při prvotním vykázání přičítají k reálné hodnotě, resp. odečítají od reálné hodnoty finančních aktiv nebo finančních závazků. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceněných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, se okamžitě vykazují v hospodářském výsledku.

7.13.1. FINANČNÍ AKTIVA

Finanční aktiva se klasifikují do těchto dvou kategorií: finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty a úvěry a pohledávky. Klasifikace závisí na charakteru finančních aktiv a účelu použití a určuje se při prvotním zaúčtování. Nákupy nebo prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání se zaúčtují, resp. odúčtují, k datu transakce. Nákupy nebo prodeje s obvyklým termínem dodání jsou koupě nebo prodeje finančních aktiv, které vyžadují dodání aktiv v časovém rámci stanoveném předpisem nebo konvencemi daného trhu.

Metoda efektivní úrokové míry

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty dluhového nástroje a alokace úrokového výnosu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje předpokládanou výši budoucích peněžních příjmů (včetně všech poplatků zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a dalších premií nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání dluhového nástroje, nebo případně po kratší období, na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

Výnosy se vykazují na základě efektivní úrokové míry dluhových nástrojů, kromě finančních aktiv klasifikovaných jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty

Finanční aktiva se klasifikují jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, pokud jsou:

- (i) určena k obchodování nebo
- (ii) jsou označena jako oceňovaná v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Finanční aktiva se klasifikují jako učená k obchodování, pokud:

- byla pořízena v zásadě za účelem jejich prodeje v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při počátečním vykázání součástí identifikovaného portfolia finančních nástrojů, které jsou společně řízeny Skupinou a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem, který neplní funkci účinného zajišťovacího nástroje.

Finanční aktivum, kromě finančního aktiva určeného k obchodování, je možné při prvotním vykázání označit jako finanční aktivum v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, pokud:

- takovéto označení vylučuje nebo významně omezuje oceňovací nebo účetní nejednotnost, která by jinak mohla vzniknout, nebo
- je finanční aktivum součástí skupiny finančních aktiv nebo finančních závazků nebo obou, které jsou řízeny a jejichž výkonnost je hodnocena v souladu se zdokumentovanou strategií řízení rizik nebo investiční strategií účetní jednotky na základě reálné hodnoty a informace o této skupině jsou na tomto základě interně předávány, nebo
- je součástí smlouvy, která obsahuje jeden nebo více vložených derivátů, a IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování umožňuje, aby se celá kombinovaná smlouva označovala jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty se vykazují v reálné hodnotě, přičemž jakýkoliv výsledný zisk nebo ztráta z přecenění se účtuje do hospodářského výsledku. Čistý zisk nebo čistá ztráta zúčtovaná do hospodářského výsledku zahrnuje všechny dividendy nebo úroky získané z finančního aktiva a je zahrnuta v řádku „Výnosy z úroků“ a „Výnosy z dividend“. Způsob stanovení reálné hodnoty je uveden dále.

Úvěry a pohledávky

Úvěry a pohledávky jsou nederivátová finanční aktiva s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, která nejsou kotována na aktivním trhu. Úvěry a pohledávky (včetně pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek, bankovních zůstatků a hotovosti) se oceňují zůstatkovou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry po odečtení ztrát ze snížení hodnoty.

Výnosové úroky se vykazují pomocí efektivní úrokové míry, s výjimkou krátkodobých pohledávek, u kterých je dopad diskontování nevýznamný.

7.13.2. SNÍŽENÍ HODNOTY FINANČNÍCH AKTIV

Finanční aktiva, kromě aktiv v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, se posuzují z hlediska existence náznaků snížení hodnoty vždy ke konci účetního období. Hodnota finančních aktiv je považována za sníženou, jestliže existuje objektivní důkaz, že v důsledku jedné nebo více událostí, které se vyskytly po prvotním vykázáni finančního aktiva, došlo ke snížení odhadovaných budoucích peněžních toků z investice.

U všech ostatních finančních aktiv by mezi objektivní důkazy snížení hodnoty patřily následující skutečnosti:

- závažné finanční obtíže emitenta nebo protistrany,
- porušení smlouvy jako například prodlení při splácení nebo nesplácení úroků nebo jistiny,
- situace, kdy je pravděpodobné, že na dlužníka bude vyhlášen konkurz nebo u něj dojde k finanční reorganizaci, nebo
- vymizení aktivního trhu pro finanční aktivum z důvodu finančních obtíží.

V případě finančních aktiv oceněných zůstatkovou hodnotou je částkou vykázané ztráty ze snížení hodnoty rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků diskontovaných původní efektivní úrokovou mírou finančního aktiva.

V případě finančních aktiv oceněných pořizovací cenou se výše ztráty ze snížení hodnoty určuje jako rozdíl mezi zůstatkovou hodnotou aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků diskontovaných stávající tržní mírou návratnosti podobného finančního aktiva. Takováto ztráta ze snížení hodnoty nemůže být v následujících obdobích stornována.

Účetní hodnota finančního aktiva se snižuje o ztrátu ze snížení hodnoty přímo u všech položek finančních aktiv kromě pohledávek z obchodního styku, jejichž účetní hodnota se snižuje s použitím účtu opravných položek. V případě, že pohledávka z obchodního styku je považována za nedobytnou, odepíše se oproti účtu opravných položek. Následně realizované částky, které byly dříve odepsány, jsou započteny proti účtu opravných položek. Změny v účetní hodnotě účtu opravných položek se vykazují v hospodářském výsledku.

U finančních aktiv oceněných zůstatkovou hodnotou, pokud v následujícím období ztráta ze snížení hodnoty poklesne a tento pokles je možné objektivně připisat události, která nastala po zaúčtování ztráty ze snížení hodnoty, je tato dříve zaúčtovaná ztráta ze snížení hodnoty stornována prostřednictvím hospodářského výsledku. V důsledku tohoto storna však nesmí dojít k tomu, že účetní hodnota investice k datu storna snížení hodnoty bude vyšší, než by byla její zůstatková hodnota v případě, že by snížení hodnoty zaúčtováno nebylo.

7.13.3. ODÚČTOVÁNÍ FINANČNÍCH AKTIV

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

Při odúčtování finančního aktiva jako celku se rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a součtem přijaté a nárokové protihodnoty a kumulovaného zisku nebo ztráty vykázané v ostatním úplném výsledku a kumulované ve vlastním kapitálu vykazuje v hospodářském výsledku.

Při odúčtování finančního aktiva jinak než jako celku (např. pokud si Skupina ponechá možnost odkoupit část převedeného aktiva) alokuje Skupina účetní hodnotu finančního aktiva vykázanou v předchozím období mezi část, kterou bude nadále vykazovat, a část, kterou již vykazovat nebude, na základě příslušných reálných hodnot těchto částí v den převodu. Rozdíl mezi účetní hodnotou alokovanou na část, která již nebude vykazována, a souhrnem protihodnoty přijaté za část, která již nebude vykazována, a všech kumulovaných zisků nebo ztrát na ni alokovaných, které byly vykázány v ostatním úplném výsledku, se vykazuje v hospodářském výsledku.

Kumulovaný zisk nebo ztráta, který byl vykázan v ostatním úplném výsledku, je alokovan mezi část, která se nadále vykazuje, a část, která již není vykazována, na základě příslušných reálných hodnot těchto částí.

7.14. FINANČNÍ ZÁVAZKY

Finanční závazky se klasifikují jako ostatní finanční závazky.

Ostatní finanční závazky

Ostatní finanční závazky (včetně půjček, závazků z obchodního styku a ostatních závazků) se následně oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

Metoda efektivní úrokové míry se používá k výpočtu zůstatkové hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby (včetně všech poplatků a bodů zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních premií nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázáání.

7.14.1. ODÚČTOVÁNÍ FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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 hospodářského výsledku.

7.15. FINANČNÍ DERIVÁTY

Skupina uzavírá smlouvy o finančních derivátech, úrokových swapech, s cílem řídit úrokové riziko. Detailnější informace o finančních derivátech jsou uvedeny v bodě 39.8.

Deriváty se prvotně oceňují reálnou hodnotou k datu uzavření smlouvy o finančním derivátu a poté se přeceňují na reálnou hodnotu vždy ke konci účetního období. Výsledný zisk nebo ztráta se vykazuje přímo v hospodářském výsledku, pokud se derivát neoznačuje nebo nefunguje jako zajišťovací nástroj – v tom případě závisí načasování jeho zaúčtování do hospodářského výsledku na charakteru zajišťovacího vztahu.

7.15.1. ZAJIŠŤOVACÍ ÚČETNICTVÍ

Zajišťovací nástroje, které představují deriváty, Skupina klasifikuje jako zajištění peněžních toků.

Při vzniku zajišťovacího vztahu účetní jednotka zdokumentuje vztah mezi zajišťovacím nástrojem a zajištěnou položkou, cíle řízení rizika a strategii realizace různých zajišťovacích operací. Od vzniku zajištění Skupina průběžně dokumentuje, zda je zajišťovací nástroj vysoce účinný při kompenzaci změn reálné hodnoty nebo peněžních toků zajištěné položky přiřaditelných k zajišťovanému riziku.

7.16. ZAJIŠTĚNÍ PENĚŽNÍCH TOKŮ

Účinná část změn reálné hodnoty finančních derivátů, které se tak označují a splňují kritéria zajištění peněžních toků, se vykazuje v ostatním úplném výsledku a je kumulována ve fondu ze zajištění peněžních toků. Zisk anebo ztráta týkající se neúčinné části se vykazuje přímo v hospodářském výsledku a je zahrnuta v řádku „Ostatní zisky a ztráty“.

Částky dříve vykázané v ostatním úplném výsledku a kumulované ve vlastním kapitálu se reklasifikují do hospodářského výsledku v období, ve kterém zajištěná položka ovlivní hospodářský výsledek, a 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 přesunou z vlastního kapitálu a jsou zahrnuty do pořizovacího nákladu nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku.

Zajišťovací účetnictví končí, jestliže Skupina zruší zajišťovací vztah, po vypršení zajišťovacího nástroje nebo jeho prodeji, výpovědi, resp. realizací předmětné smlouvy, nebo pokud nástroj přestane splňovat kritéria pro zajišťovací účetnictví. Veškerý zisk nebo ztráta zaúčtované do ostatního úplného výsledku a kumulované ve vlastním kapitálu zůstává ve vlastním kapitálu a vykazuje se až po konečném vykázání očekávané transakce do hospodářského výsledku. Pokud se již neočekává další výskyt očekávané transakce, zisky nebo ztráty kumulované ve vlastním kapitálu se vykáží přímo v hospodářském výsledku.

8. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Při uplatňování účetních pravidel Skupiny uvedených v bodě 5 se od vedení společnosti vyžaduje, aby provedlo úsudky a vypracovalo odhady a předpoklady o výši účetní hodnoty aktiv a závazků, která není okamžitě zřejmá z jiných zdrojů. Odhady a příslušné předpoklady se realizují na základě zkušeností z minulých období a jiných faktorů, 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 má oprava vliv pouze na příslušné období), nebo v období vytvoření opravy a v budoucích obdobích (pokud má oprava vliv na běžné i budoucí období).

8.1. DŮLEŽITÉ ÚSUDKY O UPLATŇOVÁNÍ ÚČETNÍCH PRAVIDEL

Při uplatňování účetních pravidel Skupiny provedlo vedení tyto důležité úsudky (mimo těch vyžadujících odhady – viz níže), které měly významný vliv na částky vykázané v konsolidované účetní závěrce.

Odložená daň z investic do nemovitostí

Pro účely ocenění odložených daňových závazků nebo odložených daňových pohledávek vyplývajících z investic do nemovitostí, které jsou oceňovány za použití modelu ocenění reálnou hodnotou, vedení prověřilo portfolia investic do nemovitostí Skupiny a došlo k závěru, že investice do nemovitostí Skupiny jsou drženy podle obchodního modelu, jehož cílem je spotřebovat v podstatě veškeré ekonomické užítky, které investice do nemovitostí představují, v průběhu času spíše než prodejem.

Proto při určování odložené daně vyplývající z investic do nemovitostí vedení stanovilo, že předpoklad, že účetní hodnota investic do nemovitostí oceněná za použití modelu ocenění reálnou hodnotou je realizována v plné výši prodejem, je vyvrácena. Skupina tedy vykážala odložené daně ze změn reálné hodnoty investic do nemovitostí.

8.2. KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

V této části se uvádějí základní předpoklady týkající se budoucnosti a další klíčové zdroje nejistoty při odhadech vypracovaných ke konci účetního období, u nichž existuje významné riziko, že během příštího roku způsobí závažné úpravy účetních hodnot aktiv a závazků.

Ocenění reálnou hodnotou a proces oceňování

Některá aktiva a závazky Skupiny jsou pro účely finančního výkaznictví oceňována 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 Skupina uplatňuje údaje získané z trhu, pokud jsou k dispozici. Pokud nejsou k dispozici vstupní údaje na Úrovní 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 společnosti 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 bodu 39.13 a 39.14.

9. ÚDAJE O SEGMENTECH

Výsledky segmentu:

Podfond je řízen svým vedením jako jeden provozní segment. Veškeré informace o segmentu jsou tak již obsaženy v konsolidovaném výkazu zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku, konsolidovaném výkazu o finanční pozici a v příloze konsolidované účetní závěrky.

Hlavní výnosy Podfondu jsou detailně analyzovány v poznámkách 10 Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí a 12 Změna reálné investice do nemovitostí.

Zeměpisné informace:

Investice Podfondu jsou řízeny výhradně z České republiky. Zatímco Podfond představuje jeden provozní segment, má své investice umístěné ve dvou státech, České a Slovenské republice a členění jeho aktiv a pasiv a výnosů a nákladů je možné znázornit následovně:

Konsolidovaný výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2018:

AKTIVA K 31. PROSINCI 2018 tis. Kč	Česká republika	Slovenská republika	Celkem
Investice do nemovitostí	4 584 428	444 148	5 028 576
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	1 911	0	1 911
Ostatní dlouhodobá aktiva	189	0	189
Ostatní aktiva	10 826	52 041	62 867
Peníze a peněžní ekvivalenty	5 630	706	6 336
Aktiva celkem	4 602 984	496 895	5 099 879

ZÁVAZKY K 31. PROSINCI 2018 tis. Kč	Česká republika	Slovenská republika	Celkem
Dlouhodobé závazky:			
Dlouhodobé bankovní úvěry	1 011 428	42 126	1 053 554
Emitované dluhopisy	1 101 523	0	1 101 523
Dlouhodobé půjčky od nebankovních subjektů	741 220	0	741 220
Odložený daňový závazek	35 258	450	35 708
Záporná reálná hodnota zajišťovacích derivátů – zajištění peněžních toků	0	0	0
Dlouhodobé závazky celkem	2 889 429	42 576	2 932 005
Krátkodobé závazky:			
Krátkodobé bankovní úvěry	261 841	10 191	272 032
Ostatní krátkodobé závazky	361 861	221 757	583 618
Rezervy	7 973	0	7 973
Krátkodobé závazky celkem	631 675	231 948	863 623
Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)	3 521 104	274 524	3 795 628

Konsolidovaný výkaz zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku v členění podle zdroje výnosu za rok končící 31. prosince 2018:

tis. Kč	Česká republika	Slovenská republika	Celkem
Provozní výnosy			
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí:	454 181	15 201	469 382
Výnosy z úroků	80	0	80
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	11 194	0	11 194
Zisk / ztráta z finančních aktiv	-257	0	-257
Kurzové zisky / ztráty	-1 973	-741	-2 714
Ostatní výnosy	100	0	100
Provozní výnosy celkem	463 325	14 460	477 785
Provozní náklady			
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-12 976	-1 848	-14 824
Poplatky za depozitáře	-213	-27	-240
Poplatky za obhospodařování	-811	-101	-912

Transakční a bankovní poplatky	-4 413	-566	-4 979
Náklady na poradenské služby	-1 495	-436	-1 931
Ostatní provozní náklady	-1 144	-450	-1 594
Celkové provozní náklady	-21 052	-3 428	-24 480
Provozní výsledek hospodaření	458 848	-5 543	453 305
Finanční náklady			
Náklady na úroky	-70 605	--809	-71 414
Výsledek hospodaření po zohlednění finančních nákladů a před zdaněním	388 243	-6 352	381 891
Daň z příjmů	-22 325	-4 820	-27 145
Výsledek hospodaření po zohlednění finančních nákladů a po zdanění	365 918	-11 172	354 746
Ostatní úplný výsledek			
Položky, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty:			
Zajištění peněžních toků	68	0	68
Kurzový rozdíl z přecenění dceřinné společnosti	-2	0	-2
Položky, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty celkem	66	0	66
Úplný výsledek hospodaření	365 984	-11 172	354 812

Informace o hlavních zákaznících

Ve výnosech z pronajaté investice do nemovitostí jsou zahrnuty výnosy ve výši 454 589 tis. Kč (2017: 352 704 tis. Kč), které byly realizovány při transakcích s třemi největšími zákazníky Skupiny, a to Stavebniny DEK a.s., DEKMETAL s.r.o. a Stavebniny DEK s.r.o. V období 2018 a 2017 nepřispěli žádní další jednotliví zákazníci 10 a více procenty k výnosům Skupiny.

10. VÝNOSY Z PRONAJATÉ INVESTICE DO NEMOVITOSTI

tis. Kč	2018	2017
Výnosy z pronájmů prodejních a skladových areálů v ČR	448 289	345 685
Výnosy z pronájmů výrobních areálů v ČR	5 892	5 892
Výnosy z pronájmů prodejních a skladových areálů v SR	15 201	9 207
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí celkem	469 382	360 784

Meziroční nárůst tržeb z pronájmů byl způsoben rozšířením portfolia pronajímaných nemovitostí.

11. VÝNOSY Z ÚROKŮ

Výnosy z úroků jsou tvořeny kladnými úroky z běžných bankovních účtů.

12. ZMĚNA REÁLNÉ HODNOTY INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Po prvotním vykázání byla reálná hodnota investic Skupiny do nemovitostí určena na základě znaleckého ocenění připraveného interním znalcem s příslušnou kvalifikací a předchozími zkušenostmi s oceňováním nemovitostí.

