

# **POLOLETNÍ ZPRÁVA**

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

**ZA OBDOBÍ 1.1. – 30.6. 2017**

## 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 se stal ke dni 6.6.2017 samosprávným investičním fondem ve smyslu § 8 odst. 1 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění (dále jen „ZISIF“), který je oprávněn se sám obhospodařovat. Fond není oprávněn vykonávat svou vlastní administraci a zároveň není oprávněn přesáhnout rozhodný limit. V období od 1.1.2017 do 5.6.2017 byl Fond investičním fondem s právní osobností, který měl 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 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

V období od 1.1.2017 do 5.6.2017 byla obhospodařovatelem a administrátorem 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“). Od 6.6.2017 se Fond obhospodařuje sám, QIIS nadále provádí administraci Fondu.

### 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.

## II. KONSOLIDOVANÉ FINANČNÍ INFORMACE K 30.6.2017

Podfond vznikl k 1.1.2016 a vzhledem k tomu, že 13.1.2016 byly jeho investiční akcie přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s., používá Podfond pro účtování mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie (dále jen „IFRS“ nebo „Mezinárodní účetní standardy“).

Podfond vlastní podíly v několika obchodních korporacích, a proto byly sestaveny konsolidované účetní výkazy.

Mezitímní účetní výkazy k 30.6.2017 nejsou auditovány.

### A. Výkaz finanční pozice k 30.6.2017

tis. Kč	30.6.2017	31.12.2016
<b>Aktiva</b>		
Peníze a peněžní ekvivalenty	4 011	6 593
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, v tom:	2 076	1 996
Majetkové cenné papíry	2 072	1 996
Pohledávky	4	0
Nefinanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	3 215 660	2 801 828
Krátkodobá aktiva, v tom:	149 012	4 696
Ostatní aktiva	149 004	4 688
Časové rozlišení aktiv	8	8
<b>Aktiva celkem</b>	<b>3 370 759</b>	<b>2 815 113</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky</b>		
Kapitálový fond	341 026	341 026
Rezervní fond	0	0
Výsledek hospodaření běžného období	169 698	265 900
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta	267 209	0
Vlastní kapitál připadající vlastníkům společnosti	777 933	606 926
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>777 933</b>	<b>606 926</b>
Dlouhodobé závazky, v tom:	2 551 870	2 158 475
Dlouhodobé půjčky	2 526 673	2 130 428
Odložená daň	25 197	28 047
Krátkodobé závazky, v tom:	40 956	49 712
Krátkodobé půjčky	0	11 301
Rezervy	7 754	13 155
Ostatní závazky	33 202	25 086
Časové rozlišení pasiv	0	170
<b>Závazky celkem</b>	<b>2 592 826</b>	<b>2 208 187</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>3 370 759</b>	<b>2 815 113</b>

**B. Výkaz zisku a ztráty a výkaz o úplném výsledku za období končící 30.6.2017**

Výkaz zisku a ztráty		
tis. Kč	Od 1.1. do 30.06.2017	Od 1.1. do 30.06.2016
Výnosy z pronájmu a obdobné výnosy z nemovitého investičního majetku	168 232	148 137
Výnosy z úroků	1	363
Náklady na úroky	-13 545	-10 533
Kurzové zisky/ztráty	17 855	38
Zisk/ztráta z aktiv oceňovaných reálnou hodnotou	5 435	74
<b>Výnosy celkem</b>	<b>177 978</b>	<b>138 079</b>
Poplatky za obhospodařování a administraci	-326	-330
Poplatky za depozitáře	-120	-120
Transakční a bankovní poplatky	-564	-93
Náklady na poradenské služby	-594	-57
Náklady na zaměstnance	-4	0
Ostatní provozní náklady	-3 986	-8 556
<b>Celkové provozní náklady</b>	<b>-5 594</b>	<b>-9 156</b>
<b>Výsledek hospodaření před přeceněním</b>	<b>172 384</b>	<b>128 923</b>
Přecenění nefinančního investičního majetku	-1 437	4 199
<b>Výsledek hospodaření z pokračující činnosti po přecenění</b>	<b>170 947</b>	<b>133 122</b>
Daň z příjmu	-1 705	-6 965
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>169 242</b>	<b>126 157</b>
<i>Zisk na akcii (v Kč)</i>	170	126
Položky, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty	480	-68
Odložená daň z položek, které budou převedeny do výkazu zisku a ztráty	-24	3
<i>Ostatní úplný výsledek hospodaření</i>	456	-65
<b>Úplný výsledek hospodaření</b>	<b>169 698</b>	<b>126 092</b>

