

# **ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU**

**DEKINVEST podfond Alfa**

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

**k 31. 3. 2016**

## I. INFORMACE O FONDU

### Název fondu

DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“)  
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 16856.

### IČO

247 95 020

### Sídlo

Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 10800

### Další údaje

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

Fond vytvořil 1. ledna 2016 jeden podfond – DEKINVEST podfond Alfa (dále jen „Podfond“). Fond vyčlenil veškerý svůj majetek s výjimkou zapisovaného základního kapitálu ve výši 2 mil. Kč do Podfondu. Veškeré následující finanční i nefinanční informace týkající se podnikání a výkonnosti jsou uváděny za Podfond, jehož akcie byly 13. ledna 2016 přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s. (ISIN: CZ0008041944).

### Obhospodařovatel a Administrátor Fondu

QI investiční společnost, a.s., zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11985, se sídlem Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05, IČO 279 11 497 (dále jen „QIIS“)

### Depozitář Fondu

Činnost depozitáře vykonávala v rozhodném období společnost 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“) na základě smlouvy uzavřené podle zák. č. 240/2013 Sb. (ZISIF) ze dne 9. 7. 2015.

### Společnosti ovládané emitentem

Obchodní firma	IČ	Hlavní předmět činnosti	Popis činnosti v 1Q/2016
ACI Realty, s.r.o.	274 15 031	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor s poskytováním pouze základních služeb zajišťujících jejich řádný provoz	společnost se v daném období věnovala své hlavní podnikatelské činnosti tj. pronájmu nebytových prostor v průmyslovém areálu
Lightbody Investments, s.r.o.	276 10 241	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných	společnost v daném období nevyvíjela žádnou podnikatelskou činnost

---

než základních služeb  
zajišťujících řádný provoz  
nemovitostí, bytů a  
nebytových prostor

---

Jeremiášova 24A s.r.o.	042 22 032	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	společnost nevyvíjela podnikatelskou činnost	v daném období	žádnou
---------------------------	------------	--	--	-------------------	--------

---

Jeremiášova Hájčí s.r.o.	042 22 083	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	společnost nevyvíjela podnikatelskou činnost	v daném období	žádnou
-----------------------------	------------	--	--	-------------------	--------

---

## II. FINANČNÍ INFORMACE K 31.3.2016

### A. VÝKAZ FINANČNÍ POZICE K 31.3.2016

tis. Kč	31.3.2016	1.1.2016
<b>AKTIVA</b>		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 680	1 299
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	1 672	1 684
v tom:		
Majetkové CP	1 672	1 684
Nefinanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	2 446 811	2 396 814
Krátkodobá aktiva	14 003	10 103
v tom:		
Ostatní aktiva	14 000	10 100
Časové rozlišení aktiv	3	3
<b>Aktiva celkem</b>	<b>2 464 167</b>	<b>2 409 900</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>		
<b>Vlastní kapitál</b>		
Kapitálový fond	317 048	317 049
Rezervní fond	20	20
Výsledek hospodaření běžného období	61 210	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta	30 188	30 188
Vlastní kapitál připadající vlastníkům společnosti	408 467	347 258
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>408 467</b>	<b>347 258</b>
Dlouhodobé závazky	1 971 247	1 981 022
v tom:		
Dlouhodobé půjčky	1 955 973	1 965 749
Odložená daň	15 274	15 274
Krátkodobé závazky	84 454	81 619
v tom:		
Krátkodobé půjčky	56 601	56 601
Rezervy	12 517	8 985
Ostatní závazky	15 335	14 605
Časové rozlišení pasiv	0	1 427
<b>Závazky celkem</b>	<b>2 055 700</b>	<b>2 062 642</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>2 464 167</b>	<b>2 409 900</b>