13. ZISK NEBO ZTRÁTA Z PRODEJE NEMOVITOSTÍ

tis. Kč	2018	2017
Ztráta z prodeje nemovitostí	0	-998
Zisk z prodeje nemovitostí	0	0
Zisk z prodeje dceřiné společnosti	0	10 414
Zisk nebo ztráta z prodeje nemovitostí celkem	0	9 416

14. ZISK / ZTRÁTA Z FINANČNÍCH AKTIV OCEŇOVANÝCH REÁLNOU HODNOTOU

tis. Kč	2018	2017
Ztráta z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou	-257	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou celkem	-257	0

15. KURZOVÉ ZISKY A KURZOVÉ ZTRÁTY

tis. Kč	2018	2017
Kurzové zisky/ztráty z umořování úvěrů v EUR	-2 036	30 480
Kurzové zisky/ztráty z obchodní činnosti	-740	-2 166
Kurzové zisky/ztráty z bankovních účtů	62	-162
Čisté kurzové zisky/ztráty	-2 714	28 152

Kurzová ztráta byla způsobena zejména splácením úvěrů, které byly načerpány v EUR, viz bod 30.

16. OSTATNÍ VÝNOSY

Ostatní výnosy byly realizovány vrácením soudního poplatku a výnosem ze zajišťovacích operací ve výši 100,- tis. Kč (v roce 2017 5,- tis. Kč).

17. PŘÍMÉ NÁKLADY SOUVISEJÍCÍ S PRONAJATOU NEMOVITOSTÍ

tis. Kč	2018	2017
Daň z nemovitostí	8 160	5 259
Služby související se správou nájmu	5 568	3 035
Nájemné	1 350	82
Opravné položky k pohledávkám	-254	-61
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí celkem	14 824	8 315

18. POPLATKY ZA DEPOZITÁŘE

Depozitářem Podfondu byla v roce 2017 i 2018 společnost Komerční banka a.s. Poplatky byly fakturovány dle uzavřené smlouvy.

19. POPLATKY ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ

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

Obhospodařovatelem Podfondu byla do 5. června 2017 společnost QI Investiční společnost a.s. Poplatky byly fakturovány dle uzavřené smlouvy. Od 6. června 2017 je Podfond již samosprávný.

20. TRANSAKČNÍ A BANKOVNÍ POPLATKY

tis. Kč	2018	2017
Kolky a jiné poplatky	78	19
Bankovní poplatky – vedení účtů	526	246
Bankovní poplatky – načerpání úvěrů	4 375	601
Transakční a bankovní poplatky celkem	4 979	866

21. NÁKLADY NA PORADENSKÉ SLUŽBY

tis. Kč	2018	2017
Náklady na auditorské služby	178	110
Náklady na ocenění nemovitostí v souvislosti s přijatými úvěry	1 753	131
Náklady na právní služby	0	171
Náklady na poradenské služby celkem	1 931	412

22. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2018	2017
Pokuty a penále - Finanční úřad	16	49
Ostatní pokuty a penále	1	7
Prodej a odpis pohledávek	382	332
Osobní náklady	1 195	0
Ostatní provozní náklady celkem	1 594	388

23. NÁKLADY NA ÚROKY

tis. Kč	2018	2017
Úroky z bankovních úvěrů	20 299	10 646
Úroky z nebankovních úvěrů	51 115	21 591
Náklady na úroky celkem	71 414	32 237

24. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Daň z příjmů je možné analyzovat takto:

tis. Kč	2018	2017
Splatná daň běžného roku	19 650	9 075
Splatná daň související s předchozími roky	0	0
Odložená daň	7 495	5 330
Daň z příjmů celkem	27 145	14 405

Splatná daň:

Sesouhlasení celkového nákladu z daně z příjmů za rok s účetním ziskem:

tis. Kč	2018	2017
Zisk před zdaněním	381 891	355 930
Daň z příjmů zúčtovaná do nákladů vypočítaná sazbou 5 % (2017: 5%)	-19 095	-17 797
Vliv výnosů osvobozených od daně	255	287
Vliv daňově neuznatelných nákladů	-65	-501
Vliv rozdílných daňových sazeb dceřiných podniků	906	-438
Ostatní dopady	162	871
Úprava za předchozí období	0	3 173
Daň z příjmů celkem	-19 649	-14 405
Efektivní daňová sazba	5,15%	4%

Podfond je základním fondem z pohledu Zákona o daních z příjmů a základní daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5%. Konsolidované účetní jednotky podléhají zpravidla 19% sazbě daně z příjmů. Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle účetních a daňových předpisů České republiky.

Odložená daň:

Analýza odložených daňových pohledávek a závazků uvedených v konsolidovaném výkazu o finanční situaci:

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Odložená daňová pohledávka		
Přechodný rozdíl vyplývající z daňových odpisů	33	33
Opravné položky a rezervy	0	48
Zajišťovací účetnictví – zajištění peněžních toků	0	0
Daňové ztráty uplatnitelné v budoucích obdobích	0	0
Odložená daňová pohledávka celkem	33	81

Odložený daňový závazek

Přechodný rozdíl vyplývající z daňových odpisů	34 944	27 386
Opravné položky a rezervy	0	0
Zajišťovací účetnictví – zajištění peněžních toků	55	52
Ostatní přechodné rozdíly	709	1 634
Odložený daňový závazek celkem	-35 708	-29 072

Pohyby na účtu odložené daně z příjmů jsou následující:

tis. Kč	2018	2017
1. ledna	29 072	28 047
Odložená daň účtovaná přes výkaz zisku a ztráty	7 495	5 335
Odložená daň účtová přes kapitálové fondy		
Odložená daň, která se vykazuje v ostatním úplném výsledku - přecenění zajišťovacích nástrojů uzavřených na zajištění peněžních toků na reálnou hodnotu	276	178
31. prosince	35 708	29 072

Dopad odložené daně do výkazu zisku a ztráty zahrnuje následující přechodné rozdíly:

tis. Kč	2018	2017
Přechodný rozdíl vyplývající z daňových odpisů	7 495	5 278
Ostatní přechodné rozdíly	0	52
Odložený daňový závazek celkem	7 495	5 330

25. POLOŽKY, KTERÉ BUDOU V PŘÍŠTÍCH OBDOBÍCH PŘEVEDENY DO VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

tis. Kč	2018	2017
Zajištění peněžních toků	68	1 039
Odložená daň z přecenění, z toho:		
a) za aktuální období	0	-52
b) doúčtování za předchozí období	0	0
Kurzový rozdíl z přecenění na měnu vykazování	-2	0
Položky, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty celkem	66	987

26. ZISK NA AKCII

Základní zisk na investiční akcii:

Zisk a vážený průměrný počet investičních akcií používaný při výpočtu základního zisku na akcii:

tis. Kč	2018	2017
Zisk za rok připadající držitelům investičních akcií	354 812	342 512
Vážený průměrný počet investičních akcií používaný při výpočtu základního zisku na akcii	1 000	1 000
Základní zisk na investiční akcii	354,81	342,51

V roce 2018 ani v roce 2017 nedošlo k zředění akcií, tj. k emisi dalších investičních akcií.

27. INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Reálná hodnota	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Dokončené investice do nemovitostí	3 914 625	3 361 186
Nedokončené investice do nemovitostí	1 113 951	587 952
Investice do nemovitostí celkem	5 028 576	3 949 138

tis. Kč	2018	2017
Stav na začátku roku	3 949 138	2 801 828
Přírůstky	1 068 244	1 193 508
Akvizice prostřednictvím podnikových kombinací	0	0
Úbytky	0	-46 943
Zisk / (ztráta) z přecenění	11 194	745
Vliv kurzových rozdílů	0	0
Stav na konci roku	5 028 576	3 949 138

Veškeré investice do nemovitostí jsou ve vlastnictví Skupiny.

Oceňování investic do nemovitostí reálnou hodnotou:

Reálná hodnota investic Skupiny do nemovitostí k 31. prosinci 2018 a k 31. prosinci 2017 byla určena na základě znaleckého ocenění připraveného interním znalcem s příslušnou kvalifikací a předchozími zkušenostmi s oceňováním nemovitostí. Reálná hodnota byla určena na základě tržního přístupu, který zohledňuje současné transakční ceny pro obdobné nemovitosti. Pokud transakční ceny nejsou k dispozici, Skupina používá výnosovou metodu, která zohledňuje tržní nájem nebo smluvní nájem, pokud tržní nájem není k dispozici.

V průběhu roku nedošlo k žádné změně oceňovací techniky.

Podrobnosti týkající se investic do nemovitostí a informace o hierarchii reálné hodnoty ke konci účetního období:

tis. Kč	Úroveň 2	Úroveň 3	Reálná hodnota k 31. prosinci 2018	Reálná hodnota k 31. prosinci 2017
Banská Bystrica		88 966	88 966	88 490
Benešov		17 967	17 967	24 438
Beroun		9 797	9 797	3 300
Brno		287 818	287 818	220 946
Bystřice nad Pernštejnem	13 083		13 083	12 000
České Budějovice – Hrdějovice		57 202	57 202	40 300
České Budějovice - Litvínovice		26 349	26 349	21 722
Česká Lípa		24 710	24 710	18 827
Český Krumlov		18 637	18 637	17 281
Český Těšín	8 323		8 323	0
Dřísy		60 098	60 098	52 605
Havířov		15 587	15 587	14 549

Havlíčkův Brod	26 520	26 520	0
Hodonín		12 989	12 227
Hodonín 2	28 180	28 180	35 000
Hradec Králové		62 698	155 853
Chomutov		30 600	27 197
Jeseník		21 522	15 912
Jičín		43 718	29 827
Jindřichův Hradec		27 293	18 895
Kadaň	4 648	4 648	4 426
Karlovy Vary		97 694	75 196
Karviná	14 223	14 223	0
Kladno		48 210	51 802
Kolín	36 831	36 831	35 077
Košice	47 290	47 290	65 345
Liberec		94 079	42 688
Lipník nad Bečvou	14 414	14 414	13 200
Litvínov	27 300	27 300	26 000
Louny		53 146	47 942
Mladá Boleslav		168 525	134 294
Mohelnice	6 787	6 787	6 230
Most		30 169	29 994
Nitra		57 881	57 100
Nový Bydžov	1 562	1 562	1 500
Nový Jičín		42 976	18 213
Olomouc		66 502	47 266
Opava		18 842	14 367
Opava 2	70 037	70 037	0
Ostrava		180 089	197 700
Ostrava 2	58 607	58 607	0
Pardubice	102 687	102 687	60 383
Pelhřimov		4 937	5 504
Plzeň – Černice		121 607	111 951
Praha – Hostivař		297 270	224 149

Praha - Mladoboleslavská	114 400		114 400	0
Praha – Stodůlky 1		71 312	71 312	253 945
Praha – Stodůlky 2	23 584		23 584	28 459
Praha – Stodůlky 3		35 168	35 168	17 058
Praha – Vestec		200 128	200 128	164 111
Prostějov		40 907	40 907	34 034
Přerov		96 988	96 988	118 908
Strakonice	49 083		49 083	0
Stupava		60 728	60 728	53 258
Svitavy - Olbrachtova		48 999	48 999	45 535
Šumperk		6 621	6 621	7 501
Tábor	35 249		35 249	33 841
Teplice		110 579	110 579	90 569
Trenčín	53 165		53 165	70 753
Trnava		45 233	45 233	43 926
Trutnov		45 196	45 196	38 635
Ústí nad Labem		33 354	33 354	23 981
Zlín – Louky		43 837	43 837	35 553
Zlín – Příkladky		35 028	35 028	28 577
Znojmo		112 717	112 717	73 184
Žďár nad Sázavou	42 218		42 218	38 700
Žilina	61 311		61 311	80 562
Konsolidační úprava přecenění na reálnou hodnotu			450	400
Celkem	839 502	3 074 673	3 914 625	3 361 186

Oproti roku 2017 došlo ke zvýšení investic do nemovitostí o 1 079 438 tis. Kč, kdy byly pořízeny areály v Českém Těšíně, Havlíčkově Brodě, Karviné, Liptovském Mikuláši a pozemek v Praze ul. Mladoboleslavská. Investice do nemovitostí klasifikované do Úrovně 3 v rámci hierarchie reálné hodnoty jsou oceněny výnosovou metodou. Mezi významné nepozorovatelné vstupy patří budoucí nájemné a riziko pronajimatelnosti.

Během roku nebyly provedeny žádné převody mezi úrovněmi v rámci hierarchie reálné hodnoty.

Reálná hodnota investic do nemovitostí poskytnutých jako zajištění přijatých úvěrů činila k 31. prosinci 2018: 2 556 122 tis. Kč (31. prosince 2017: 2 493 771 tis. Kč).

28. FINANČNÍ AKTIVA V REÁLNÉ HODNOTĚ VYKÁZANÉ DO ZISKU NEBO ZTRÁTY

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Nederivátová finanční aktiva označená jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty:		
Majetkové cenné papíry – podílové listy v otevřených podílových fondech	1 911	2 168
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty celkem	1 911	1 996

Podfond vlastní podílové listy v otevřených podílových fondech. Tyto podílové listy jsou oceněny reálnou hodnotou dle aktuální hodnoty podílového listu.

29. OSTATNÍ DLOUHODOBÁ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Kladná reálná hodnota zajišťovacích derivátů - zajištění peněžních toků	157	199
Odložená daňová pohledávka	32	0
Ostatní dlouhodobá aktiva celkem	189	199

30. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Pohledávky z obchodních vztahů	1 215	746
Poskytnuté provozní zálohy	3 250	934
Stát – daňové pohledávky	57 004	58 150
Ostatní pohledávky	0	754
Časové rozlišení aktiv	1 398	26
Ostatní aktiva celkem	62 867	60 610

Pohledávky z obchodních vztahů:

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Pohledávky z obchodních vztahů (brutto)	1 914	2 020
Opravné položky k pohledávkám	-699	-1 274
Pohledávky z obchodních vztahů (netto)	1 215	746

Pohledávky z obchodního styku představují zejména pohledávky z fakturace nájmu a mají průměrnou splatnost 14 dní. Daňová pohledávka vůči státu je způsobena nadměrným odpočtem na DPH, který nebyl dosud proplacen.

Věková struktura pohledávek po splatnosti, jež nemají sníženou hodnotu

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
60-90	139	61
91-120	40	12
121-více	778	1 250
Celkem	957	1 323

Pohyby opravných položek k pohledávkám:

tis. Kč	2018	2017
Stav na počátku roku	1 329	1 330
Zaučtovaná ztráta ze snížení hodnoty pohledávek	0	0
Pohledávky odepsané během roku	-630	-9
Pohledávky inkasované během roku	0	-47
Kurzové zisky a ztráty	0	0
Stav na konci roku	699	1 274

Skupina neeviduje žádné pohledávky se sníženou hodnotou.

31. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Pro účely konsolidovaného výkazu o peněžních tocích zahrnují peníze a peněžní ekvivalenty pokladní hotovost a peníze na bankovních účtech po zohlednění případných záporných zůstatků na kontokorentních účtech.

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Běžné účty u bank	6 336	9 361

32. DLOUHODOBÉ BANKOVNÍ ÚVĚRY

Bankovní úvěry lze rozčlenit takto:

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Bankovní úvěr KB – investiční úvěr	402 042	254 120
Bankovní úvěr MONETA Money Bank – investiční úvěr	74 787	94 498
Bankovní úvěr ČS – investiční úvěr	184 786	241 596
Bankovní úvěr UCB	132 286	3 714
Bankovní úvěr ČSOB – investiční úvěr	259 653	125 567
Celkem	1 053 554	719 495

Průměrná efektivní úroková sazba z těchto úvěrů činí v roce 2018 1,75 % (2017: 1,25 %).

Úvěry jsou splatné mezi lety 2019 a 2025.

Úvěry po přepočtu na Kč ve výši 357 478 tis. Kč jsou čerpány v EUR.

Veškeré úvěry skupiny jsou investiční a jsou zajištěny zástavním právem k nemovitostem. Dále jsou úvěry dle bank zajištěny avalovanými směnkami, nebo ručením od třetích stran.

Skupina má část úvěrů zajištěnou prostřednictvím úrokových swapů, jejichž předmětem je výměna variabilní úrokové sazby za fixní. Úrokovými swapy jsou zajištěny peněžní toky vyplývající z investičních úvěrů. Zajištěná část investičních úvěrů skupiny činila k 31. prosinci 2018: 19 977 tis. Kč a k 31. prosinci 2017: 38 440 tis. Kč.

Porušení úvěrových smluv

K dlouhodobým bankovním úvěrům se vztahují jisté smluvní podmínky. Porušení těchto smluvních podmínek může vést až k okamžité splatnosti těchto úvěrů. Společnost k 31. prosinci 2018 i k datu sestavení této účetní závěrky nebyla v porušení žádné smluvní podmínky.

33. JINÉ DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Emitované dluhopisy	1 101 523	0
Dlouhodobé půjčky od nebankovních subjektů	741 220	1 637 705
Záporná reálná hodnota zajišťovacích derivátů	0	33
Jiné dlouhodobé závazky celkem	1 842 743	1 637 738

Průměrná efektivní úroková sazba z dlouhodobých půjček od nebankovních subjektů činí v roce 2018: 2,71 % (2017: 1,74 %)

Průměrná efektivní úroková sazba z dluhopisů činí v roce 2018 1,75 %

Jiné dlouhodobé závazky jsou splatné v letech 2019 - 2023. Dlouhodobá půjčka od nebankovních subjektů je půjčka ve skupině DEK na zajištění přechodného financování výstavby nemovitostí.

34. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Odložený daňový závazek (viz bod 24)	35 708	29 072
Odložený daňový závazek celkem	35 708	29 072

35. KRÁTKODOBÉ BANKOVNÍ ÚVĚRY

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Krátkodobé bankovní úvěry	272 032	223 346
Krátkodobé bankovní úvěry celkem	272 032	223 346

Průměrná efektivní úroková sazba z těchto úvěrů činí v roce 2018: 1,75 % (2017: 1,26 %).

Jedná se o krátkodobou část dlouhodobých úvěrů splatnou do 1 roku. Skupina kromě výše uvedeného neeviduje k 31. prosinci 2018 žádný jiný krátkodobý bankovní úvěr.

Úvěry po přepočtu na Kč ve výši 91 720 tis. Kč jsou čerpány v EUR.

36. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Závazky z obchodních vztahů	44 738	16 235
Krátkodobé půjčky od nebankovních subjektů	344 333	233 193
Jiné krátkodobé závazky	193 434	204 713
Dohadné účty pasivní	940	1 170
Časové rozlišení pasiv	173	172
Ostatní krátkodobé závazky celkem	583 618	455 483

Krátkodobé půjčky od nebankovních subjektů jsou tvořeny vnitroskupinovými půjčkami v rámci skupiny DEK. Jiné krátkodobé závazky tvoří půjčky se spřízněnými osobami.

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2018 představují především dohad na odměnu za administraci majetku Podfondu ve výši 345 tis. Kč (31. prosince 2017: 330 tis. Kč), dohad na náklady na auditora ve výši 40 tis. Kč (31. prosince 2017: 40 tis. Kč), dohad na služby notáře ve výši 75 tis. Kč (31. prosince 2017: 0 tis. Kč) a dohady na služby související s provozem areálů.

