

**Výroční zpráva 2024**  
DEKINVEST otevřený  
podílový fond Beta



## OBSAH

|   |                                                                                                                                                                                                             |    |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | Údaje a skutečnosti dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, vyhlášky ČNB č. 244/2013 Sb., nařízení EU 231/2013, nařízení EU 2015/2365 a nařízení EU 2020/852 ..... | 3  |
| 2 | Údaje a skutečnosti podle § 21 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.....                                                                                                                                    | 14 |
| 3 | Přílohy .....                                                                                                                                                                                               | 17 |

# 1 ÚDAJE A SKUTEČNOSTI DLE ZÁKONA Č. 240/2013 SB., O INVESTIČNÍCH SPOLEČNOSTECH A INVESTIČNÍCH FONDECH, VYHLÁŠKY ČNB Č. 244/2013 SB., NAŘÍZENÍ EU 231/2013, NAŘÍZENÍ EU 2015/2365 A NAŘÍZENÍ EU 2020/852

## 1.1 ÚDAJE O OTEVŘENÉM PODÍLOVÉM FONDU

**Název:** DEKINVEST otevřený podílový fond Beta (dále jen „Fond“)

**Zapsaný:** v seznamu podílových fondů vedeném ČNB

**Zapsán dne:** 1. ledna 2022

**LEI:** 315700ODJSV3XZ6IU482

## 1.2 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI

**Název:** DEKINVEST investiční společnost a.s. (dále jen „Společnost“)

**Zapsaná:** v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 26939

**Zapsaná dne:** 23. prosince 2021

**IČO:** 140 94 568

**LEI:** 315700MHWU55E0SOJ051

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

**Telefon:** +420 510 000 100

**Webové stránky:** <https://dekinvest.cz/opf-beta>

Společnost je akciovou společností s dualistickou strukturou orgánů a investiční společností podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

V souladu s povolením k činnosti uděleným Českou národní bankou je předmětem podnikání Společnosti obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondy kvalifikovaných investorů. Investiční společnost není oprávněna provádět administraci. Investiční společnost je oprávněna přesáhnout rozhodný limit.

Dne 1. ledna 2022 Společnost vytvořila na dobu neurčitou otevřený podílový fond DEKINVEST otevřený podílový fond Beta. Téhož dne proběhla fúze sloučením Fondu s podfondem DEKINVEST podfond Beta, podfonde fondy DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., do něhož byla vyčleněna část jmění podfonde DEKINVEST podfond Alfa, podfonde fondy DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Dne 1. ledna 2024 byla část jmění podfondu DEKINVEST podfond Alfa, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., vyčleněna do podfondu DEKINVEST podfond Gama, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Následně proběhla téhož dne fúze sloučením podfondu DEKINVEST podfond Gama s Fondem. V rámci této transakce došlo k přesunu veškerých nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí k 31. prosinci 2023 pod vlastníkem DEKINVEST podfond Alfa do Fondu. Na straně pasiv došlo k přesunu poskytnuté zápůjčky vůči společnosti DEK, a.s. ve výši odpovídající hodnotě nemovitostí. Jednalo se o fúzi sloučením v souladu s ustanoveními § 373 ve spojení s § 398 a následných zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. V důsledku této přeměny došlo k výměně veškerých investičních akcií podfondu DEKINVEST podfond Gama za nově emitované podílové listy Fondu.

Společnost spravuje majetek Fondu a vykonává veškerou investiční činnost v souladu se zákonem a vnitřními předpisy Společnosti.

Předsedou představenstva a investičním manažerem Společnosti je Ing. Vít Kutnar, narozený 2. prosince 1969, bytem Na Kocínce 1740/8, Praha 6, PSČ 160 00. Členkou představenstva a výkonnou ředitelkou je Ing. Petra Kutnarová, narozená 9. prosince 1973, bytem Na Kocínce 1740/8, Praha 6, PSČ 160 00.

Jediným členem dozorčí rady je Anna Kutnarová, narozená 7. března 2002, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4, PSČ 148 00.

Členy výboru pro audit jsou Mgr. Michal Vojáček, narozený 9. srpna 1974, bytem Parlérova 74/7, Praha 6, PSČ 169 00, Ing. Jan Bolek, narozený 20. dubna 1979, bytem Felklova 2191, Roztoky, PSČ 252 63 a Anna Kutnarová, narozená 7. března 2002, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4, PSČ 148 00.