### C. Výkaz změn vlastního kapitálu

tis. Kč	Kapitálový fond	Rezervní fondy	Zajištění peněžních toků	Hospodářské výsledky	Vlastní kapitál celkem
<i>Stav k 1.1.2017</i>	<i>341 026</i>	<i>0</i>	<i>221</i>	<i>265 679</i>	<i>606 926</i>
Oprava výsledku předchozích období	0	0	0	1 309	1 309
Zisk po zdanění	0	0	0	169 242	169 242
Ostatní úplný výsledek	0	0	456	0	456
Úplný výsledek celkem	0	0	456	169 242	169 698
<b><i>Stav k 30.6.2017</i></b>	<b><i>341 026</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>677</i></b>	<b><i>436 230</i></b>	<b><i>777 933</i></b>

tis. Kč	Kapitálový fond	Rezervní fondy	Zajištění peněžních toků	Hospodářské výsledky	Vlastní kapitál celkem
<i>Stav k 1.1.2016</i>	<i>341 026</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>341 026</i>
Zisk po zdanění	0	0	0	126 157	126 157
Ostatní úplný výsledek	0	0	-65	0	-65
Úplný výsledek celkem	0	0	-65	126 157	126 092
<b><i>Stav k 30.6.2016</i></b>	<b><i>341 026</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>-65</i></b>	<b><i>126 157</i></b>	<b><i>467 118</i></b>

### D. Výkaz o peněžních tocích

	od 1.1.2017 do 30.6.2017	od 1.1.2016 do 30.6.2016
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>	<b>6 593</b>	<b>1 299</b>
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	170 947	133 122
Úpravy o nepeněžní operace	-34 126	5 566
Změna stavu opravných položek, rezerv	0	-14
Zisk z prodeje stálých aktiv	-11	-200
Vyúčtované nákl. úroky s výjimkou kapitalizovaných a vyúčtované výnos. úroky	13 544	10 170
Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	-47 659	-4 390
Čistý peněžní tok z prov. čin. před zdaněním, změnami prac. kapit. a mim. položkami	136 821	138 688
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-136 369	-882
Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	-144 316	5 919
Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	7 947	-6 801
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	452	137 806
Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných	-13 545	-10 533
Přijaté úroky	1	363
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	-9 215	-6 703

<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>-22 307</b>	<b>120 933</b>
Peněžní toky z investiční činnosti		
Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-365 230	-125 851
Příjmy z prodeje stálých aktiv	11	200
<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>-365 219</b>	<b>-125 651</b>
Peněžní toky z finanční činnosti		
Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	384 944	5 273
<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>384 944</b>	<b>5 273</b>
Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	-2 582	555
<b>Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období</b>	<b>4 011</b>	<b>1 854</b>

## E. VYSVĚTLUJÍCÍ ÚDAJE

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

### Přehled nejvýznamnějších účetních metod použitých při sestavení výkazů

Pro sestavení výkazů k 30.6.2017 byly použity stejné účetní metody, jako byly popsány v auditované účetní závěrce k 31.12.2016.

### Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabýly účinnosti

Podfond zvažil využití nových standardů a interpretací, které dosud nejsou pro aktuální účetní období účinné, ale povolují dřívější použití. Nové standardy a interpretace při sestavování těchto výkazů nebyly použity.

### Změny v konsolidační skupině

V 1. pololetí 2017 Podfond prodal jednu z majetkových účastí, konkrétně společnost Jeremiášova 24A s.r.o. V konsolidovaných výkazech je efekt z prodeje zohledněn ve výkazu zisku a ztráty za 1. pololetí 2017.

### Struktura aktiv:

Výše **peněžních ekvivalentů a peněžních prostředků** je víceméně stabilní a je dána tím, že vygenerované peněžní prostředky jsou použity na další investice a na splácení závazků (viz. výkaz o peněžních tocích).

**Finanční investice** Podfondu zahrnují investice do podílových fondů. Hodnota těchto cenných papírů je ve výkazu uvedena v reálné hodnotě.

Hlavním aktivem Podfondu je **nemovitý majetek** (včetně příslušenství strojů a zařízení), 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 minimálně jednou ročně. Tento majetek je vykázán v položce **Nefinanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty**.

V průběhu 1. pololetí Podfond pokračoval v nákupech pozemků, ve výstavbě a rekonstrukci areálů, které byly do jeho majetku vyčleněny k 1.1.2016 při vzniku Podfonde. Tyto aktivity byly hlavním důvodem nárůstu hodnoty nemovitého majetku za 1. pololetí 2017 o 414 mil. Kč.