Ostatní krátkodobé závazky k 31. prosinci 2018 ani k 31. prosinci 2017 neobsahují žádné závazky po splatnosti.

37. REZERVY

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2017
Rezerva na daň z příjmů	7 973	6 903
Rezervy celkem	7 973	6 903

Skupina tvoří rezervu na daň z příjmu, která je stanovena jako nejlepší možný odhad předpokládané daňové povinnosti Skupiny. Změnu stavu rezervy lze analyzovat takto:

tis. Kč	Rezerva na daň z příjmů	Ostatní rezervy	Celkem
Stav k 1. lednu 2017	13 155	0	13 155
Přírůstek rezerv	11 662	0	11 662
Snížení v důsledku provedených úhrad	-13 155	0	-13 155
Snížení v důsledku vyrovnání závazku bez vzniku nákladů	0	0	0
Zápočet rezervy s uhrazenými zálohami na DPPO	-4 759	0	-4 759
Stav k 31. prosinci 2017	6 903	0	6 903
Přírůstek rezerv	18 925	0	18 925
Snížení v důsledku provedených úhrad	0	0	0
Snížení v důsledku vyrovnání závazku bez vzniku nákladů	-6 903	0	-6 903
Zápočet rezervy s uhrazenými zálohami na DPPO	-10 952	0	-10 952
Stav k 31. prosinci 2018	7 973	0	7 973

38. ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Autorizované a vydané investiční akcie:

	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Vlastní kapitál Skupiny (v tis. Kč)	1 304 251	949 439
Počet vydaných investičních akcií (kusy)	1 000 000	1 000 000
Vlastní kapitál na 1 investiční akcii (Kč)	1 304,2508	949,4385

Investiční akcie jsou nabízeny za cenu rovnající se výši podílu na aktuální hodnotě vlastního kapitálu Skupiny. S investičními akciemi je spojeno právo na podíl na zisku Skupiny.

Aktuální hodnota investiční akcie je definována jako čistá hodnota aktiv (vlastního kapitálu) Skupiny připadající na jednu investiční akcii.

Investiční akcie lze analyzovat následujícím způsobem:

	Počet investičních akcií	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii
Stav k 1. lednu 2017	1 000 000	606 926	0,607
Emise / Odkupy	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2017	1 000 000	949 439	0,949
Emise/odkupy	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2018	1 000 000	1 304 251	1,304

Rozdělení zisku:

Konsolidovaný Zisk Podfondu za rok 2017 ve výši 342 512 tis. Kč byl na základě rozhodnutí Valné hromady ze dne 27. dubna 2018 převeden do nerozdělených zisků.

Statutární orgán Společnosti navrhuje, aby konsolidovaný zisk Podfondu za rok 2018 ve výši 354 812 tis. Kč byl převeden do nerozdělených zisků.

38.1. FOND ZE ZAJIŠTĚNÍ PENĚŽNÍCH TOKŮ:

	2018	2017
Stav na začátku roku	1 208	221
Zisk/(ztráta) ze změny reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů uzavřených pro zajištění peněžních toků	68	1 039
Daň z příjmů vztahující se k ziskům/ztrátám v ostatním úplném výsledku	0	-52
Stav na konci roku	1 277	1 208

Fond ze zajištění peněžních toků představuje kumulovanou účinnou část zisků a/nebo ztrát ze změn reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů uzavřených pro zajištění peněžních toků. Kumulovaný zisk nebo ztráta ze změn reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů, které jsou vykazovány a kumulovány ve fondu ze zajištění peněžních toků, budou reklasifikovány do hospodářského výsledku, pouze pokud zajišťovaná transakce hospodářský výsledek ovlivní, nebo zahrnutý jako úprava základu do nefinanční zajišťované položky v souladu s příslušnými účetními postupy Skupiny.

39. FINANČNÍ NÁSTROJE

39.1. 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 čistý dluh (úvěry a půjčky popsané podrobně v bodech 30, 31 a 33, které jsou započítány proti hotovosti a účtům v bankách) a vlastní kapitál Skupiny.

Na Skupinu se nevztahují žádné kapitálové požadavky stanovené externími subjekty.

Statutární ředitel prověřuje kapitálovou strukturu dvakrát ročně. Součástí prověrky je také posouzení kapitálových nákladů a rizik spojených s jednotlivými kategoriemi kapitálu.

39.1.1. PODÍL ZADLUŽENOSTI

Podíl zadluženosti ke konci účetního období byl následující:

	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Dluh (i)	3 512 662	2 580 546
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6 336	9 361
Čistý dluh	3 506 326	2 571 185
Kapitál, tj. čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií (ii)	1 304 251	962 392
Podíl dluhu k vlastnímu kapitálu tj. čistých aktivech připadající na držitele investičních akcií	2,69	2,67

(i) Dluhem se rozumí dlouhodobé a krátkodobé půjčky, jak jsou uvedeny v bodě 30, 31 a 33.

(ii) Vlastní kapitál zahrnuje kapitál a fondy Skupiny, které jsou řízeny jako kapitál.

39.2. KATEGORIE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Finanční aktiva:

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Hotovost a bankovní účty	6 336	9 361
V reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty		
Označená jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	1 911	2 168
Finanční deriváty použité v zajišťovacím účetnictví	157	118
Úvěry a pohledávky	62 867	60 691
Finanční aktiva celkem	71 271	72 338

Finanční závazky:

tis. Kč	2018	2017
Finanční deriváty použité v zajišťovacím účetnictví	0	33
Oceněné zůstatkovou hodnotou	0	0
Finanční závazky celkem	0	33

39.3. 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, popř. ve kterém to je nezbytné k akumulaci prostředků Fondu pro realizaci ostatních investic.

39.4. 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.

Fond investuje téměř výlučně do nemovitostí určených jako skladovací a prodejní areály v oblasti stavebnictví. Riziko se snaží diverzifikovat zejména tím, že vybírá lokaci areálů po celém území České republiky a na Slovensku.

Z pohledu segmentace trhů lze majetek rozdělit do geografických segmentů Česká republika a Slovensko, viz bod 9.

39.5. ŘÍZENÍ MĚNOVÉHO RIZIKA

Skupina provádí určité transakce denominované v cizí měně, ze kterých vyplývá riziko spojené s fluktuací měnových kurzů. Expozice vůči riziku měnových kurzů se řídí především stanovením limitů pro cizoměnové transakce.

Zůstatková hodnota peněžních aktiv a peněžních závazků Skupiny denominovaných v cizí měně ke konci účetního období:

tis. Kč	Závazky		Aktiva	
	31. prosince 2018	31. prosince 2017	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Expozice v EUR	670 955	544 182	52 747	54 868
Expozice v USD	0	0	92	448

Vzhledem k výši finančních aktiv v USD, považujeme měnové riziko plynoucí z posílení či oslabení české koruny vůči USD za nevýznamné.

39.5.1. CITLIVOST NA KURZOVÉ ZMĚNY

Skupina je vystavena měnovému riziku zejména v souvislosti s EUR investicemi na Slovensku. Následující tabulka zobrazuje citlivost Skupiny na desetiprocentní posílení a oslabení české koruny vůči EUR. 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. Analýza citlivosti zahrnuje jen neuhrazené peněžní položky denominované v EUR a upravuje jejich přepočtení na konci účetního období o desetiprocentní změnu měnového kurzu. Analýza citlivosti zahrnuje externí půjčky v případě, že je půjčka denominovaná v jiné měně, než je funkční měna věřitele nebo dlužníka. Pozitivní hodnota indikuje nárůst zisku nebo vlastního kapitálu v případě posílení české koruny o 10 % vůči EUR. Pro 10 % oslabení české koruny vůči EUR by zde byl srovnatelný dopad na zisk nebo vlastní kapitál a částky uvedené níže by byly záporné.

tis. Kč	Dopad EUR	
	2018	2017
Hospodářský výsledek	61 821	48 931
Vlastní kapitál	61 821	48 931

Citlivost Skupiny na změnu kurzu EUR se v běžném roce zvýšila hlavně v důsledku uzavření nových úvěrových smluv s bankami v cizí měně EUR, a také vstupem společnosti DEKINVEST SR a.s., která působí na Slovensku, do Skupiny.

39.6. ŘÍZENÍ ÚROKOVÉHO RIZIKA

Skupina je vystavena riziku změn úrokových sazeb, jelikož subjekty Skupiny si půjčují 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.

39.7. ANALÝZA CITLIVOSTI ÚROKOVÝCH SAZEB

Níže uvedená analýza citlivosti byla stanovena na základě expozice vůči úrokovým sazbám na derivátové a nederivátové nástroje ke konci účetního období. 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. Při interním vykazování úrokového rizika statutárnímu řediteli se používá zvýšení nebo snížení o 50 bazických bodů, což představuje odhad vedení týkající se přiměřeně možné změny úrokových sazeb.

Kdyby byly úrokové sazby o 50 bazických bodů vyšší/níže a všechny ostatní proměnné by zůstaly konstantní:

- zisk Skupiny za období končící 31. prosince 2018 by se zvýšil/snížil o 11 788 tis. Kč (2017: snížení/zvýšení o 4 231 tis. Kč); to platí zejména pro expozice Skupiny vůči úrokovým sazbám na půjčky s variabilní sazbou, a
- ostatní úplný výsledek za účetní období končící 31. prosince 2018 by se zvýšil/snížil o 100 tis. Kč (2017: snížení/zvýšení o 192 tis. Kč), zejména v důsledku změny reálné hodnoty realizovatelných nástrojů s fixní úrokovou sazbou.

Citlivost Skupiny na úrokové sazby se během běžného období zvýšila pro půjčky s variabilní sazbou, vlivem zvýšení objemu finančních závazků vůči bankám a také emitovanými dluhopisy.

Citlivost v důsledku změny reálné hodnoty realizovatelných nástrojů s fixní úrokovou sazbou se oproti předchozímu roku snížila zejména v důsledku postupného splácení zajištěných bankovních úvěrů.

39.8. SMLOUVY O ÚROKOVÝCH SWAPECH

Na základě smluv o úrokových swapech se Skupina zavazuje směnit rozdíl mezi výší fixních a variabilních úroků vypočítaných z dohodnutých jistin. Takovéto smlouvy umožňují, aby Skupina eliminovala riziko dopadu změny úrokových sazeb na reálnou hodnotu vydaných dluhových nástrojů s fixní sazbou a riziko změny peněžních toků dluhových nástrojů s variabilní sazbou. Reálná hodnota úrokových swapů ke konci účetního období se určuje diskontováním budoucích peněžních toků. Diskontní sazba je stanovena pomocí výnosové křivky ke konci účetního období a úvěrového rizika vyplývajícího ze smlouvy. Reálná hodnota úrokových swapů je uvedena v následující tabulce. Průměrná úroková sazba se určuje na základě zůstatků na konci účetního období.

Tabulky uvádějí dohodnuté jistiny a ostatní podmínky smluv o úrokových swapech, které byly ke konci účetního období otevřené:

Zajištění peněžních toků:

Otevřené úrokové swapy	Průměrná dohodnutá fixní úroková sazba		Dohodnutá jistina		Reálná hodnota aktiv / závazků	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
	%	%	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Do 1 roku	1,53	0,82	3 759	6 169	4	-1
Od 1 do 2 let	0,8	1,53	16 218	5 810	153	-33
Od 2 do 5 let	0	0,8	0	26 461	0	118
Nad 5 let	0	0	0	0	0	0
Celkem			19 977	38 440	157	84

Úrokové swapy jsou splatné měsíčně. Variabilní sazba na úrokové swapy představuje příslušnou mezibankovní sazbu. Skupina uhradí rozdíl mezi fixní a variabilní úrokovou sazbou na netto bázi.

Všechny úrokové swapy, při kterých se variabilní úrokové platby mění za fixní, jsou označeny jako zajištění peněžních toků s cílem snížit riziko změn peněžních toků z variabilně úročených úvěrů.

Směny plateb v rámci úrokových swapů a platby úroků z úvěru nastávají současně a částka kumulovaná ve vlastním kapitálu se reklasifikuje do hospodářského výsledku v období, ve kterém variabilní úrokové sazby z úvěru ovlivňují hospodářský výsledek.

39.9. 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.

39.10. 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. V bodě 0. jsou uvedeny informace o dodatečných úvěrových zdrojích, které má Skupina k dispozici pro další snížení likvidního rizika, které však zatím nebyly čerpány.

39.11. TABULKY RIZIKA LIKVIDITY A ÚROKOVÉHO RIZIKA

Následující tabulky znázorňují zbytkovou 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 variabilních úrokových sazeb je nediskontovaná částka odvozena od výnosové křivky ke konci účetního období. Smluvní splatnost vychází z nejdříve možných termínů, kdy může být od Skupiny požadováno splacení závazků.

31. prosince 2018	Vážená průměrná efektivní úroková míra	Méně než 1 měsíc	1-3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem	Účetní hodnota
	%	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Nástroje s variabilní úrokovou sazbou	1,78	21 343	42 689	260 967	2 162 499	164 427	2 651 924	2 357 641
Nástroje s fixní úrokovou sazbou	1,13	1 923	3 820	16 989	47 239	802	70 772	68 945

V predikci peněžních toků k 31. prosinci 2018, uvažujeme peněžní toky související s bankovními úvěry, ke kterým Skupina uzavřela smlouvy do konce roku 2018 a také peněžní toky související s dluhopisy emitovanými v roce 2018.

31. prosince 2017	Vážená průměrná efektivní úroková míra	Méně než 1 měsíc	1-3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem	Účetní hodnota
	%	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Nástroje s variabilní úrokovou sazbou	1,18	15 734	31 511	126 139	722 300	28 067	923 751	846 222
Nástroje s fixní úrokovou sazbou	1,11	2 829	5 615	32 484	68 464	0	109 361	96 619

V predikci peněžních toků k 31. prosinci 2017, uvažujeme také peněžní toky související s bankovními úvěry, ke kterým Podfond uzavřel smlouvy na konci roku 2016 a byly načerpány v roce 2017.

Částky uvedené výše u nástrojů s variabilní úrokovou sazbou v případě nederivátových finančních závazků se mohou měnit, jestliže se změny variabilních úrokových sazeb budou lišit od odhadů úrokových sazeb určených ke konci účetního období.

Následující tabulka uvádí předpokládanou splatnost nederivátových finančních aktiv Skupiny.

Tabulka byla sestavena na základě nediskontovaných zbytkových splatností finančních aktiv. Zveřejnění informací o nederivátových finančních aktivech je nutné pro pochopení toho, jak Skupina řídí svá likvidní rizika, neboť likviditu řídí na bázi čistých aktiv a závazků.

31. prosince 2018	Vážená průměrná efektivní úroková míra	Méně než 1 měsíc	1-3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
	%	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Neúročená finanční aktiva	-	9 462	56 080	3 250	924	0	69 716

31. prosince 2017	Vážená průměrná efektivní úroková míra	Méně než 1 měsíc	1-3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
	%	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Neúročená finanční aktiva	-	12 275	0	4 868	54 868	102	72 113

Skupina má přístup k úvěrovému rámci dle rámcové smlouvy o vzájemném poskytování zápůjček ve skupině DEK, u nichž činil zůstatek nevyužitých částek ke konci účetního období 1 934 947 tis. Kč (2017: 142 150 tis. Kč). Skupina očekává, že splní své další závazky z provozních peněžních toků a z výnosů ze splatných finančních aktiv.

Následující tabulka uvádí analýzu likvidity Skupiny týkající se finančních derivátů. Tabulka byla sestavena na základě nediskontovaných čistých peněžních toků z finančních derivátů, které se vypořádávají v čisté výši. Pokud závazek nebo pohledávka nejsou fixní, vykázána výše se odvodila z předpokládaných úrokových sazeb podle výnosových křivek ke konci účetního období.

31. prosince 2018	Méně než 1 měsíc	1-3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více
Vypořádání v čisté výši:					
úrokové swapy	15	28	77	16	0
Vypořádání v brutto výši:					
Pevná sazba	-15	-27	-56	-12	0
Plovoucí sazba	30	55	133	28	0

31. prosince 2017	Méně než 1 měsíc	1-3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více
Vypořádání v čisté výši:					
úrokové swapy	-8	-16	-52	-19	0
Vypořádání v brutto výši:					
Pevná sazba	-28	-53	-181	-97	0
Plovoucí sazba	20	37	129	78	0

39.12. ZDROJE FINANCOVÁNÍ

Skupina neevidovala k 31. prosinci 2018 (31. prosinci 2017) žádné nezaručené bankovní kontokorenty ani bankovní úvěry.

39.13. OCENĚNÍ REÁLNOU HODNOTOU

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7 a rozděluje finanční nástroje do následujících kategorií:

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 (úroveň 1 hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do úrovně 2.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, 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. Je-li 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 (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.) a posouzení Administrátora.

(a) Cenné papíry vydávané investičními fondy

Jako reálná hodnota cenného papíru vydávaného investičními fondy se použije vyhlášená hodnota tohoto cenného papíru 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.

(b) Deriváty

Úrokové swapy jsou oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím oceňovacích nástrojů přístupných prostřednictvím informační služby Bloomberg, a to dle aktuálně platné metodiky této společnosti a dle tržně uznávaných postupů.

(c) Ostatní aktiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3.

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

Investice do nemovitostí jsou oceňovány na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná. Bezprostředně po akvizici těchto aktiv mohou být na základě posouzení Administrátora oceněna aktiva pořizovací cenou, pokud Administrátor dojde k závěru, že tato cena zobrazuje aktuální tržní hodnotu investice lépe nebo aktuálněji, než hodnota stanovená znaleckým posudkem.

Reálná hodnota investice do nemovitostí je následně určena na základě tržního přístupu, který zohledňuje současné transakční ceny pro obdobné nemovitosti. Pokud transakční ceny nejsou k dispozici, Skupina používá výnosovou metodu, která zohledňuje tržní nájem nebo smluvní nájem, pokud tržní nájem není k dispozici.

K ocenění znalcem dochází zpravidla jedenkrát ročně.

39.14. REÁLNÁ HODNOTA FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ, KTERÉ JSOU OCENĚNY V REÁLNÉ HODNOTĚ NA OPAKUJÍCÍM SE ZÁKLADĚ

Některá finanční aktiva Skupiny jsou oceňována reálnou hodnotou na konci každého účetního období. Následující tabulka uvádí informace o tom, jak jsou reálné hodnoty těchto finančních aktiv stanoveny (zejména oceňovací techniky a použité vstupy).