## B. VÝKAZ HOSPODÁŘSKÉHO VÝSLEDKU K 31.3.2016

tis. Kč	Období od 1.1. do 31.3.2016
Výnosy z pronájmu a obdobné výnosy z nemovitého investičního majetku	74 215
Výnosy z úroků	185
Náklady na úroky	-5 267
Kurzové zisky/ztráty	12
Zisk/ztráta z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou	-32
<b>Výnosy celkem</b>	<b>69 114</b>
Poplatky za obhospodařování	-162
Poplatky za depozitáře	-60
Transakční a bankovní poplatky	-51
Náklady na poradenské služby	-58
Ostatní provozní náklady	-4 407
<b>Celkové provozní náklady</b>	<b>-4 738</b>
<b>Výsledek hospodaření před přeceněním</b>	<b>64 376</b>
<b>Výsledek hospodaření z pokračující činnosti po přecenění</b>	<b>64 376</b>
Daň z příjmu	-3 165
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>61 210</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření</b>	<b>61 210</b>

## C. VYSVĚTLUJÍCÍ ÚDAJE

Výkazy jsou sestaveny v souladu s Mezinárodními účetními standardy (dále jen „IFRS“) a jsou konsolidované.

### **Struktura aktiv:**

Hlavním aktivem Podfondu je nemovitý majetek, který Podfond pronajímá. Jedná se zejména o skladové areály a pozemky určené pro výstavbu skladových areálů a prodejen stavebního materiálu. Jedná se o investiční majetek oceňovaný reálnou hodnotou.

Ostatní složky aktiv jsou provozního rázu s výjimkou části portfolia investované do finančních aktiv.

### **Struktura pasiv:**

V individuálních výkazech Podfondu k 1.1.2016 tvořily jedinou složku vlastního kapitálu Kapitálové fondy z emitovaných investičních akcií, kdy Podfond k 1.1.2016 při vyčlenění majetku z Fondu do Podfondu emitoval 1 milion investičních akcií za hodnotu rovnou hodnotě vlastního kapitálu k tomuto

datu. V důsledku konsolidace vlastní kapitál Podfondu obsahuje i některé další složky vlastního kapitálu dceřiných společností.

Dlouhodobé půjčky obsahují kromě bankovních úvěrů i závazky vůči spřízněným osobám.

Krátkodobá pasiva jsou tvořena zejména krátkodobými provozními závazky a krátkodobými závazky vůči spřízněným osobám. Podfond tvoří rezervy na daň z příjmu.

***Výkaz zisku a ztráty:***

Hlavním zdrojem zisku je nájem z nemovitostí držených Podfondem, případně dceřinými společnostmi. Z důvodu zápůjček a úvěrů Podfond vykazuje úrokové náklady.

Nejvýznamější složkou provozních nákladů jsou provozní náklady související s držbou nemovitostí včetně nákladů na daně z nemovitých věcí.

### III. POPISNÁ ČÁST

#### A. HLAVNÍ UDÁLOSTI za období 1. 1. 2016 – 31. 3. 2016 (zpráva statutárního orgánu)

Fond v daném období pokračoval ve svojí dlouhodobé přípravě investiční činnosti, jejíž cílem je rozšiřování počtu nemovitostí sloužících jako distribuční a prodejní místa stavebního materiálu určených k pronájmu jiným subjektům nebo pozemků, na kterých je development těchto prodejních míst možný.

V prvním čtvrtletí 2016 se neuskutečnily žádné významné transakce.

#### B. ZÁKLADNÍ ÚČETNÍ PRAVIDLA

Fond má povinnost vyhotovovat své účetní závěrky dle požadavků Mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“) od 1.1.2016. Tato povinnost je založena na ustanovení § 19a zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů ve spojení s požadavkem bodu 20.1 přílohy I Nařízení č. 809/2004. Zpráva za období od 1.1. do 31.3. 2016 tedy obsahuje údaje z výkazů sestavených v souladu IFRS. Vzhledem k tomu, že Podfond vznikl k 1. lednu 2016 vyčleněním majetku z DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., výkaz hospodářského výsledku neobsahuje srovnatelné údaje. Výkazy nebyly auditovány, ani prověřeny auditorem.

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



Mgr. Vladan Kubovec  
člen představenstva statutárního ředitele  
QI investiční společnost, a.s.

V Praze 31. března 2016