Níže jsou uvedeny hlavní položky nemovitého majetku Podfonde:

tis. Kč	K 30.6.2017	K 31.12.2016
Pozemky	1 052 089	789 281
Stavby, budovy	1 696 665	1 721 205
Stroje a zařízení	4 500	4 500
Nedokončený majetek	462 406	286 841
<b>Celkem majetek pro provozní činnost</b>	<b>3 215 660</b>	<b>2 801 827</b>

V průběhu prvního pololetí došlo zejména k nákupu pozemků v celkové hodnotě 265 mil. Kč a to zejména pozemky v Nitře a Trnavě, v Kladně, Ostravě a dalších lokalitách.

V průběhu prvního pololetí došlo k prodeji společnosti Jeremiášova 24A s.r.o., jejíž aktiva obsahovala nemovitosti v hodnotě 30 mil. Kč.

**Ostatní aktiva** jsou provozního rázu a jejich nárůst mezi 1.1.2017 a 30.6.2017 byl způsoben zejména zaplacením záloh na pořízení dlouhodobého hmotného majetku ve výši 119 mil. Kč.

#### Struktura pasiv:

V rámci **Vlastního kapitálu** nedošlo k žádným významným změnám. V 1. pololetí došlo pouze k opravě HV předchozích období o daň z nabytí nemovitého majetku, která byla chybně zahrnuta do nákladů v předchozích obdobích v celkové výši 1,3 mil. Kč.

**Dlouhodobé půjčky** jsou využívány k financování nových investičních příležitostí a tedy s rostoucími investicemi dochází i k nárůstu těchto zdrojů financování a obsahují kromě bankovních úvěrů ve výši 900 mil. Kč i závazky vůči spřízněným osobám.

**Odložená daň** je počítána z dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků. Hlavním zdrojem těchto rozdílů jsou rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou nemovitého majetku.

**Krátkodobá pasiva** jsou tvořena zejména krátkodobými provozními závazky a k 31.12.2016 obsahovala i krátkodobé závazky vůči spřízněným osobám z titulu půjček.

Podfond tvoří **rezervy na daň z příjmu** na základě vývoje výnosů a nákladů za dané období.

**Ostatní závazky** jsou provozního rázu a obsahují zejména závazky vůči dodavatelům z provozní činnosti.

#### Výkaz zisku a ztráty:

Hlavním zdrojem zisku je **nájem z nemovitostí** držených Podfondem a dceřinými společnostmi. Za 1. pololetí 2017 dosáhly tyto výnosy výše 168 mil. Kč, což představuje nárůst oproti předchozímu roku přibližně o 14%.

Z důvodu zápůjček a úvěrů a financování pořízovaných nemovitostí Podfond vykazuje **úrokové náklady** v celkové výši 13,5 mil. Kč, z toho bankovní úroky činily 4,7 mil. Kč (v předchozím roce 3,4 mil. Kč).

Výrazný nárůst zaznamenal zisk z kurzových rozdílů, způsobený zejména uvolněním regulace kurzu CZK vůči EUR.

Zisk z aktiv oceňovaných reálnou hodnotou obsahuje za první pololetí zejména zisk z prodeje dceřinné společnosti Jeremiášova 24A s.r.o., resp. ve výše uvedených konsolidovaných výkazech zisk z prodeje majetku a závazků v uvedené konsolidované společnosti.

**Ostatní provozní náklady** jsou tvořeny zejména daní z nemovitostí a náklady spojenými s držbou nemovitostí.

**Náklady na provoz Podfondu** související s obhospodařováním, administrací, depozitářem Fondu jsou ve výkazu zisku a ztráty uvedeny samostatně a nedochází k jejich výraznější fluktuaci.

Změny v **reálné hodnotě nemovitého majetku** jsou vykázány v samostatném řádku výkazu zisku a ztráty. Přecenění na reálnou hodnotu probíhá zpravidla na konci roku (resp. v rámci roku lze říci, že platí ocenění nemovitostí stanovené na konci předchozího roku), hodnota vykázaná v 1. pololetí 2016 a 2017 je výsledkem konsolidačních úprav.

Podfond přeceňuje na **reálnou hodnotu** deriváty určené k zajištění peněžních toků z bankovních úvěrů. Změny reálné hodnoty jsou zachyceny v úplném výsledku hospodaření jako položky, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty. Změna reálné hodnoty za 1. pololetí 2017 byla ve výši 480 tis. Kč, celková záporná reálná hodnota zajišťovacích derivátů tak dosáhla k 30.6.2017 výše 292 tis. Kč (k 31.12.2016: 772 tis. Kč). Zajištění je považováno za vysoce efektivní, neboť je uzavřeno přímo s bankovními domy poskytujícími Podfondu úvěr. Splátkový kalendář úrokových swapů je navázán na splátkový kalendář zajišťovaných úvěrů.