31. prosince 2018	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Investice do nemovitostí	0	839 502	3 074 673	3 914 625
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	0	1 911	0	1 911

31. prosince 2017	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Investice do nemovitostí	0	753 571	2 607 215	3 360 786
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	0	2 168	0	2 168

39.15. REÁLNÉ HODNOTY FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ, KTERÉ NEJSOU OCENĚNY V REÁLNÉ HODNOTĚ NA OPAKUJÍCÍM SE ZÁKLADĚ (ALE ZVEŘEJNĚNÍ REÁLNÉ HODNOTY JE VYŽADOVÁNO)

Vedení společnosti se domnívá, že účetní hodnota finančních aktiv a finančních závazků vykázaných v konsolidované účetní závěrce se přibližuje jejich reálné hodnotě.

40. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Transakce společnosti s dceřinými podniky, které jsou jejími spřízněnými stranami, byly při konsolidaci eliminovány a v tomto bodě nejsou uvedeny. V dalším textu se uvádějí podrobné informace o transakcích Skupiny s ostatními spřízněnými stranami.

40.1. OBCHODNÍ TRANSAKCE

Vzájemné nákupy se spřízněnými subjekty:

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

Vzájemné výnosy se spřízněnými subjekty:

2018 tis. Kč	Prodej výrobků a zboží	Nákup dlouhodobého majetku	Poskytnuté služby	Finanční výnosy	Ostatní transakce	Celkem
Mateřská společnost						
DEK a.s.	0	0	32	2	0	34
Celkem	0	0	32	2	0	34
Ostatní spřízněné strany						
Stavebniny DEK a.s.	0	0	433 504	0	5 473	438 977
Stavebniny DEK s.r.o.	0	0	23 361	0	0	23 361
DEKMETAL s.r.o.	0	0	6 410	0	0	6 410
WÄRME s.r.o.	0	0	0	0	57	57
Celkem	0	0	463 275	0	5 530	468 805

Vzájemné nákupy se spřízněnými subjekty:

2017 tis. Kč	Nákup výrobků a zboží	Nákup dlouhodobého majetku	Přijaté služby	Finanční náklady	Ostatní transakce	Celkem
Mateřská společnost						
DEK a.s.	0	0	150	21 591	2	21 743
Celkem	0	0	150	21 591	2	21 743
Ostatní spřízněné strany						
Stavebniny DEK a.s.	60 672	0	295	0	1 330	62 297
DEK stavební s.r.o.	0	287 280	0	0	0	287 280
DEKMETAL s.r.o.	0	52	0	0	0	52
WÄRME s.r.o.	0	54	0	0	0	54
Celkem	60 672	287 386	295	0	1 330	349 683

Vzájemné výnosy se spřízněnými subjekty:

2017 tis. Kč	Prodej výrobků a zboží	Poskytnuté služby	Finanční výnosy	Ostatní transakce	Celkem
Mateřská společnost					
DEK a.s.	0	14	0	0	14
Celkem	0	14	0	0	14
Ostatní spřízněné strany					
Stavebniny DEK a.s.	0	339 089	0	1 994	341 083
Stavebniny DEK s.r.o.	0	8 433	0	1 127	9 560
DEKMETAL s.r.o.	0	5 961	0	0	5 961
Celkem	0	353 483	0	3 121	356 604

Pohledávky a závazky se spřízněnými subjekty k 31. prosinci 2018:

Skupina neviduje k 31. prosinci 2018 žádné pohledávky a závazky se spřízněnými stranami.

Pohledávky a závazky se spřízněnými subjekty k 31. prosinci 2017:

Skupina neviduje k 31. prosinci 2017 žádné pohledávky a závazky se spřízněnými stranami.

Půjčky od spřízněných subjektů:

tis. Kč	31. prosince 2018		31. prosince 2017	
	Dlouhodobé přijaté půjčky	Krátkodobé přijaté půjčky	Dlouhodobé přijaté půjčky	Krátkodobé přijaté půjčky
Mateřská společnost				
DEK a.s.	741 220	344 333	1 637 705	233 193
Celkem	741 220	344 333	1 637 705	233 193
Členové klíčového managementu				
Akcionářská půjčka	0	193 342	0	204 342
Celkem	0	193 342	0	204 342

Nevyrovnané zůstatky nejsou zajištěné a uhradí se v hotovosti. Nebyly poskytnuty ani přijaty žádné záruky. V tomto ani v předchozích letech nebyly v souvislosti se špatnými nebo pochybnými pohledávkami od spřízněných stran vykázány žádné náklady.

Transakce byly realizovány na základě běžných tržních podmínek a v souladu se statutem Fondu.

Skupina neposkytla žádné záruky za statutárního ředitele ani členy správní rady.

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

41. SMLOUVY O OPERATIVNÍM LEASINGU

41.1. SKUPINA JAKO PRONAJÍMATEL

Operativní leasing se vztahuje na investice do nemovitostí ve vlastnictví Skupiny s dobou leasingu převážně na dobu neurčitou. Nájemci ve smlouvě není umožněno koupit nemovitost po skončení smlouvy o leasingu.

Výnosy z nájmu, které Skupina získala z investic do nemovitostí, a přímé provozní náklady vzniklé v souvislosti s investicemi do nemovitostí za daný rok jsou uvedeny v bodech 10 a 16.

Pohledávky z nevypověditelných operativních leasingů (úhrn minimálních leasingových splátek)

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Do 1 roku	548 185	386 173
Od 1 do 5 let	2 390 725	1 990 000
5 let a více	1 845 000	1 500 000
Pohledávky z nevypověditelných operativních leasingů celkem	4 783 910	3 876 173

42. SMLUVNÍ ZÁVAZKY K VÝDAJŮM

K 31. prosinci 2018 (31. prosinci 2017) Skupina neeviduje žádné smluvní závazky k výdajům.

43. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

K 31. prosinci 2018 (31. prosinci 2017) má Skupina podmíněné závazky vůči bankovním subjektům, ostatní záruky a záležitosti vyplývající z běžné činnosti. Neočekává se, že z těchto podmíněných závazků vzniknou významné závazky.

Podfond eviduje podmíněný závazek ve výši 159 628 tis. Kč, který vyplývá ze smlouvy o smlouvě budoucí, týkající se nákupu nemovitostí na Slovensku.

44. PODMÍNĚNÁ AKTIVA

K 31. prosinci 2018 (31. prosinci 2017) Podfond neviduje žádná podmíněná aktiva.

45. UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku k 31. prosinci 2018.

46. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato účetní závěrka byla schválena statutárním ředitelem a správní radou ke zveřejnění dne 25. března 2019.

V Praze, dne 25. března 2019



Ing. Vít Kutnar
statutární ředitel

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ATLAS AUDIT s.r.o.

K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA ZA OBDOBÍ OD 01. 01. 2018 DO 31. 12. 2018

Akcionářům společnosti

Název společnosti: **DEKINVEST podfond Alfa**Sídlo společnosti: **Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00**IČO: **247 95 020**

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **DEKINVEST podfond Alfa** (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2018, z výkazu o úplném výsledku, výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2018, a individuální přílohy účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti jsou uvedeny v bodě 5. Všeobecné informace přílohy této individuální účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti DEKINVEST podfond Alfa k 31. 12. 2018 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2018 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 Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

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

Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

- **Účtování výnosů**

Částka výnosů a výsledek hospodaření zaúčtované v účetním období je realizován z uzavřených nájemních smluv, které představují riziko jejich nezahrnutí ve správné výši do příslušného účetního období.

Naše auditorské postupy, které jsme provedli v reakci na riziko významné (materiální) nesprávnosti zaúčtovaných výnosů (vyhodnocené jako významné riziko), zahrnovaly:

- testy kontrol, uzavření nájemních smluv a jejich zavedení do registru smluv a účetních předpisů, postupy spojené se stanovením výše nájmu;
- detailní analýzu výnosů a termínu jejich zaúčtování na základě uzavřených smluv, posouzení opatření společnosti k posuzování rizikovosti portfolia nájemníků z hlediska hodnoty a oboru jejich podnikání a míry jejího rozložení.

- **Ocenění majetku na reálnou hodnotu k datu sestavení účetní závěrky**

K jedné z nejvýznamnějších závěrkových operací, patří povinnost, provést přecenění hodnoty nemovitého majetku a pozemků na reálnou tržní hodnotu v souladu s požadavky rámce účetního výkaznictví IFRS.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly:

- vyhodnocení výnosové marže, jejího srovnání s předchozími účetními obdobími

ověření bylo provedeno formou analytického testu;

- vhodnost použité metody pro stanovení reálné hodnoty majetku

za hlavní použitou metodu pro přecenění majetku na reálnou hodnotu byla použita výnosová metoda a u nových areálů pořizovací hodnota;

- vazbu použitých koeficientů použitých při ocenění na výchozí zdroje

koeficienty uvedené ve výpočtové tabulce obsahují odkazy na objektivní zdroje;

- informaci o výhledu budoucích uvažovaných investičních výdajů

výpočtový posudek zahrnul do kalkulace i případné budoucí uvažované investiční výdaje;

- posouzení vlivu rizik z uzavřených závazkových smluv na reálnou hodnotu

výpočtový posudek zohlednil ve své kalkulaci i případné dopady z titulu neplnění podmínek z uzavřených závazkových vztahů a jejich vliv na stanovení reálné hodnoty majetku. Tyto skutečnosti jsou uvedené v bodě 27. Investice do nemovitostí přílohy účetní závěrky.

- **Posouzení dopadů sankčních ustanovení k datu sestavení účetní závěrky**

Seznámili jsme se sankčními ustanoveními závazkových smluv a posoudili jsme případné riziko vzniku budoucího závazku z titulu neplnění jejich podmínek a jejich zachycení v bilanci společnosti. Tyto skutečnosti jsou uvedené v bodě 33. Dlouhodobé bankovní úvěry přílohy účetní závěrky.

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. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu 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 účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

Odpovědnost statutárního ředitele a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Statutární ředitel Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu 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 Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použítí předpokladu trvání podniku 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 vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- 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 příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- 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, 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 27. 04. 2018 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 8 let, z toho 3 roky se jedná o subjekt veřejného zájmu.

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 18. 04. 2019 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. 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 25. 04. 2019



Rozdělovník:

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

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

K 31. PROSINCI 2018

1. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018

tis. Kč	Bod přílohy	2018	2017
Provozní výnosy			
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí	10	463 998	354 035
Výnosy z úroků	11	78	0
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	12	37 582	745
Zisk / ztráta z prodeje nemovitostí	13	-16 575	4 533
Zisk / ztráta z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou	14	-257	0
Kurzové zisky / ztráty	15	-2 714	28 164
Ostatní výnosy	16	100	0
Provozní výnosy celkem		482 212	387 477
Provozní náklady			
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	17	-11 940	-5 335
Poplatky za obhospodařování	18	-912	-717
Poplatky za depozitáře	19	-240	-240
Transakční a bankovní poplatky	20	-4 952	-841
Náklady na poradenské služby	21	-1 694	-392
Ostatní provozní náklady	22	-1 207	-14
Celkové provozní náklady		20 945	-7 539
Provozní výsledek hospodaření		461 267	379 938
Finanční náklady			
Náklady na úroky	23	-71 257	-31 898
Výsledek hospodaření po zohlednění finančních nákladů a před zdaněním		390 010	348 040

Daň z příjmů	24	-26 669	-13 822
Výsledek hospodaření po zohlednění finančních nákladů a po zdanění		363 341	334 218
Ostatní úplný výsledek			
Položky, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty:			
Zajištění peněžních toků	25	68	1 039
Odložená daň související s položkami, které budou v následujících obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty		0	-52
Položky, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty celkem		68	987
Změna čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií		363 409	335 205
Základní zisk na investiční akcii z pokračujících činností	26	363,41 Kč	335,21 Kč
Zředěný zisk na investiční akcii z pokračujících činností		363,41 Kč	335,21 Kč

Pozn.: Položky, které nebudou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty, nenevidujeme

2. VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31. PROSINCI 2018

AKTIVA tis. Kč	Bod přílohy	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Investice do nemovitostí	27	4 806 338	3 914 520
Investice do nemovitostních společností	28	26 341	0
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	29	2 015	2 313
Ostatní dlouhodobá aktiva	30	157	118
Ostatní aktiva	31	39 069	58 665
Peníze a peněžní ekvivalenty	32	5 363	8 890
Aktiva celkem		4 879 283	3 984 506
ZÁVAZKY tis. Kč	Bod přílohy	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Dlouhodobé závazky			
Dlouhodobé bankovní úvěry	33	1 053 554	701 002
Emitované dluhopisy	34	1 101 523	0
Dlouhodobé půjčky od nebankovních subjektů	34	741 220	1 637 705
Odložený daňový závazek	35	34 999	27 438
Záporná reálná hodnota zajišťovacích derivátů	34	0	33
Dlouhodobé závazky celkem		2 931 296	2 366 178
Krátkodobé závazky			
Krátkodobé bankovní úvěry	36	272 032	223 346
Ostatní krátkodobé závazky	37	356 321	439 829
Rezervy	38	7 973	6 901
Krátkodobé závazky celkem		636 326	670 076
Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)		3 567 622	3 036 254
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	39	1 311 661	948 252

3. VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Počáteční stav aktiv připadajících na držitele investičních akcií		948 252	613 046
Vydání investičních akcií		0	0
Odkup investičních akcií		0	0
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií		363 409	335 206
Konečný stav čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií		1 311 661	948 252

4. VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

tis. Kč	2018	2017
Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	390 010	348 040
Úpravy o nepeněžní operace:		
Změna stavu opravných položek, rezerv	850	-6 155
Zisk (-) / Ztráta (+) z prodeje stálých aktiv	16 575	-4 362
Vyúčtované nákl. úroky s výjimkou kapitalizovaných a vyúčtované výnos. úroky	32 463	21 369
Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	-103 837	745
Čistý peněžní tok z prov. čin. Před zdaněním, změnami prac. kapit. a mim. položkami	336 061	359 638
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:		
Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	20 139	-55 906
Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	110 190	395 050
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	466 390	698 782
Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných	-38 760	-10 213
Přijaté úroky	78	0
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	-17 767	-14 328
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	409 941	674 242
Peněžní toky z investiční činnosti:		
Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-795 794	-1 072 160
Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	35 428
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-795 794	-1 036 732
Peněžní toky z finanční činnosti:		
Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	382 631	366 084

Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	382 631	366 084
Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	-3 222	3 594
Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na počátku účet. období	11 299	5 296
Vliv změn měnových kurzů na zůstatky peněžních prostředků v cizích měnách	-2 714	x
Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účet. období	5 363	8 890

5. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Tato účetní závěrka je sestavena jako účetní závěrka DEKINVEST podfondu Alfa, který je podfondem fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

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.

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

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. ledna 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 do června 2017 obhospodařován a administrován společností QI investiční společnost, a.s. se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČ 27911497 (dále jen „Společnost“ nebo „Administrátor“).

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. srpna 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.

Depozitářem Fondu je od 1. září 2012 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. 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. prosince 2015.

6. APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU

Následující nové standardy, novely standardů a interpretace dosud nejsou pro roční období začínající 1. ledna 2018 závazně účinné a při sestavování této individuální účetní závěrky nebyly použity. Podfond plánuje tato ustanovení přijmout, až nabydou účinnosti.

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
<p>IFRS 16 <i>Leasingy</i></p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno, pokud účetní jednotka rovněž aplikuje standard IFRS 15.)</p>	<p>IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 <i>Leasingy</i> 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 projevuje 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • leasingů s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně bez možnosti odkupu na konci pronájmu a • leasingů, kde podkladové aktivum má nízkou hodnotu. <p>Účetní zachycení leasingu na straně pronajímatele však zůstává do značné míry nezměněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka není smluvní stranou žádného ujednání, které by spadalo pod IFRS 16.</p>

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
<p>IFRIC 23 Účtování o nejistotě u daní z příjmů</p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)</p>	<p>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 zaúčtovány v účetní závěrce v souladu s daňovým příznáním, 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 (součtu pravděpodobnostně vážených částek). Účetní jednotka musí předpokládat, že finanční úřad bude daný postup zkoumat a bude plně obeznamen s veškerými relevantními informacemi.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato interpretace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nepůsobí ve složitém prostředí mezinárodního zdanění/nemá významné nejisté daňové pozice.</p>
<p>Novelizace IFRS 9: Předčasné splacení s negativní kompenzací</p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později)</p>	<p>Tato novelizace 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 tzv. negativní kompenzací ocenila reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty.</p> <p>Novelizace účetním jednotkám umožňuje některá předčasně splatná finanční aktiva s tzv. negativní kompenzací oceňovat zůstatkovou hodnotou.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nemá předčasně splatná finanční aktiva s negativní kompenzací.</p>
<p>Novelizace IFRS 10 a IAS 28 <i>Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem</i></p> <p>(Evropská komise rozhodla o odložení schválení na neurčito.)</p>	<p>Tato novelizace objasňuje, že v případě transakce týkající se přidruženého či společného podniku závisí rozsah vykázaní zisku nebo ztráty na tom, zda prodaná či vložená aktiva představují podnik, přičemž:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zisk nebo ztráta se vykážou v plném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká převodu aktiva nebo aktiv, která představují podnik (bez ohledu na to, zda je obsažen v dceřiné společnosti), kdežto • zisk nebo ztráta se vykážou v částečném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká aktiv, která nepředstavují podnik (i v případě, že daná aktiva jsou obsažena v dceřiné společnosti). 	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nemá významné operace se svými dceřinými, přidruženými ani společnými podniky.</p>

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
<p>IFRS 17 <i>Pojistné smlouvy</i> (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2021 nebo později; použije se prospektivně. Dřívější použití je povoleno.) Toto ustanovení není dosud schváleno EU.</p>	<p>IFRS 17 nahrazuje IFRS 4, jenž byl zaveden jako prozatímní standard v roce 2004. Standard IFRS 4 společně s povoloval nadále účtovat o pojistných smlouvách dle národních účetních standardů, v důsledku čehož bylo uplatňováno mnoho různých přístupů.</p> <p>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>Účetní jednotka očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci účetní závěrky, neboť účetní jednotka nepůsobí v pojistném sektoru.</p>
<p>Novelizace IAS 28 <i>Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích</i> (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později) Tato novelizace není dosud schválena EU.</p>	<p>Novelizace objasňuje, že o investicích do přidružených či společných podniků, na které se neuplatňuje metoda ekvivalencí, účtují společnosti v souladu s ustanoveními IFRS 9 <i>Finanční nástroje</i>.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.</p>
<p>Roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2015-2017 (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později) Tato roční zdokonalení nejsou dosud schválena EU.</p>	<p><i>Zdokonalení IFRS (2015-2017)</i> obsahují 4 novely standardů. Jedná se zejména o následující změny:</p> <ul style="list-style-type: none"> objasnění, že účetní jednotka přecení své doposud držené účasti na společné činnosti, jestliže získá kontrolu nad daným podnikem v souladu s IFRS 3 <i>Podnikové kombinace</i>; 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 <i>Společná ujednání</i>; objasnění, 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; a <p>objasnění, 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. Částka kapitalizovaných výpůjčních nákladů by neměla přesáhnout celkové výpůjční náklady účetního období.</p>	<p>Očekává se, že žádná z těchto změn nebude mít významný dopad na účetní závěrku účetní jednotky.</p>
<p>Novelizace IAS 19: <i>Zaměstnanecké požitky</i> (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později)</p>	<p>Novelizace vyžaduje, aby účetní jednotka při změně plánu, tzn. úpravě, krácení či vypořádání, využila současné a aktualizované předpoklady ke stanovení současných nákladů na služby a čistého úroku na zbytek účetního období po změně plánu.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.</p>

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha nastávající změny účetních pravidel [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní jednotku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
Tato novelizace není dosud schválena EU.		
Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později) Tato novelizace není dosud schválena EU.	Novelizace zúžila a objasnila vymezení podniku. Rovněž povoluje zjednodušené posouzení toho, zda nabytý soubor činností a aktiv představuje spíše skupinu aktiv než podnik.	Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.
Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později) Tato novelizace není dosud schválena EU.	Novelizace objasňuje a upravuje definici pojmu „významný“ a poskytuje vodítko za účelem sjednocení používání tohoto pojmu napříč standardy IFRS.	Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.

7. DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

7.1. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ

Individuální účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví schválenými pro použití v EU.

7.2. VÝCHODISKA SESTAVOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Podfond vznikl k 1. lednu 2016 a vzhledem k tomu, že 13. ledna 2016 byly jeho investiční akcie přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s., používá Podfond pro účtování Mezinárodní účetní standardy.

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen kromě investice do nemovitostí a finančních nástrojů, které jsou oceněny přeceněnými hodnotami nebo reálnými hodnotami, ke konci každého účetního období, jak je uvedeno v těchto účetních pravidlech.

Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby.

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 Podfond bere 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 kótované ceny (neupravené) 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.

V dalším textu jsou uvedena základní účetní pravidla.

Srovnatelné údaje

K 1.1.2018 došlo zpětně k fúzi sloučením mezi Podfondem a společnostmi drženými jako majetkové účasti k 31.12.2017 a společnostmi, nad nimiž Podfond získal kontrolu v průběhu roku 2018. Tato fúze byla provedena v souladu s českými právními předpisy.

Dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví schválenými pro použití v EU 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 1.1.2018 vlastněné a kontrolované společnosti zahrnuty k datu právní účinnosti fúze (1.1.2018) 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 výkazů za rok 2018
Jeremiášova Hájčů s.r.o.	1.1.2018
Litvínov Lomská a.s.	1.1.2018
FINREO BAS s.r.o.	1.1.2018
PARÁDA Tertia a.s.	1.3.2018 – datum převzetí kontroly
Kardon Estate s. r. o.	31.7.2018 – datum převzetí kontroly

Srovnatelné údaje za rok končící 31. prosinci 2017 nebyly přepracovány, neboť vedení Podfondu považuje původně vykázané údaje za rok 2017 za věrnější a pravdivější obraz k tomuto datu.

7.3. ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ

Výnosové úroky

Výnosové úroky z finančních aktiv se vykazují, pokud je pravděpodobné, že ekonomické užítky poplynou do Podfondu a částka výnosu může být spolehlivě oceněna. Časové rozlišení výnosových úroků se uskutečňuje s ohledem na neuhrazenou jistinu, přičemž se použije příslušná efektivní úroková míra, tj. úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva na jeho čistou účetní hodnotu.

Přijaté dividendy

Výnosy z dividend se vykazují, jakmile vznikne právo akcionářů na přijetí platby (pokud je pravděpodobné, že ekonomické užítky poplynou do Společnosti a částka výnosu může být spolehlivě oceněna).

Příjmy z pronájmu

Při operativním leasingu se výnos vykazuje rovnoměrně po dobu trvání leasingu. 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.

7.4. CIZÍ MĚNY

Položky, které jsou součástí účetní závěrky Podfondu, jsou prvotně oceňovány za použití měny primárního ekonomického prostředí, ve kterém Společnost působí („funkční měna“).

Funkční měnou Podfondu je česká koruna („Kč“).

Při sestavování účetní závěrky Podfondu se transakce v jiné měně, než je funkční měna (cizí měna), vykazují za použití měnového kurzu platného k datu transakce. Ke každému konci účetního období se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití měnového kurzu k tomuto datu. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití měnového kurzu 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 hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly, s výjimkou kurzových rozdílů z transakcí uzavřených za účelem zajišťování určitých měnových rizik (viz níže, účetní pravidla týkající se zajišťování).

S jakýmkoliv goodwillem a úpravami reálné hodnoty identifikovatelných aktiv a závazků souvisejících s pořízením zahraniční jednotky se zachází jako s aktivy a závazky dané zahraniční jednotky a jsou přepočteny kurzem platným ke konci každého účetního období. Vzniklé kurzové rozdíly jsou zaúčtovány do ostatního úplného výsledku a akumulovány ve vlastním kapitálu.

7.5. DANĚ Z PŘÍJMŮ

Daň z příjmu zahrnuje splatnou a odloženou daň.

Splatná 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, resp. nákladů, které jsou zdanitelné nebo odčitatelné od základu daně v jiných letech, ani položky, které nejsou zdanitelné, resp. odčitatelné od základu daně. Splatná daň Společnosti se vypočítá pomocí daňových sazeb uzákoněných, resp. vyhlášených do konce účetního období.

Odložená daň

Odložená daň se vykáže na základě přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku.

Odložené daňové závazky se uznávají obecně u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložené daňové pohledávky se obecně uznávají u všech odčitatelných přechodných rozdílů v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdílů, 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. O odložených daňových závazcích se dále neúčtuje, pokud přechodné rozdílů vzniknou při prvotním vykázání goodwillu.

Odložené daňové závazky se vykazují u zdanitelných přechodných rozdílů, které vznikají v souvislosti s investicemi do dceřiných podniků kromě případů, kdy je Fond schopen načasovat zrušení

přechodného rozdílu, přičemž je pravděpodobné, že přechodné rozdíly nebudou v dohledné budoucnosti zrušeny. Odložené daňové pohledávky z odčitatelných přechodných rozdílů, které vznikají v souvislosti s takovýmito investicemi a podíly, se vykazují pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly, bude dosažen, přičemž je pravděpodobné, že přechodné rozdíly budou v dohledné budoucnosti zrušeny.

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 pohledávka bude realizována nebo závazek splatný, na základě daňových sazeb a daňových zákonů) uzákoněných, resp. vyhlášených do konce účetního období.

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

Pro účely ocenění odložených daňových závazků a odložených daňových pohledávek vedení Fondu posoudilo portfolia investic do nemovitostí a došlo k závěru, že všechny investice do nemovitostí jsou drženy podle obchodního modelu, jehož cílem je využít v podstatě veškeré ekonomické užitky, které investice do nemovitostí představuje, v průběhu času spíše než prodejem. Proto vedení určilo, že předpoklad „prodeje“ uvedený v úpravách IAS 12 je vyvrácen. Společnost tedy vykázala odložené daně ze změn reálné hodnoty investic do nemovitostí.

7.6. DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

Fond je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty od 24. října 2011 (dále jen „DPH“). Podfond i Fond jsou pro účely DPH součástí skupinového zdanění.

7.7. INVESTICE V DCEŘINÝCH A PŘIDRUŽENÝCH SPOLEČNOSTECH

Dceřinou společností se rozumí subjekt, který je kontrolován jiným subjektem (mateřský subjekt). Podfond má kontrolu nad společností, do níž investoval, pokud je vystaven variabilním výnosům nebo na ně má právo na základě své angažovanosti v této společnosti a může tyto výnosy prostřednictvím své moci nad ní ovlivňovat.

Přidružené společnosti jsou všechny jednotky, ve kterých má Podfond významný vliv, ale ne kontrolu. Významný vliv je určen vlastnictvím podílu na hlasovacích právech mezi 20 % a 50 %.

Investice v dceřiných a přidružených společnostech a společných podnicích jsou vykazovány v pořizovací ceně snížené o opravné položky. Dividendy plynoucí z investic v dceřiných a přidružených společnostech představují výnos z dividend.

7.8. INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Investice do nemovitostí je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí). Podfond z důvodu věrného a přesného zachycení skutečnosti vykazuje jako investici do nemovitostí i dceřinnou společnost, jejímž jediným účelem je držba nemovitosti s cílem dosažení příjmu z nájemného a/nebo zhodnocení. Investice do nemovitostí se prvotně ocení na úrovni pořizovacích nákladů, které zahrnují i vedlejší náklady spojené s pořízením nemovitosti. Po prvotním vykazání se investice do nemovitosti oceňují reálnou hodnotou. Veškeré podíly Podfondu na nemovitostech držené na základě operativního leasingu s cílem získat příjem z nájemného nebo

za účelem zhodnocení se účtují jako investice do nemovitostí a jsou oceněny pomocí modelu reálné hodnoty.

Zisky a ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí se zahrnou do hospodářského výsledku v období, ve kterém k nim došlo.

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 (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém je nemovitost odúčtována.

7.9. REZERVY

Rezervy se vykáží, má-li Fond současný (smluvní nebo mimosmluvní) závazek, který je důsledkem minulé události, přičemž je pravděpodobné, že Fond 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 ke konci účetního období 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 (pokud je efekt časové hodnoty peněz významný).

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

7.10. 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 vykazání oceňují reálnou hodnotou. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv nebo finančních závazků (jiných než finanční aktiva a finanční závazky nezařazené do kategorie nástrojů oceňovaných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty), se při prvotním vykazání přičítají k reálné hodnotě, resp. odečítají od reálné hodnoty finančních aktiv nebo finančních závazků. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceněných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, se okamžitě vykazují v hospodářském výsledku.

7.10.1. FINANČNÍ AKTIVA

Finanční aktiva se klasifikují do těchto dvou kategorií: finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty a úvěry a pohledávky. Klasifikace závisí na charakteru finančních aktiv a účelu použití, a určuje se při prvotním zaúčtování. Nákupy nebo prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání se zaúčtují, resp. odúčtují, k datu transakce. Nákupy nebo prodeje s obvyklým termínem dodání jsou koupě nebo prodeje finančních aktiv, které vyžadují dodání aktiv v časovém rámci stanoveném předpisem nebo konvencemi daného trhu.

Metoda efektivní úrokové míry

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty dluhového nástroje a alokace úrokového výnosu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje předpokládanou výši budoucích peněžních příjmů (včetně všech poplatků zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a dalších premií nebo

diskontů) po očekávanou dobu trvání dluhového nástroje, nebo případně po kratší období, na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

Výnosy se vykazují na základě efektivní úrokové míry dluhových nástrojů, kromě finančních aktiv klasifikovaných jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty

Finanční aktiva se klasifikují jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, pokud jsou:

- (i) určena k obchodování nebo
- (ii) jsou označena jako oceňovaná v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Finanční aktiva se klasifikují jako učená k obchodování, pokud:

- byla pořízena v zásadě za účelem jejich prodeje v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při počátečním vykázání součástí identifikovaného portfolia finančních nástrojů, které jsou společně řízeny Podfondem a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem, který neplní funkci účinného zajišťovacího nástroje.

Finanční aktivum, kromě finančního aktiva určeného k obchodování, je možné při prvotním vykázání označit jako finanční aktivum v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, pokud:

- takové to označení vylučuje nebo významně omezuje oceňovací nebo účetní nejednotnost, která by jinak mohla vzniknout, nebo
- je finanční aktivum součástí skupiny finančních aktiv nebo finančních závazků nebo obou, které jsou řízeny a jejichž výkonnost je hodnocena v souladu se zdokumentovanou strategií řízení rizik nebo investiční strategií účetní jednotky na základě reálné hodnoty a informace o této skupině jsou na tomto základě interně předávány, nebo
- je součástí smlouvy, která obsahuje jeden nebo více vložených derivátů, a IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování umožňuje, aby se celá kombinovaná smlouva označovala jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty se vykazují v reálné hodnotě, přičemž jakýkoliv výsledný zisk nebo ztráta z přecenění se účtuje do hospodářského výsledku. Čistý zisk nebo čistá ztráta zúčtovaná do hospodářského výsledku zahrnuje všechny dividendy nebo úroky získané z finančního aktiva a je zahrnuta v řádku „Výnosy z úroků“ a „Výnosy z dividend“. Způsob stanovení reálné hodnoty je uveden dále.

Úvěry a pohledávky

Úvěry a pohledávky jsou nederivátová finanční aktiva s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, která nejsou kotována na aktivním trhu. Úvěry a pohledávky (včetně pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek, bankovních zůstatků a hotovosti) se oceňují zůstatkovou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry po odečtení ztrát ze snížení hodnoty.

Výnosové úroky se vykazují pomocí efektivní úrokové míry, s výjimkou krátkodobých pohledávek, u kterých je dopad diskontování nevýznamný.

7.10.2. SNÍŽENÍ HODNOTY FINANČNÍCH AKTIV

Finanční aktiva, kromě aktiv v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, se posuzují z hlediska existence náznaků snížení hodnoty vždy ke konci účetního období. Hodnota finančních aktiv je považována za sníženou, jestliže existuje objektivní důkaz, že v důsledku jedné nebo více událostí,

kteří se vyskytly po prvotním vykázání finančního aktiva, došlo ke snížení odhadovaných budoucích peněžních toků z investice.

U všech ostatních finančních aktiv by mezi objektivní důkazy snížení hodnoty patřily následující skutečnosti:

- závažné finanční obtíže emitenta nebo protistrany,
- porušení smlouvy jako například prodlení při splácení nebo nesplácení úroků nebo jistiny,
- situace, kdy je pravděpodobné, že na dlužníka bude vyhlášen konkurz nebo u něj dojde k finanční reorganizaci, nebo
- vymizení aktivního trhu pro finanční aktivum z důvodu finančních obtíží.

V případě finančních aktiv oceněných zůstatkovou hodnotou je částkou vykázané ztráty ze snížení hodnoty rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků diskontovaných původní efektivní úrokovou mírou finančního aktiva.

V případě finančních aktiv oceněných pořizovací cenou se výše ztráty ze snížení hodnoty určuje jako rozdíl mezi zůstatkovou hodnotou aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků diskontovaných stávající tržní mírou návratnosti podobného finančního aktiva. Takováto ztráta ze snížení hodnoty nemůže být v následujících obdobích stornována.

Účetní hodnota finančního aktiva se snižuje o ztrátu ze snížení hodnoty přímo u všech položek finančních aktiv kromě pohledávek z obchodního styku, jejichž účetní hodnota se snižuje s použitím účtu opravných položek. V případě, že pohledávka z obchodního styku je považována za nedobytnou, odepíše se oproti účtu opravných položek. Následně realizované částky, které byly dříve odepsány, jsou započteny proti účtu opravných položek. Změny v účetní hodnotě účtu opravných položek se vykazují v hospodářském výsledku.

U finančních aktiv oceněných zůstatkovou hodnotou, pokud v následujícím období ztráta ze snížení hodnoty poklesne a tento pokles je možné objektivně připsat události, která nastala po zaúčtování ztráty ze snížení hodnoty, je tato dříve zaúčtovaná ztráta ze snížení hodnoty stornována prostřednictvím hospodářského výsledku. V důsledku tohoto storna však nesmí dojít k tomu, že účetní hodnota investice k datu storna snížení hodnoty bude vyšší, než by byla její zůstatková hodnota v případě, že by snížení hodnoty zaúčtováno nebylo.

7.10.3. ODÚČTOVÁNÍ FINANČNÍCH AKTIV

Podfond přistupuje k odúčtování finančního aktiva v případě, kdy vyprší smluvní práva k peněžním tokům z aktiva nebo kdy převede na jiný subjekt toto finanční aktivum a následně i veškerá rizika a užítky spojené s jeho vlastnictvím na jiný subjekt. Jestliže Podfond nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím aktiva a ponechá si kontrolu nad aktivem, zaúčtuje podíl, který si na převáděném aktivu ponechává, a související závazek vyplývající z částek, které bude možná muset zaplatit. Pokud si Podfond ponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím převáděného finančního aktiva, pokračuje v účtování o tomto finančním aktivu a zaúčtuje také zajištěnou výpůjčku.

Při odúčtování finančního aktiva jako celku se rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a součtem přijaté a nárokové protihodnoty a kumulovaného zisku nebo ztráty vykázané v ostatním úplném výsledku a kumulované ve vlastním kapitálu vyazuje v hospodářském výsledku.

Při odúčtování finančního aktiva jinak než jako celku (např. pokud si Podfond ponechá možnost odkoupit část převedeného aktiva) alokuje Podfond účetní hodnotu finančního aktiva vykázanou v předchozím období mezi část, kterou bude nadále vykazovat, a část, kterou již vykazovat nebude, na základě příslušných reálných hodnot těchto částí v den převodu. Rozdíl mezi účetní hodnotou alokovanou na část, která již nebude vykazována, a souhrnem protihodnoty přijaté za část, která již

nebude vykazována, a všech kumulovaných zisků nebo ztrát na ni alokovaných, které byly vykázány v ostatním úplném výsledku, se vykazuje v hospodářském výsledku.

Kumulovaný zisk nebo ztráta, který byl vykázán v ostatním úplném výsledku, je alokovan mezi část, která se nadále vykazuje, a část, která již není vykazována, na základě příslušných reálných hodnot těchto částí.

7.11. FINANČNÍ ZÁVAZKY

Finanční závazky se klasifikují jako ostatní finanční závazky.

Ostatní finanční závazky

Ostatní finanční závazky (včetně půjček, závazků z obchodního styku a ostatních závazků) se následně oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

Metoda efektivní úrokové míry se používá k výpočtu zůstatkové hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby (včetně všech poplatků a bodů zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních premií nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

7.11.1. ODÚČTOVÁNÍ FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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 hospodářského výsledku.

7.12. FINANČNÍ DERIVÁTY

Podfond uzavírá smlouvy o finančních derivátech, úrokových swapech, s cílem řídit úrokové riziko. Detailnější informace o finančních derivátech jsou uvedeny v bodě 40.8.

Deriváty se prvotně oceňují reálnou hodnotou k datu uzavření smlouvy o finančním derivátu a poté se přeceňují na reálnou hodnotu vždy ke konci účetního období. Výsledný zisk nebo ztráta se vykazuje přímo v hospodářském výsledku, pokud se derivát neoznačuje nebo nefunguje jako zajišťovací nástroj v tom případě závisí načasování jeho zaúčtování do hospodářského výsledku na charakteru zajišťovacího vztahu.