### III. POPISNÁ ČÁST

#### A. HLAVNÍ UDÁLOSTI PRVNÍHO POLOLETÍ ROKU 2017

Během prvního pololetí se uskutečnila valná hromada, která schválila účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a určila auditora pro audit účetní závěrky roku.

Hlavní událostí první poloviny tohoto roku bylo získání povolení k činnosti samosprávného investičního fondu. ČNB rozhodla s právní účinností od 6. června 2017, že společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO 24795020, se podle § 480 odst. 1 ve spojení s § 486 ZISIF uděluje povolení k činnosti samosprávného investičního fondu. K tomuto datu také rozhodla v souladu s § 488 odst. 1 písm. a) ZISIF o udělení souhlasu k výkonu funkce vedoucí osoby samosprávného investičního fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., pro Ing. Víta Kutnara a Ing. Petru Kutnarovou.

V souvislosti s tímto rozhodnutím bylo valnou hromadou společnosti rozhodnuto o změně orgánů společnosti. Od 6. června se stal statutárním ředitelem Ing. Vít Kutnar. Členy správní rady jsou Doc. Ing. Zdeněk Kutnar, CSc. a Adam Kutnar.

V březnu se také uskutečnil prodej společnosti Jeremiášova 24A s.r.o.

Mezi další události reportovaného období patří aktualizace rámcové smlouvy o vzájemném poskytování zápůjček ve skupině, smlouva zahrnuje následující subjekty:

DEK a.s., Stavebniny DEK a.s., DEKTRADE a.s., Stavebniny DEK s.r.o., DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., DEKWOOD s.r.o., G Service CZ, s.r.o., Energo Hevlíkovice a.s., DEKMETAL s.r.o., DEKMETAL GmbH, DEKPROJEKT s.r.o., DEKPROJEKT SR s.r.o., DEK stavební s.r.o., Moje-stavebniny.cz s.r.o., ACI Realty, s.r.o., Jeremiášova 24A s.r.o., Jeremiášova Hájčů s.r.o., Aureliano Alfa s.r.o., Aureliano Beta s.r.o., Aureliano Gama s.r.o., Aureliano Delta s.r.o., Aureliano Epsilon s.r.o., Atelier DEK SR s.r.o., ARGOS ELEKTRO s.r.o.

Touto smlouvou se jednotlivé strany zavázaly k vzájemnému poskytování peněžních prostředků. Výše poskytnuté zápůjčky budou vždy předmětem následujících ujednání, přičemž smlouva obsahuje maximální limit, pro každý z uvedených subjektů, který nelze překročit. Zůstatky zápůjček jednotlivých subjektů se alespoň jednou za čtvrtletí započtou se zápůjčkami vůči společnosti DEK a.s. na základě vzájemného odsouhlasení.

Další významnou událostí je dokončení moderních poboček pro prodej stavebních materiálů Teplice a Ostrava. Největšími dodavateli stavebních prací a materiálů byly subjekty ze skupiny. Za účelem další výstavby těchto prodejních a skladových areálů byly nakoupeny pozemky v Táboře, Ostravě, Kolíně, Velkém Přítočně, Nitře a Trnavě. Stavební práce nových skladových areálů začaly v Hradci Králové a Karlových Varech.

#### B. DŮLEŽITÁ RIZIKA, FAKTORY A NEJISTOTY OVLIVŇUJÍCÍ ČINNOST PODFONDU

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

Mezi nejvýznamnější rizika patří **riziko druhotné insolvence** spočívající v tom, že protistrana nedodrží svůj závazek řádně a včas a přenesení tak svou tíživou finanční situaci na Fond. Tato rizika Fond minimalizuje vhodnými smluvními ujednáními, výběrem protistran a emitentů a nastavením maximálních limitů na výši expozice vůči jednotlivým protistranám.

Mezi další potenciální rizika patří tržní riziko a riziko likvidity. Míra **tržního rizika** závisí na konkrétní struktuře majetku Fondu. V tomto případě jsou v majetku nejvýznamněji zastoupeny nemovitosti

a pozemky, takže toto riziko je ovlivněno kolísáním jejich ceny. **Riziko nedostatečné likvidity** spočívá v tom, že určité aktivum Fondu nebude zpeněženo včas a za přiměřenou cenu. Toto riziko se Fond eliminuje propracovaným vzájemným financováním subjektů ve skupině. Za tímto účelem byla v roce 2016 aktualizována rámcová smlouva o vzájemném poskytování zápůjček.