7.12.1. ZAJIŠŤOVACÍ ÚČETNICTVÍ

Zajišťovací nástroje, které představují deriváty, Podfond klasifikuje jako zajištění peněžních toků.

Při vzniku zajišťovacího vztahu účetní jednotka zdokumentuje vztah mezi zajišťovacím nástrojem a zajištěnou položkou, cíle řízení rizika a strategii realizace různých zajišťovacích operací. Od vzniku zajištění Podfond průběžně dokumentuje, zda je zajišťovací nástroj vysoce účinný při kompenzaci změn reálné hodnoty nebo peněžních toků zajištěné položky přiřaditelných k zajišťovanému riziku.

7.12.2. ZAJIŠTĚNÍ PENĚŽNÍCH TOKŮ

Účinná část změn reálné hodnoty finančních derivátů, které se tak označují a splňují kritéria zajištění peněžních toků, se vykazuje v ostatním úplném výsledku a je kumulována ve fondu ze zajištění peněžních toků. Zisk anebo ztráta týkající se neúčinné části se vykazuje přímo v hospodářském výsledku.

Částky dříve vykázané v ostatním úplném výsledku a kumulované ve vlastním kapitálu se reklasifikují do hospodářského výsledku v období, ve kterém zajištěná položka ovlivní hospodářský výsledek, a 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 přesunou z vlastního kapitálu a jsou zahrnuty do pořizovacího nákladu nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku.

Zajišťovací účetnictví končí, jestliže Podfond zruší zajišťovací vztah, po vypršení zajišťovacího nástroje nebo jeho prodeji, výpovědí resp. realizací předmětné smlouvy nebo pokud nástroj přestane splňovat kritéria pro zajišťovací účetnictví. Veškerý zisk nebo ztráta zaúčtované do ostatního úplného výsledku a kumulované ve vlastním kapitálu zůstává ve vlastním kapitálu a vykazuje se až po konečném vykázání očekávané transakce do hospodářského výsledku. Pokud se již neočekává další výskyt očekávané transakce, zisky nebo ztráty kumulované ve vlastním kapitálu se vykážou přímo v hospodářském výsledku.

7.13. REKLASIFIKACE NĚKTERÝCH POLOŽEK FINANČNÍCH VÝKAZŮ

Podfond provedl analýzu struktury svých finančních výkazů a pro rok 2018 (a srovnatelné údaje za rok 2017) sestavil finanční výkazy ve struktuře, která lépe respektuje investiční povahu aktiv držných v Podfondu. Tato struktura umožní uživateli finančních výkazů lepší orientaci a analýzu a respektuje více nejlepší možné postupy v oboru.

V rámci změny struktury výkazů došlo k reklasifikaci některých položek za rok 2017:

- Investice do nemovitostí zahrnovala i investice do nemovitostních společností.

Ve výkazech za rok 2018 jsou již investice do nemovitostí a investice do nemovitostních společností vykazovány samostatně.

8. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Při uplatňování účetních pravidel Podfondu uvedených v bodě 7 se od vedení Podfondu vyžaduje, aby provedlo úsudky a vypracovalo odhady a předpoklady o výši účetní hodnoty aktiv a závazků, která není okamžitě zřejmá z jiných zdrojů. Odhady a příslušné předpoklady se realizují na základě zkušeností z minulých období a jiných faktorů, 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 má oprava vliv pouze na příslušné období) nebo v období vytvoření opravy a v budoucích obdobích (pokud má oprava vliv na běžné i budoucí období).

8.1. DŮLEŽITÉ ÚSUDKY O UPLATŇOVÁNÍ ÚČETNÍCH PRAVIDEL

Při uplatňování účetních pravidel Podfondu provedlo jeho vedení tyto důležité úsudky (mimo těch vyžadujících odhady – viz níže), které měly významný vliv na částky vykázané v účetní závěrce.

Odložená daň z investic do nemovitostí

Pro účely ocenění odložených daňových závazků nebo odložených daňových pohledávek vyplývajících z investic do nemovitostí, které jsou oceňovány za použití modelu ocenění reálnou hodnotou, vedení prověřilo portfolia investic do nemovitostí Podfondu a došlo k závěru, že investice

do nemovitostí Podfondu jsou drženy podle obchodního modelu, jehož cílem je spotřebovat v podstatě veškeré ekonomické užítky, které investice do nemovitostí představují, v průběhu času spíše než prodejem.

Proto při určování odložené daně vyplývající z investic do nemovitostí vedení stanovilo, že předpoklad, že účetní hodnota investic do nemovitostí oceněná za použití modelu ocenění reálnou hodnotou je realizována v plné výši prodejem, je vyvrácena. Podfond tedy vykázal odložené daně ze změn reálné hodnoty investic do nemovitostí.

8.2. KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

V této části se uvádějí základní předpoklady týkající se budoucnosti a další klíčové zdroje nejistoty při odhadech vypracovaných ke konci účetního období, u nichž existuje významné riziko, že během příštího roku způsobí závažné úpravy účetních hodnot aktiv a závazků.

Ocenění reálnou hodnotou a proces oceňování

Některá aktiva a závazky Podfondu jsou pro účely finančního výkaznictví oceňována 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 uplatňuje údaje získané z trhu, pokud jsou k dispozici. Pokud nejsou k dispozici vstupní údaje na Úrovní 1, Podfond angažuje nezávislé kvalifikované znalce, kteří provedou ocenění. Finanční ředitel úzce spolupracuje s kvalifikovanými externími znalci za účelem stanovení vhodných oceňovacích metod a vstupů pro daný model. Finanční ředitel ročně informuje statutárního ředitele společnosti 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 40.13. a 40.14.

9. ÚDAJE O SEGMENTECH

Výsledky segmentu:

Podfond je řízen svým vedením jako jeden provozní segment. Veškeré informace o segmentu jsou tak již obsaženy ve výkazu zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku, výkazu o finanční pozici a v příloze účetní závěrky.

Hlavní výnosy Podfondu jsou detailně analyzovány v poznámkách 10 Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí a 12 Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí.

Zeměpisné informace:

Investice Podfondu jsou řízeny výhradně z České republiky. Zatímco Podfond představuje jeden provozní segment, má své investice umístěné ve dvou státech, České a Slovenské republice a členění jeho aktiv a pasiv a výnosů a nákladů je možné znázornit následovně:

Výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2018:

AKTIVA K 31. PROSINCI 2017 tis. Kč	Česká republika	Slovenská republika	Celkem
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	4 560 844	245 494	4 806 338
Investice do nemovitostních společností	26 007	334	26 341
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	2 015	0	2 015
Ostatní dlouhodobá aktiva	157	0	157
Ostatní aktiva	9 824	29 245	39 069
Peníze a peněžní ekvivalenty	5 363	0	5 363
Aktiva celkem	4 604 210	275 073	4 879 283
ZÁVAZKY K 31. PROSINCI 2018 tis. Kč			
Dlouhodobé závazky			
Dlouhodobé bankovní úvěry	1 011 428	42 126	1 053 554
Emitované dluhopisy	1 101 523	0	1 101 523
Dlouhodobé půjčky od nebankovních subjektů	741 220	0	741 220
Odložený daňový závazek	34 549	450	34 999
Dlouhodobé závazky celkem	2 888 720	42 576	2 931 296
Krátkodobé závazky			
Krátkodobé bankovní úvěry	261 841	10 191	272 032
Ostatní krátkodobé závazky	356 321	0	356 321
Rezervy	7 973	0	7 973
Krátkodobé závazky celkem	626 135	10 191	636 326
Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)	3 514 855	52 767	3 567 622

Výkaz zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku v členění podle zdroje výnosu za rok končící 31. prosince 2018:

tis. Kč	Česká republika	Slovenská republika	Celkem
Provozní výnosy			
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí:	448 797	15 201	463 998
Výnosy z úroků	78	0	78
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	37 582	0	37 582
Zisk / ztráta z prodeje nemovitostí	0	-16 575	-16 575
Zisk / ztráta z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou	-257	0	-257
Kurzové zisky / ztráty	-1 973	-741	-2 714
Ostatní výnosy	100	0	100
Provozní výnosy celkem	484 327	-2 115	482 212
Provozní náklady			
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	-10 092	-1 848	-11 940
Poplatky za obhospodařování	-811	-101	-912
Poplatky za depozitáře	-213	-27	-240
Transakční a bankovní poplatky	-4 399	-553	-4 952
Náklady na poradenské služby	-1 480	-214	-1 694
Ostatní provozní náklady	-1 207	0	-1 207
Celkové provozní náklady	-18 202	-2 743	-20 945
Provozní výsledek hospodaření	466 125	-4 858	461 267
Finanční náklady			
Náklady na úroky	-70 521	-736	-71 257
Výsledek hospodaření po zohlednění finančních nákladů a před zdanění	395 604	-5 594	390 010
Daň z příjmů	-21 849	-4 820	-26 669
Výsledek hospodaření po zohlednění finančních nákladů a po zdanění	373 755	-10 414	363 341

Ostatní úplný výsledek**Položky, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisků a ztráty:**

Zajištění peněžních toků	68	0	68
--------------------------	----	---	-----------

Položky, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty celkem

	68	0	68
--	----	---	-----------

Změna čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií	373 823	-10 414	363 409
---	----------------	----------------	----------------

Informace o hlavních zákaznících

Ve výnosech z pronajaté investice do nemovitostí jsou zahrnuty výnosy ve výši 454 589 tis. Kč (2017: 352 704 tis. Kč), které byly realizovány při transakcích s třemi největšími zákazníky Podfondu, a to Stavebniny DEK a.s., DEKMETAL s.r.o. a Stavebniny DEK s.r.o. V období 2018 a 2017 nepřispěli žádní další jednotliví zákazníci 10 a více procenty k výnosům Podfondu.

10. VÝNOSY Z PRONAJATÉ INVESTICE DO NEMOVITOSTI

tis. Kč	2018	2017
Výnosy z pronájmů prodejních a skladových areálů v ČR	442 222	338 936
Výnosy z pronájmů výrobních areálů v ČR	6 575	5 892
Výnosy z pronájmů prodejních a skladových areálů v SR	15 201	9 207
Výnosy z pronajaté investice do nemovitostí celkem	463 998	354 035

Meziroční nárůst tržeb z pronájmů byl způsoben rozšířením portfolia pronajímaných nemovitostí.

11. VÝNOSY Z ÚROKŮ

Výnosy z úroků jsou tvořeny kladnými úroky z běžných bankovních účtů.

12. ZMĚNA REÁLNÉ HODNOTY INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Po prvotním vykázání byla reálná hodnota investic Podfondu do nemovitostí určena na základě znaleckého ocenění připraveného interním znalcem s příslušnou kvalifikací a předchozími zkušenostmi s oceňováním nemovitostí.

13. ZISK NEBO ZTRÁTA Z PRODEJE NEMOVITOSTÍ

tis. Kč	2018	2017
Ztráta z prodeje nemovitostí	-16 575	-998
Zisk z prodeje dceřinné společnosti	0	5 531
Zisk nebo ztráta z prodeje nemovitostí celkem	-16 575	4 533

Ztráta z prodeje nemovitosti vznikla při prodeji skladových areálů v Košicích, Trenčíně a Žilině.

14. ZISK / ZTRÁTA Z FINANČNÍCH AKTIV OCEŇOVANÝCH REÁLNOU HODNOTOU

tis. Kč	2018	2017
Ztráta z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou	-257	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou celkem	-257	0

Ztráta z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou vznikla v rámci obchodování s portfoliem v roce 2018.

15. KURZOVÉ ZISKY A KURZOVÉ ZTRÁTY

tis. Kč	2018	2017
Kurzová ztráta z umořování úvěrů načerpaných v EUR	-2 036	30 480
Kurzová ztráta z obchodní činnosti	-740	- 2 154
Kurzový zisk z bankovních účtů	62	-162
Čisté kurzové zisky (ztráty)	-2 714	28 164

Kurzová ztráta byly dosažena splácením úvěrů, které byly načerpány v EUR, viz bod 33. a 36.

16. OSTATNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2018	2017
Vrácené soudní poplatky	40	0
Zisk ze zajišťovacích operací	60	0
Zisk nebo ztráta z prodeje nemovitostí celkem	100	0

Ostatní výnosy jsou tvořeny vrácenými soudními poplatky firmou HOBBY AVP s.r.o. a ziskem ze zajišťovacích operací, který vznikl v důsledku vývoje úrokových sazeb.

17. PŘÍMÉ NÁKLADY SOUVISEJÍCÍ S PRONAJATOU NEMOVITOSTÍ

tis. Kč	2018	2017
Daň z nemovitostí	8 098	5 173
Služby související se správou nájmu	2 542	3 215
Nájemné	1 208	236
Opravné položky k pohledávkám	92	246
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí celkem	11 940	11 111

18. POPLATKY ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ

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

Obhospodařovatelem Podfondu byla do 5. června 2017 společnost QI Investiční společnost a.s. Poplatky byly fakturovány dle uzavřené smlouvy. Od 6. června 2017 je Podfond již samosprávný.

19. POPLATKY ZA DEPOZITÁŘE

Depozitářem Podfondu byla v roce 2017 i 2018 společnost Komerční banka a.s. Poplatky byly fakturovány dle uzavřené smlouvy.

20. TRANSAKČNÍ A BANKOVNÍ POPLATKY

tis. Kč	2018	2017
Kolky a jiné poplatky	78	8
Bankovní poplatky – vedení účtů	499	232
Bankovní poplatky – načerpání úvěrů/emise dluhopisů	4 375	601
Transakční a bankovní poplatky celkem	4 952	841

21. NÁKLADY NA PORADENSKÉ SLUŽBY

tis. Kč	2018	2017
Náklady na vedení účetnictví a auditorské služby	310	90
Náklady na ocenění nemovitostí v souvislosti s přijatými úvěry	94	131
Náklady na právní služby	1 290	171
Náklady na poradenské služby celkem	1 694	392

22. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2018	2017
Pokuty a penále - Finanční úřad	17	12
Náklady na reprezentaci	1	0
Mzdové náklady	1 314	0
Pojištění majetku	55	0
Ostatní provozní náklady	283	2
Úpravy v rámci fúze	-463	0
Ostatní provozní náklady celkem	1 207	14

23. NÁKLADY NA ÚROKY

tis. Kč	2018	2017
Úroky z bankovních úvěrů	20 299	10 529
Úroky z dluhopisů	18 495	0
Úroky z nebankovních úvěrů	32 463	21 369
Náklady na úroky celkem	71 257	31 898

24. DAŇ Z PŘÍJMU

Daň z příjmů je možné analyzovat takto:

tis. Kč	2018	2017
Splatná daň běžného roku	19 362	8 487
Splatná daň související s předchozími roky	0	0
Odložená daň	7 307	5 335
Daň z příjmů celkem	26 669	13 822

Splatná daň:

Sesouhlasení celkového nákladu z daně z příjmů za rok s účetním ziskem:

tis. Kč	2018	2017
Zisk před zdaněním	390 010	348 040
Daň z příjmů zúčtovaná do nákladů vypočítaná sazbou 5 % (2017: 5%)	-19 501	-17 402
Vliv výnosů osvobozených od daně	0	0
Vliv daňově neuznatelných nákladů	-23	-310
Ostatní dopady	162	717
Úprava za přechozí období	0	3 173
Daň z příjmů celkem	-19 362	-13 822
Efektivní daňová sazba	4,96%	4,0%

Podfond je základním fondem z pohledu Zákona o daních z příjmů a základní daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5%. Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle účetních a daňových předpisů České republiky. Ostatní dopady na splatnou daň jsou způsobeny tím, že část zisku je zdaňována v SR (jiná legislativa).

Odložená daň:

Analýza odložených daňových pohledávek a závazků uvedených ve výkazu o finanční situaci:

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Odložená daňová pohledávka		
Přechodný rozdíl vyplývající z opravných položek k pohledávkám	0	0
Odložená daňová pohledávka celkem	0	0

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Odložený daňový závazek		
Přechodný rozdíl vyplývající z daňových odpisů a opravných položek k pohledávkám	34 944	27 386
Zajišťovací účetnictví – zajištění peněžních toků	55	52
Odložený daňový závazek celkem	34 999	27 438

Pohyby na účtu odložené daně z příjmů jsou následující:

tis. Kč	2018	2017
1. ledna	27 438	21 925
1. ledna – Dopad fúze	-22	0
Odložená daň účtovaná přes výkaz zisku a ztráty	7 307	5 335
Odložená daň, která se vykazuje v ostatním úplném výsledku - přecenění zajišťovacích nástrojů uzavřených na zajištění peněžních toků na reálnou hodnotu	276	178
31. prosince	34 999	27 438

Dopad odložené daně do výkazu zisku a ztráty zahrnuje následující přechodné rozdíly:

tis. Kč	2018	2017
Přechodný rozdíl vyplývající z daňových odpisů	7 307	5 335
Ostatní přechodné rozdíly	0	52
Odložený daňový závazek celkem	7 307	5 387

25. POLOŽKY, KTERÉ BUDOU V PŘÍŠTÍCH OBDOBÍCH PŘEVEDENY DO VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

tis. Kč	2018	2017
Zajištění peněžních toků	68	1 039
Odložená daň z přecenění, z toho:		
a) za aktuální období	0	-52
b) doúčtování za předchozí období	0	0
Položky, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty celkem	68	987

26. ZISK NA AKCII

Základní zisk na investiční akcii:

Zisk a vážený průměrný počet investičních akcií používaný při výpočtu základního zisku na akcii:

tis. Kč	2018	2017
Zisk za rok připadající držitelům investičních akcií	363 409	335 205
Vážený průměrný počet investičních akcií používaný při výpočtu základního zisku na akcii	1 000	1 000
Základní zisk na investiční akcii	363,41	335,21

V roce 2018 ani v roce 2017 nedošlo k zředění akcií, tj. k emisi dalších investičních akcií.

27. INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Reálná hodnota	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Dokončené investice do nemovitostí	3 729 275	3 254 271
Nedokončené investice do nemovitostí	1 077 063	587 952
Investice do nemovitostí celkem	4 806 338	3 842 223

tis. Kč	2018	2017
Stav na začátku roku	3 842 223	2 724 288
Přírůstky	1 124 576	1 149 002
Akvizice prostřednictvím podnikových kombinací	0	0
Úbytky	-198 043	-31 812
Zisk / (ztráta) z přecenění	37 582	745
Vliv kurzových rozdílů	0	0
Stav na konci roku	4 806 338	3 842 223*

Veškeré investice do nemovitostí jsou ve vlastnictví Podfondu.

* Stav na konci roku 2017 se liší od čísla vykázaného ve Výroční zprávě 2017 v důsledku změny metodiky – viz bod 28. Investice do nemovitostních společností, které jsou vykázány na samostatném řádku.

Oceňování investic do nemovitostí reálnou hodnotou:

Reálná hodnota investic Podfondu do nemovitostí k 31. prosinci 2018 a k 31. prosinci 2017 byla určena na základě znaleckého ocenění připraveného interním znalcem s příslušnou kvalifikací a předchozími zkušenostmi s oceňováním nemovitostí. Reálná hodnota byla určena na základě tržního přístupu, který zohledňuje současné transakční ceny pro obdobné nemovitosti. Pokud transakční ceny nejsou k dispozici, Podfond používá výnosovou metodu, která zohledňuje tržní nájem nebo smluvní nájem, pokud tržní nájem není k dispozici.

V průběhu roku nedošlo k žádné změně oceňovací techniky.

Podrobnosti týkající se investic do nemovitostí a informace o hierarchii reálné hodnoty ke konci účetního období:

Přehled areálů vlastněných Podfondem (dokončené investice do nemovitostí)

tis. Kč	Úroveň 2	Úroveň 3	Tržní hodnota k 31. prosinci 2018	Tržní hodnota k 31. prosinci 2017
Banská Bystrica		88 966	88 966	88 490
Benešov		17 967	17 967	24 438
Beroun		9 797	9 797	3 300
Brno		287 818	287 818	220 946
Bystřice nad Perštějmem	13 083		13 083	12 000
České Budejovice – Hrdějovice		57 202	57 202	40 300
České Budejovice - Litvínovice		26 349	26 349	21 722
Česká Lípa		24 710	24 710	18 827
Český Krumlov		18 637	18 637	17 281
Český Těšín	8 323		8 323	0

Dřísy		60 098	60 098	52 605
Havířov		15 587	15 587	14 549
Havlíčkův Brod	26 520		26 520	0
Hodonín		12 989	12 989	12 227
Hodonín 2	28 180		28 180	0
Hradec Králové		62 698	62 698	155 853
Chomutov		30 600	30 600	27 197
Jeseník		21 522	21 522	15 912
Jičín		43 718	43 718	29 827
Jindřichův Hradec		27 293	27 293	18 895
Kadaň	4 648		4 648	4 426
Karlovy Vary		97 694	97 694	75 196
Karviná	14 223		14 223	0
Kladno		48 210	48 210	51 802
Kolín	36 831		36 831	35 077
Liberec		94 079	94 079	42 688
Lipník nad Bečvou	14 414		14 414	13 200
Litvínov	27 300		27 300	26 000
Louny		53 146	53 146	47 942
Mladá Boleslav		168 525	168 525	134 294
Mohelnice	6 787		6 787	6 230
Most		30 169	30 169	29 994
Nitra		57 881	57 881	57 100
Nový Bydžov	1 562		1 562	1 500
Nový Jičín		42 976	42 976	18 213
Olomouc		66 502	66 502	47 266
Opava		18 842	18 842	14 367
Opava 2	70 037		70 037	0
Ostrava		180 089	180 089	197 700
Ostrava Hrabová	58 607		58 607	0
Pardubice	102 687		102 687	60 383
Pelhřimov		4 937	4 937	5 504

Plzeň – Černice		121 607	121 607	111 951
Praha – Hostivař		297 270	297 270	224 149
Praha - Mladoboleslavská	114 400		114 400	0
Praha – Stodůlky		71 312	71 312	253 945
Praha – Stodůlky 3		35 168	35 168	17 058
Praha – Vestec		200 128	200 128	164 111
Prostějov		40 907	40 907	34 034
Přerov		96 988	96 988	118 908
Strakonice	49 083		49 083	0
Stupava		60 728	60 728	53 258
Svitavy – Olbrachtova		48 999	48 999	45 535
Šumperk		6 621	6 621	7 501
Tábor	35 249		35 249	33 841
Teplice		110 579	110 579	90 569
Trnava		45 233	45 233	43 926
Trutnov		45 196	45 196	38 635
Ústí nad Labem		33 354	33 354	23 981
Zlín – Louky		43 837	43 837	35 553
Zlín – Příluky		35 028	35 028	28 577
Znojmo		112 717	112 717	73 184
Žďár nad Sázavou	42 218		42 218	38 700
Celkem	654 152	3 074 673	3 728 825	3 254 271

Celková hodnota Investic do nemovitostí ve výkazu činí 4 806 338 tis.Kč. Je složena z dokončených investic do nemovitostí ve výši 3 728 825 tis. Kč, z 1 077 063 tis. Kč nedokončených investic a z úprav souvisejících s fúzí ve výši 450 tis. Kč.

V roce 2017 činila hodnota dokončených investic do nemovitostí 3 254 271 tis. Kč, nedokončené investice 587 952 tis. Kč.

Oproti roku 2017 došlo ke zvýšení investic do nemovitostí o 964 115 tis. Kč, kdy byly pořízeny areály v Českém Těšíně, Havlíčkově Brodě, Karviné a pozemek v Praze ul. Mladoboleslavská. Dokončeny byly stavby v Praze Stodůlkách, Karlových Varech, Hradci Králové, Prostějově, Přerově, Kladně a ve Zlíně Přílukách, v poslední fázi výstavby jsou i sklady Praha Vestec, Plzeň Černice, Zlín Louky a Ostrava Hrabová. Investice do nemovitostí klasifikované do Úrovně 3 v rámci hierarchie reálné hodnoty jsou oceněny výnosovou metodou. Mezi významné nepozorovatelné vstupy patří budoucí nájemné a riziko pronajimatelnosti.

Během roku nebyly provedeny žádné převody mezi úrovněmi v rámci hierarchie reálné hodnoty.

Reálná hodnota investic do nemovitostí poskytnutých jako zajištění přijatých úvěrů činila k 31. prosinci 2018: 2 494 811 tis. Kč (31. prosinci 2017: 2 458 771 tis. Kč).

28. INVESTICE DO NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ

Reálná hodnota	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Investice do nemovitostních společností	26 341	72 297
Investice do nemovitostních společností celkem	26 341	72 297

Investice do nemovitostních společností se skládá z investice do společnosti ACI Realty, s.r.o. ve výši 26 007 tis. Kč a společnosti DEKINVEST SR a.s. ve výši 334 tis. Kč.

29. FINANČNÍ AKTIVA V REÁLNÉ HODNOTĚ VYKÁZANÉ DO ZISKU NEBO ZTRÁTY

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Nederivátová finanční aktiva označená jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty:		
Majetkové cenné papíry – podílové listy v otevřených podílových fondech a majetkové účasti	2 015	2 313
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty celkem	2 015	2 313

Podfond vlastní podílové listy v otevřených podílových fondech. Tyto podílové listy jsou oceněny reálnou hodnotou dle aktuální hodnoty podílového listu.

30. OSTATNÍ DLOUHODOBÁ AKTIVA

Ostatní dlouhodobá aktiva jsou tvořena pohledávkami z úrokového swapu ve výši 157 tis.Kč – blíže popsáno v bodě 40.8.

31. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Pohledávky z obchodních vztahů	874	89
Poskytnuté provozní zálohy	2 835	455
Stát – daňové pohledávky	34 152	58 113
Časové rozlišení aktiv	1 208	8
Ostatní aktiva celkem	39 069	58 665

Pohledávky z obchodních vztahů:

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Pohledávky z obchodních vztahů (brutto)	1 131	568
Opravné položky k pohledávkám	-257	-479
Pohledávky z obchodních vztahů (netto)	874	89

Pohledávky z obchodního styku představují zejména pohledávky z fakturace nájmu a mají průměrnou splatnost 14 dní. Daňová pohledávka vůči státu je způsobena nadměrným odpočtem na DPH, který nebyl dosud proplacen.

Věková struktura pohledávek po splatnosti, jež nemají sníženou hodnotu

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
60-90	139	61
91-120	40	5
121- více	376	497
Celkem	555	563

Pohyby opravných položek k pohledávkám:

tis. Kč	2018	2017
Stav na počátku roku	479	436
Zaučtovaná ztráta ze snížení hodnoty pohledávek	0	0
Pohledávky odepsané během roku	132	90
Pohledávky inkasované během roku	0	-47
Kurzové zisky a ztráty	0	0
Stav na konci roku	257	479

Věková struktura pohledávek se sníženou hodnotou:

Podfond neevduje žádné pohledávky se sníženou hodnotou.

32. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Pro účely výkazu o peněžních tocích zahrnují peníze a peněžní ekvivalenty pokladní hotovost a peníze na bankovních účtech po zohlednění případných záporných zůstatků na kontokorentních účtech.

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Běžné účty u bank	5 363	8 890

33. DLOUHODOBÉ BANKOVNÍ ÚVĚRY

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Dlouhodobé bankovní úvěry	1 053 554	701 002
Dlouhodobé bankovní úvěry	1 053 554	701 002

Bankovní úvěry lze rozčlenit takto:

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Bankovní úvěr KB – investiční úvěr	402 042	254 120
Bankovní úvěr MONETA Money Bank – investiční úvěr	74 787	94 498
Bankovní úvěr ČS – investiční úvěr	184 786	241 596
Bankovní úvěr UCB	132 286	3 714
Bankovní úvěr ČSOB – investiční úvěr	259 653	107 074
Celkem	1 053 554	701 002

Průměrná efektivní úroková sazba z těchto úvěrů činí v roce 2018 1,75 % (2017: 1,26 %).

Úvěry jsou splatné mezi lety 2019 a 2025.

Úvěry po přepočtu na Kč ve výši 357 478 tis.Kč jsou čerpány v EUR.

Veškeré úvěry Společnosti jsou investiční a jsou zajištěny zástavním právem k nemovitostem. Dále jsou úvěry dle bank zajištěny avalovanými směnkami, nebo ručením od třetích stran.

Úrokové platby z přijatých dlouhodobých bankovních úvěrů jsou zajištěny prostřednictvím amortizovaných úrokových swapů. Těmito úrokovými swapy je variabilní úroková sazba směřována na pevnou za předem definovaných podmínek a úrokové riziko je tak eliminováno, viz bod 40.8.

Porušení úvěrových smluv

K dlouhodobým bankovním úvěrům se vztahují jisté smluvní podmínky. Porušení těchto smluvních podmínek může vést až k okamžité splatnosti těchto úvěrů. Podfond k 31. prosinci 2018 i k datu sestavení této účetní závěrky nebyl v porušení žádné smluvní podmínky.

34. JINÉ DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Emitované dluhopisy	1 101 523	0
Dlouhodobé půjčky od nebankovních subjektů	741 220	1 637 705
Záporná reálná hodnota zajišťovacích derivátů	0	33
Jiné dlouhodobé závazky celkem	1 842 743	1 637 738

Průměrná efektivní úroková sazba z těchto půjček činí v roce 2018 2,71 % (2017: 1,74 %).

Průměrná efektivní úroková sazba z dluhopisů činí v roce 2018 1,75 %.

Jiné dlouhodobé závazky jsou splatné mezi lety 2019 a 2023. Dlouhodobá půjčka od nebankovních subjektů, je půjčka ve skupině DEK na zajištění přechodného financování výstavby nemovitostí.

35. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Odložený daňový závazek (viz bod 24.)	34 999	27 438
Odložený daňový závazek celkem	34 999	27 438

36. KRÁTKODOBÉ BANKOVNÍ ÚVĚRY

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Krátkodobé bankovní úvěry	272 032	223 346
Krátkodobé bankovní úvěry celkem	272 032	223 346

Průměrná efektivní úroková sazba z těchto úvěrů činí v roce 2018 1,75 % (2017: 1,26 %).

Jedná se o krátkodobou část dlouhodobých úvěrů splatnou do 1 roku, Podfond kromě výše uvedeného neeviduje k 31. prosinci 2018 žádný krátkodobý bankovní úvěr.

Úvěry po přepočtu na Kč ve výši 91 720 tis.Kč jsou čerpány v EUR.

37. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Závazky z obchodních vztahů	43 687	14 110
Krátkodobé půjčky od nebankovních subjektů	118 665	220 545
Jiné krátkodobé závazky	193 342	204 342
Výnosy příštích období	13	0
Dohadné účty pasivní	614	832
Ostatní krátkodobé závazky celkem	356 321	439 829

Krátkodobé půjčky od nebankovních subjektů jsou tvořeny vnitroskupinovými půjčkami v rámci skupiny DEK. Jiné krátkodobé závazky tvoří půjčky se spřízněnými osobami.

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2018 představují především dohad na odměnu za obhospodařování Fondu ve výši 345 tis. Kč (31. prosince 2017: 330 tis. Kč), dohad na odměnu za auditorské služby ve výši 40 tis. Kč a dohad na náklady za služby spojené s nájmy ve výši 124 tis. Kč.

Ostatní krátkodobé závazky k 31. prosinci 2018 ani k 31. prosinci 2017 neobsahují žádné závazky po splatnosti.

38. REZERVY

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Rezerva na daň z příjmů	7 973	6 901
Rezervy celkem	7 973	6 901

Podfond tvoří rezervu na daň z příjmů, která je stanovena jako nejlepší možný odhad předpokládané daňové povinnosti Podfondu. Změnu stavu rezervy lze analyzovat takto:

tis. Kč	Rezerva na daň z příjmů	Ostatní rezervy	Celkem
Stav k 1. lednu 2017	13 099	0	13 099
Přírůstek rezerv	11 660	0	11 660
Snížení v důsledku provedených úhrad	0	0	0
Snížení v důsledku vyrovnání závazku bez vzniku nákladů	-8 782	0	-8 782
Zápočet rezervy s uhrazenými zálohami na DPPO	-4 759	0	-4 759
Stav k 31. prosinci 2017	6 901	0	6 901
Přírůstek rezerv	18 640	0	18 640
Snížení v důsledku provedených úhrad	0	0	0
Snížení v důsledku vyrovnání závazku bez vzniku nákladů	-6 901	0	-6 901
Zápočet rezervy s uhrazenými zálohami na DPPO	-10 667	0	-10 667
Stav k 31. prosinci 2018	7 973	0	7 973

39. ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE AKCIÍ

Autorizované a vydané investiční akcie:

	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Vlastní kapitál Podfondu v tis. Kč)	1 311 661	948 252
Počet vydaných investičních akcií (kusy)	1 000 000	1 000 000
Vlastní kapitál na 1 investiční akcii (Kč)	1 311,66	948,25

Investiční akcie jsou nabízeny za cenu rovnající se výši podílu na aktuální hodnotě vlastního kapitálu Podfondu. S investičními akciemi je spojeno právo na podíl na zisku Podfondu.

Aktuální hodnota investiční akcie je definována jako čistá hodnota aktiv (vlastního kapitálu) Podfondu připadající na jednu investiční akcii.

Investiční akcie lze analyzovat následujícím způsobem:

	Počet investičních akcií	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii
Stav k 1. lednu 2017	1 000 000	613 046	613,0462
Emise / Odkupy	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2017	1 000 000	948 252	948,2517
Emise/odkupy	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2018	1 000 000	1 311 661	1 311,6611

Rozdělení zisku:

Zisk Podfondu za rok 2017 ve výši 334 218 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady ze dne 27. dubna 2018 převeden do nerozdělených zisků.

39.1. FOND ZE ZAJIŠTĚNÍ PENĚŽNÍCH TOKŮ

tis. Kč	2018	2017
Stav na začátku roku	1 208	221
Zisk/(ztráta) ze změny reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů uzavřených pro zajištění peněžních toků	68	1.039
Daň z příjmů vztahující se k ziskům/ztrátám v ostatním úplném výsledku	0	- 52
Stav na konci roku	1 277	1 208

Fond ze zajištění peněžních toků představuje kumulovanou účinnou část zisků a/nebo ztrát ze změn reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů uzavřených pro zajištění peněžních toků. Kumulovaný zisk nebo ztráta ze změn reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů, které jsou vykazovány a kumulovány ve fondu ze zajištění peněžních toků, budou reklasifikovány do hospodářského výsledku, pouze pokud zajišťovaná transakce hospodářský výsledek ovlivní, nebo zahrnutý jako úprava základu do nefinanční zajišťované položky v souladu s příslušnými účetními postupy Podfondu.

39.2. NEROZDĚLENÝ ZISK

Držitelům investičních akcií nebyly v roce 2018 ani 2017 vyplaceny žádné dividendy.

40. FINANČNÍ NÁSTROJE

40.1. 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 čistý dluh (úvěry a půjčky popsané podrobně v bodech 33., 34. a 36. které jsou započítány proti hotovosti a účtům v bankách) a vlastní kapitál Podfondu.

Na Podfond se nevztahují žádné kapitálové požadavky stanovené externími subjekty.

Statutární ředitel prověřuje kapitálovou strukturu dvakrát ročně. Součástí prověrky je také posouzení kapitálových nákladů a rizik spojených s jednotlivými kategoriemi kapitálu.

40.1.1. PODÍL ZADLUŽENOSTI

Podíl zadluženosti ke konci účetního období byl následující:

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Dluh (i)	-3 286 994	-2 782 598
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	5 363	8 890
Čistý dluh	-3 281 631	-2 773 708
Kapitál, tj. čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií (ii)	1 311 661	948 252
Podíl zadluženosti k vlastnímu kapitálu tj. čistých aktivech připadající na držitele investičních akcií	2,50	2,93

(i) Dluhem se rozumí dlouhodobé a krátkodobé půjčky, jak jsou uvedeny v bodech 33, 34, 36 a 37.

(ii) Vlastní kapitál zahrnuje kapitál a fondy Podfondu, které jsou řízeny jako kapitál.

40.2. KATEGORIE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Finanční aktiva:

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Hotovost a bankovní účty	5 363	8 890
V reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty		
Označená jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	2 015	2 313
Finanční deriváty použité v zajišťovacím účetnictví	157	118
Úvěry a pohledávky	39 069	58 665
Finanční aktiva celkem	46 604	69 986

Finanční závazky:

tis. Kč	2018	2017
Finanční deriváty použité v zajišťovacím účetnictví	0	33
Oceněné zůstatkovou hodnotou	0	0
Finanční závazky celkem	0	33

40.3. 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 Podfonde je v investičním horizontu Podfonde 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 Podfonde v rozsahu, ve kterém není možné prostředky Podfonde umístit do vhodných jiných investic v souladu se Statutem, popř. ve kterém to je nezbytné k akumulaci prostředků Fondu pro realizaci ostatních investic.

40.4. ŘÍZENÍ TRŽNÍHO RIZIKA

Tržní riziko vyplývá ze změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých aktiv Podfonde. 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 podfonde před svou investicí toto obecné riziko akceptoval.

Podfond může investovat pouze do aktiv definovaných ve Statutu Fondu. Snížení investičního rizika v Podfonde 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. Riziko se snaží diverzifikovat zejména tím, že vybírá lokaci areálů po celém území České republiky a na Slovensku.