Dalsími riziky jsou např. riziko spojené se stavebními vadami, rizika spojená s vadami movitých věcí či riziko operační, které může vyplynout ze selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo vlivem vnějších událostí.

### C. SOUPIS TRANSAKČÍ SE SPŘÍZNĚNOU STRANOU V PRVNÍM POLOLETÍ ROKU 2017

Pohledávky za spřízněnými stranami tis. Kč	30.6.2017	31.12.2016
Půjčky	0	0
Pohledávky z obchodních styků	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Závazky vůči spřízněným stranám tis. Kč	30.6.2017	31.12.2016
Půjčky	1 395 499	1 010 853
Závazky z obchodních styků	0	0
<b>Celkem</b>	<b>1 395 499</b>	<b>1 010 853</b>

Poskytnutá plnění tis. Kč	Od 1.1.2017 do 30.6.2017	Od 1.1.2016 do 30.6.2016
Výnosy z úroků		0
Poskytované služby	165 528	138 784
Prodej dlouhodobého majetku		0
Ostatní transakce		0
<b>Celkem</b>	<b>165 528</b>	<b>138 784</b>

Přijatá plnění tis. Kč	30.6.2017	30.6.2016
Náklady z úroků	8 678	5 841
Nákup výrobků, zboží a služeb	103	73
Nákup dlouhodobého majetku	155 572	100 547
Ostatní transakce	0	0
<b>Celkem</b>	<b>164 353</b>	<b>106 461</b>

#### **D. SROVNÁNÍ S PRVNÍM POLOLETÍM ROKU 2016**

Předmět činnosti Fondu se ve srovnání s předchozím rokem nezměnil. Rozhodující část portfolia Fondu tvořily nemovitosti - jednak přímo vlastněné Fondem, jednak v malém rozsahu také prostřednictvím dceřiných podniků. Stejně jako ve srovnatelném období roku 2016 byla naprostá většina nemovitostí pronajímána v rámci skupiny DEK a pouze v minimální míře externím subjektům.

Portfolio nemovitostí se meziročně významně zvětšilo vlivem nákupů pozemků, výstavbou nebo modernizací prodejních a skladových areálů – a to jak v České republice, tak na Slovensku. Investiční výdaje vzrostly ve srovnání se stejným obdobím předchozího roku téměř trojnásobně. Fond se naopak zbavil nepotřebných nemovitostí prodejem dceřiné společnosti Jeremiášova 24A. Výnosy se meziročně zvýšily o 29 % při poklesu provozních nákladů o 34 %. Čistý zisk se zvýšil o 43,1 mil. Kč (+34 %) na celkových 169,2 mil. Kč.

#### **E. OČEKÁVANÝ VÝVOJ DRUHÉ POLOVINY ROKU 2017**

Na začátku druhého pololetí došlo ke změně v plátcovství DPH u podfondu DEKINVEST, podfond Alfa, který se od 21. 7. stal samostatným plátcem DPH se svým DIČ. Do té doby působila v oblasti DPH společnost jako jeden celek se skupinovým DIČ shodným pro většinu firem v holdingu.

Za účelem refinancování nakoupených pozemků v první polovině roku probíhají jednání o poskytnutí úvěru od UniCredit Bank. Čerpání tohoto úvěru lze předpokládat na přelomu třetího a čtvrtého čtvrtletí. S Komerční bankou bude sjednáno refinancování výstavby v Teplicích, Hradci Králové a Karlových Varech. Také začnou jednání o refinancování výstavby areálu v Lounech.

Během druhé poloviny roku bude dostavěn skladový a prodejní areál stavebních materiálů v Lounech, Hradci Králové a Karlových Varech. Fond má dále zájem na provedení stavby skladového a administrativního areálu v KÚ Stodůlky v Praze. Stavba má započít v srpnu a měla by trvat přibližně jeden rok. Nově postavené areály bude fond pronajímán společnosti Stavebniny DEK, a.s.

Mezi další projekty, které Fond plánuje realizovat v nadcházejícím pololetí, patří nákup pozemků v Novém Bydžově, Kadani, Pardubicích, Havlíčkově Brodě, Žďáru nad Sázavou a Hodoníně.

#### **F. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB**

Níže uvedené osoby jsou odpovědné za údaje uvedené v pololetní zprávě za rok 2017 a prohlašují, že podle jejich nejlepšího vědomí podává pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

V Praze, dne 27. 9. 2017



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

Ing. Vít Kutnar  
statutární ředitel