Z pohledu segmentace trhů lze majetek rozdělit do geografických segmentů Česká republika a Slovensko, viz bod 9.

40.5. ŘÍZENÍ MĚNOVÉHO RIZIKA

Podfond provádí určité transakce denominované v cizí měně, ze kterých vyplývá riziko spojené s fluktuací měnových kurzů. Expozice vůči riziku měnových kurzů se řídí především stanovením limitů pro cizoměnové transakce.

Zůstatková hodnota peněžních aktiv a peněžních závazků Podfondu denominovaných v cizí měně ke konci účetního období:

tis. Kč	Závazky		Aktiva	
	31. prosince 2018	31. prosince 2017	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Expozice v EUR	449 198	544 182	29 245	54 868
Expozice v USD	0	0	92	448

Vzhledem k výši finančních aktiv v USD, považujeme měnové riziko plynoucí z posílení či oslabení české koruny vůči USD za nevýznamné.

40.5.1. CITLIVOST NA KURZOVÉ ZMĚNY

Podfond je vystaven měnovému riziku zejména v souvislosti s EUR investicemi na Slovensku.

Následující tabulka zobrazuje citlivost Podfondu na desetiprocentní posílení a oslabení české koruny vůči EUR. 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. Analýza citlivosti zahrnuje jen neuhrazené peněžní položky denominované v EUR a upravuje jejich přepočítání na konci účetního období o desetiprocentní změnu měnového kurzu. Analýza citlivosti zahrnuje externí půjčky v případě, že je půjčka denominovaná v jiné měně, než je funkční měna věřitele nebo dlužníka. Pozitivní hodnota indikuje nárůst zisku nebo vlastního kapitálu v případě posílení české koruny o 10 % vůči EUR. Pro 10 % oslabení české koruny vůči EUR by zde byl srovnatelný dopad na zisk nebo vlastní kapitál a částky uvedené níže by byly záporné.

tis. Kč	Dopad EUR	
	2018	2017
Hospodářský výsledek	41 995	48 931
Vlastní kapitál	41 995	48 931

40.6. 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.

40.7. ANALÝZA CITLIVOSTI ÚROKOVÝCH SAZEB

Níže uvedená analýza citlivosti byla stanovena na základě expozice vůči úrokovým sazbám na derivátové a nederivátové nástroje ke konci účetního období. 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. Při interním vykazování úrokového rizika statutárnímu řediteli se používá zvýšení nebo snížení o 50 bazických bodů, což představuje odhad vedení týkající se přiměřeně možné změny úrokových sazeb.

Kdyby byly úrokové sazby o 50 bazických bodů vyšší/níže a všechny ostatní proměnné by zůstaly konstantní:

- zisk Podfondu za období končící 31. prosince 2018 by se zvýšil/snížil o 11 788 tis. Kč (2017: snížení/zvýšení o 4 139 tis. Kč); to platí zejména pro expozice Podfondu vůči úrokovým sazbám na půjčky s variabilní sazbou, a
- ostatní úplný výsledek za účetní období končící 31. prosince 2018 by se zvýšil/snížil o 100 tis. Kč (2017: snížení/zvýšení o 192 tis. Kč), zejména v důsledku změny reálné hodnoty realizovatelných nástrojů s fixní úrokovou sazbou.

Citlivost Podfondu na úrokové sazby se během běžného období zvýšila pro finanční závazky s variabilní sazbou, vlivem zvýšení objemu finančních závazků vůči bankám a také emitovanými dluhopisy.

Citlivost v důsledku změny reálné hodnoty realizovatelných nástrojů s fixní úrokovou sazbou se oproti předchozímu roku snížila zejména v důsledku postupného splácení zajištěných bankovních úvěrů.

40.8. SMLOUVY O ÚROKOVÝCH SWAPECH

Na základě smluv o úrokových swapech se Podfond zavazuje směnit rozdíl mezi výší fixních a variabilních úroků vypočítaných z dohodnutých jistin. Reálná hodnota úrokových swapů ke konci účetního období se určuje diskontováním budoucích peněžních toků. Reálná hodnota úrokových swapů je uvedena v následující tabulce. Průměrná úroková sazba se určuje na základě zůstatků na konci účetního období.

Tabulky uvádějí dohodnuté jistiny a ostatní podmínky smluv o úrokových swapech, které byly ke konci účetního období otevřené:

Zajištění peněžních toků:

Otevřené úrokové swapy	Průměrná dohodnutá fixní úroková sazba		Dohodnutá jistina		Reálná hodnota aktiv / závazků	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
	%	%	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Do 1 roku	1,53	0,82	3 760	6 169	4	-1
Od 1 do 2 let	0,8	1,53	16 218	5 810	153	-33
Od 2 do 5 let	0	0,8	0	26 461	0	118
Nad 5 let	0	0	0	0	0	0
Celkem			19 978	38 440	157	84

Úrokové swapy jsou splatné měsíčně. Variabilní sazba na úrokové swapy představuje příslušnou mezibankovní sazbu. Podfond uhradí rozdíl mezi fixní a variabilní úrokovou sazbou na netto bázi.

Všechny úrokové swapy, při kterých se variabilní úrokové platby mění za fixní, jsou označeny jako zajištění peněžních toků s cílem snížit riziko změn peněžních toků z variabilně úročených úvěrů. Směny plateb v rámci úrokových swapů a platby úroků z úvěru nastávají současně a částka kumulovaná ve vlastním kapitálu se reklasifikuje do hospodářského výsledku v období, ve kterém variabilní úrokové sazby z úvěru ovlivňují hospodářský výsledek.

40.9. 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.

40.10. 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. V bodě 40.11. jsou uvedeny informace o dodatečných úvěrových zdrojích, které má Podfond k dispozici pro další snížení likvidního rizika, které však zatím nebyly čerpány.

40.11. TABULKY RIZIKA LIKVIDITY A ÚROKOVÉHO RIZIKA

Následující tabulky znázorňují zbytkovou 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 variabilních úrokových sazeb je nediskontovaná částka odvozena od sazeb ke konci účetního období. Smluvní splatnost vychází z nejdříve možných termínů, kdy může být od Podfondu požadováno splacení závazků.

31. prosince 2018	Vážená prům. efektivní úr. míra	Méně než 1 měsíc	1-3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem	Účetní hodnota
	%	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Nástroje s variabilní úrokovou sazbou	1,78	21 343	42 689	260 967	2 162 499	164 427	2 651 924	2 357 641
Nástroje s fixní úrokovou sazbou	1,13	1 923	3 820	16 989	47 239	802	70 772	68 945

V predikci peněžních toků k 31. prosinci 2018, uvažujeme peněžní toky související s bankovními úvěry, ke kterým Podfond uzavřel smlouvy do konce roku 2018 a také peněžní toky související s dluhopisy emitovanými v roce 2018.

31. prosince 2017	Vážená prům. efektivní úr. míra	Méně než 1 měsíc	1-3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem	Účetní hodnota
	%	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Nástroje s variabilní úrokovou sazbou	1,20	15 642	31 327	125 315	716 806	16 168	905 258	827 729
Nástroje s fixní úrokovou sazbou	1,11	2 829	5 615	32 484	68 434	0	109 361	96 619

V predikci peněžních toků k 31. prosinci 2017, uvažujeme také peněžními toky související s bankovními úvěry, ke kterým Podfond uzavřel smlouvy na konci roku 2016 a byly načerpány v roce 2017.

Částky uvedené výše u nástrojů s variabilní úrokovou sazbou v případě nederivátových finančních závazků se mohou měnit, jestliže se změny variabilních úrokových sazeb budou lišit od odhadů úrokových sazeb určených ke konci účetního období.

Následující tabulka uvádí předpokládanou splatnost nederivátových finančních aktiv Podfondu.

Tabulka byla sestavena na základě nediskontovaných zbytkových splatností finančních aktiv. Zveřejnění informací o nederivátových finančních aktivech je nutné pro pochopení toho, jak Podfond řídí svá likvidní rizika, neboť likviditu řídí na bázi čistých aktiv a závazků.

31. prosince 2018	Vážená průměrná efektivní úr. míra	Méně než 1 měsíc	1-3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
	%	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Neúročená finanční aktiva	-	8 252	33 228	2 835	924	0	45 239

31. prosince 2017	Vážená průměrná efektivní úr. míra	Méně než 1 měsíc	1-3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
	%	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Neúročená finanční aktiva	-	11 292	0	3 700	54 868	0	69 861

Podfond má přístup k úvěrovému rámci dle rámcové smlouvy o vzájemném poskytování zápůjček ve skupině DEK, u nichž činil zůstatek nevyužitých částek ke konci účetního období 1 640 115 tis. Kč (2017: 141 750 tis. Kč). Podfond očekává, že splní své další závazky z provozních peněžních toků a z výnosů ze splatných finančních aktiv.

Následující tabulka uvádí analýzu likvidity Podfondu týkající se finančních derivátů. Tabulka byla sestavena na základě nediskontovaných čistých peněžních toků z finančních derivátů, které se vypořádávají v čisté výši. Pokud závazek nebo pohledávka nejsou fixní, vykázána výše se odvodila z předpokládaných úrokových sazeb podle variabilních sazeb ke konci účetního období.

31. prosince 2018	Méně než 1 měsíc	1-3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více
Vypořádání v čisté výši:					
Úrokové swapy	15	28	77	16	0
Vypořádání v brutto výši:					
Pevná úroková sazba	-15	-27	-56	-12	0
Plovoucí úroková sazba	30	55	133	28	0

31. prosince 2017	Méně než 1 měsíc	1-3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více
Vypořádání v čisté výši:					
Úrokové swapy	-8	-16	-52	-19	0
Vypořádání v brutto výši:					
Pevná úroková sazba	-28	-53	-181	-97	0
Plovoucí úroková sazba	20	37	129	78	0

40.12. ZDROJE FINANCOVÁNÍ

Podfond neevidoval k 31. prosinci 2018 (31. prosinci 2017) žádné nezaručené bankovní kontokorenty ani bankovní úvěry.

40.13. OCENĚNÍ REÁLNOU HODNOTOU

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7 a rozděluje finanční nástroje do následujících kategorií:

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 (úroveň 1 hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do úrovně 2.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, 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. Je-li 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 (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení Administrátora.

(a) Cenné papíry vydávané investičními fondy

Jako reálná hodnota cenného papíru vydávaného investičními fondy se použije vyhlášená hodnota tohoto cenného papíru 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.

(b) Deriváty

Úrokové swapy jsou oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím oceňovacích nástrojů přístupných prostřednictvím informační služby Bloomberg, a to dle aktuálně platné metodiky této společnosti a dle tržně uznávaných postupů.

(c) Ostatní aktiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3.

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

Investice do nemovitostí jsou oceňovány na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná. Bezprostředně po akvizici těchto aktiv mohou být na základě posouzení Administrátora oceněna aktiva pořizovací cenou, pokud Administrátor dojde k závěru, že tato cena zobrazuje aktuální tržní hodnotu investice lépe nebo aktuálněji než hodnota stanovená znaleckým posudkem.

Reálná hodnota investice do nemovitostí je následně určena na základě tržního přístupu, který zohledňuje současné transakční ceny pro obdobné nemovitosti. Pokud transakční ceny nejsou k dispozici, Podfond používá výnosovou metodou, která zohledňuje tržní nájem nebo smluvní nájem, pokud tržní nájem není k dispozici.

K ocenění znalcem dochází zpravidla jedenkrát ročně.

40.14. REÁLNÁ HODNOTA FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ, KTERÉ JSOU OCENĚNY V REÁLNÉ HODNOTĚ NA OPAKUJÍCÍM SE ZÁKLADĚ

Některá finanční aktiva Podfondu jsou oceňována reálnou hodnotou na konci každého účetního období. Následující tabulka uvádí informace o tom, jak jsou reálné hodnoty těchto finančních aktiv stanoveny (zejména oceňovací techniky a použité vstupy).

31. prosince 2018	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Investice do nemovitostí		654 152	4 152 186	4 806 338
Investice do nemovitostních společností	0	334	26 007	26 341
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	0	2 015	0	2 015

31. prosince 2017	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Investice do nemovitostí	0	647 053	3 195 170	3 842 223
Investice do nemovitostních společností	0	42 002	30 295	72 297
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	0	2 313	0	2 313

40.15. REÁLNÉ HODNOTY FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ, KTERÉ NEJSOU OCENĚNY V REÁLNÉ HODNOTĚ NA OPAKUJÍCÍM SE ZÁKLADĚ (ALE ZVEŘEJNĚNÍ REÁLNÉ HODNOTY JE VYŽADOVÁNO)

Podfond k 31. prosinci 2018 (31. prosinci 2017) neevidoval žádná finanční aktiva ani finanční závazky, které by nebyly oceněny reálnou hodnotou a u kterých by zároveň ocenění reálnou hodnotou bylo vyžadováno.

41. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

41.1. OBCHODNÍ TRANSAKCE

Vzájemné nákupy se spřízněnými subjekty:

2018 tis. Kč	Nákup výrobků a zboží	Nákup dlouhodobého majetku	Přijaté služby	Finanční náklady	Ostatní transakce	Celkem
Mateřská společnost						
DEK a.s.	0	0	8	32 463	0	32 471
Celkem	0	0	8	32 463	0	32 471
Ostatní spřízněné strany						
Stavebniny DEK a.s.	0	6 848	0	0	1	6 849
DEK stavební s.r.o.	0	574 496	0	0	0	574 496
DEKMETAL s.r.o.	0	162	0	0	0	162
DEKPROJEKT s.r.o.	0	10	0	0	0	10
Stavebniny DEK, s.r.o.	0	8 160	0	0	0	8 160
Wärme, s.r.o.	0	4	0	0	0	4
Celkem	0	589 680	0	0	1	589 681

Vzájemné výnosy se spřízněnými subjekty:

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

Vzájemné nákupy se spřízněnými subjekty:

2017 tis. Kč	Nákup výrobků a zboží	Nákup dlouhodobého majetku	Přijaté služby	Finanční náklady	Ostatní transakce	Celkem
Mateřská společnost						
DEK a.s.	0	0	5	21 369	0	21 374
Celkem	0	0	5	21 369	0	21 374
Dceřiné společnosti						
ACI Realty, s.r.o.	0	0	0	0	5	5
Celkem	0	0	0	0	5	5

Ostatní spřízněné strany						
Stavebniny DEK a.s.	60 672	0	295	0	1 330	62 297
DEK stavební s.r.o.	0	287 280	0	0	0	287 280
DEKMETAL s.r.o.	0	52	0	0	0	52
Celkem	60 672	287 332	295	0	1 330	349 629

Vzájemné výnosy se spřízněnými subjekty:

2017 tis. Kč	Prodej výrobků a zboží	Prodej dlouhodobého majetku	Poskytnuté služby	Finanční výnosy	Ostatní transakce	Celkem
Ostatní spřízněné strany						
Stavebniny DEK a.s.	0	0	339 089	0	1 994	341 083
Stavebniny DEK s.r.o.	0	0	8 433	0	1 048	9 481
DEKMETAL s.r.o.	0	0	5 961	0	0	5 961
Celkem	0	0	353 483	0	3 042	356 525

Pohledávky a závazky se spřízněnými subjekty k 31. prosinci 2018:

Podfond neeviduje k 31. prosinci 2018 žádné pohledávky a závazky se spřízněnými stranami.

Pohledávky a závazky se spřízněnými subjekty k 31. prosinci 2017:

Podfond neeviduje k 31. prosinci 2017 žádné pohledávky a závazky se spřízněnými stranami.

Půjčky od spřízněných subjektů:

tis. Kč	31. prosince 2018		31. prosince 2017	
	Dlouhodobé přijaté půjčky	Krátkodobé přijaté půjčky	Dlouhodobé přijaté půjčky	Krátkodobé přijaté půjčky
Mateřská společnost				
DEK a.s.	741 220	118 665	1 637 705	220 545
Celkem	741 220	118 665	1 637 705	220 545

Členové klíčového managementu

Akcionářská půjčka	0	193 342	0	204 342
Celkem	0	193 342	0	204 342

Nevyrovnané zůstatky nejsou zajištěné a uhradí se v hotovosti. Nebyly poskytnuty ani přijaty žádné záruky. V tomto ani v předchozích letech nebyly v souvislosti se špatnými nebo pochybnými pohledávkami od spřízněných stran vykázány žádné náklady.

Transakce byly realizovány na základě běžných tržních podmínek a v souladu se statutem Fondu.

Podfond neposkytl žádné záruky za statutárního ředitele ani členy správní rady.

Z titulu vnitroskupinových půjček eviduje Podfond k 31.12.2018 závazek ve výši 859 885 tis Kč. Půjčky přijaté od spřízněných subjektů jsou realizovány za běžných obchodních podmínek.

42. SMLOUVY O OPERATIVNÍM LEASINGU

42.1. PODFOND JAKO PRONAJÍMATEL

Operativní leasing se vztahuje na investice do nemovitostí ve vlastnictví Podfondu s dobou leasingu převážně na dobu neurčitou. Nájemci ve smlouvě není umožněno koupit nemovitost po skončení smlouvy o leasingu.

Výnosy z nájmu, které Podfond získal z investic do nemovitostí, a přímé provozní náklady vzniklé v souvislosti s investicemi do nemovitostí za daný rok jsou uvedeny v bodech 10 a 15.

Pohledávky z nevypověditelných operativních leasingů (úhrn minimálních leasingových splátek):

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Do 1 roku	490 211	386 173
Od 1 do 5 let	2 100 000	1 990 000
5 let a více	1 620 000	1 500 000
Pohledávky z nevypověditelných operativních leasingů celkem	4 210 211	3 876 173

43. SMLUVNÍ ZÁVAZKY K VÝDAJŮM

K 31. prosinci 2018 (31. prosinci 2017) Podfond neeviduje žádné smluvní závazky k výdajům.

44. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

K 31. prosinci 2018 (31. prosinci 2017) eviduje Podfond podmíněné závazky vůči bankovním subjektům, ostatní záruky a záležitosti vyplývající z běžné činnosti. Neočekává se, že z těchto podmíněných závazků vzniknou významné závazky.

Podfond eviduje podmíněný závazek ve výši 159 628 tis. Kč, který vyplývá ze smlouvy o smlouvě budoucí, týkající se nákupu nemovitostí na Slovensku.

45. PODMÍNĚNÁ AKTIVA

K 31. prosinci 2018 (31. prosinci 2017) Podfond neeviduje žádná podmíněná aktiva.

46. UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2018.

47. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato účetní závěrka byla schválena statutárním ředitelem a správní radou ke zveřejnění dne 25. března 2019.

V Praze, dne 25. března 2019



Ing. Vít Kutnar
statutární ředitel