### 1.3 ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE VE VZTAHU K MAJETKU FONDU V ÚČETNÍM OBDOBÍ

Společnost v daném účetním období zastupovala Fond při jednání se třetími osobami, rozhodovala o investiční činnosti a plnila veškeré další povinnosti, které jí ukládají obecně závazné právní předpisy, stanovy, popřípadě vnitřní předpisy, především s ohledem na skutečnost, že je Fond zřízen ve formě otevřeného podílového fondu, tedy jako soubor jmění.

### 1.4 ÚDAJE O ADMINISTRÁTOROVI FONDU

Činnost administrátora Fondu vykonávala v daném účetním období QI investiční společnost, a.s., IČO 279 11 497, se sídlem Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05 (dále jen „Administrátor“).

### 1.5 ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

V ROZHODNÉM OBDOBÍ A DOBĚ, PO KTEROU ČINNOST DEPOZITÁŘE VYKONÁVAL

V rozhodném období byla depozitářem Fondu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 649 48 242, se sídlem Želetavská 1525/1, Praha 4, PSČ 140 92 (dále jen „Depozitář“).

## 1.6 ÚDAJE O OSOBĚ POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO JINÝM OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU,

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

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu zajišťuje pouze Depozitář.

## 1.7 ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI FONDU

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

Majetek Fondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

## 1.8 ÚDAJE O PORTFOLIO MANAŽEROVI FONDU

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

Funkci portfolio manažera na úrovni obhospodařovatele fondu vykonával v rozhodném období Ing. Vít Kutnar, který je ve Společnosti předsedou představenstva a investičním manažerem. V gesci pana Kutnara je odpovědnost za investiční management Společností obhospodařovaných fondů, konkrétně vyhledávání investičních příležitostí a jejich realizaci. Ing. Vít Kutnar absolvoval Stavební fakultu ČVUT v Praze. 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. Od října 2011 do července 2014 působil jako předseda představenstva fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., kde z pozice předsedy statutárního orgánu nesamosprávného fondu získal široké zkušenosti se správou aktiv v majetku investičních fondů. Od června 2017 do prosince 2020 působil ve funkci statutárního ředitele tohoto fondu a následně od ledna 2021 do června 2022 zastával funkci předsedy správní rady tohoto fondu. Dne 1. července 2022 došlo k znesamoprávnění fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., od tohoto data přešel fond do obhospodařování Společnosti.

## 1.9 ÚDAJE O PODSTANÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU,

KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ

V rozhodném období nedošlo k žádným podstatným změnám ve statutu Fondu.

## 1.10 PŘEHLED PORTFOLIA FONDU NA KONCI ÚČETNÍHO OBDOBÍ, INVESTIČNÍCH ČINNOSTÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ A STRUKTURA ZDROJŮ FINANCOVÁNÍ

Údaje uvedené ve výroční zprávě vycházejí z účetní závěrky sestavené podle českých účetních předpisů k 31. prosinci 2024, včetně srovnatelných informací za předchozí účetní období.

Cílem Fondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu nadprůměrného zhodnocení svěřených prostředků měřeného v českých korunách, a to investováním do nemovitostí, finančních aktiv, pohledávek a jiných aktiv, která generují pravidelný či nepravidelný výnos nebo zabezpečují uchování hodnoty.

Následující tabulka zobrazuje složení portfolia Fondu:

| tis. Kč              | 31. prosince 2024 | Podíl k 31. prosinci 2024 | 31. prosince 2023 | Podíl k 31. prosinci 2023 | Meziroční změna |
|----------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|---------------------------|-----------------|
| Nemovitosti          | 16 058 782        | 99,94 %                   | 13 329 556        | 98,56 %                   | 2 729 226       |
| Poskytnuté zápůjčky  | 0                 | 0,00 %                    | 177 311           | 1,31 %                    | -177 311        |
| Ostatní aktiva       | 10 011            | 0,06 %                    | 17 441            | 0,13 %                    | -7 430          |
| <b>Aktiva celkem</b> | <b>16 068 793</b> | <b>100,00 %</b>           | <b>13 524 308</b> | <b>100,00 %</b>           |                 |

Fond investuje především do nemovitostí včetně příslušenství, strojů a zařízení na území České republiky. Nemovitosti držené Fondem zahrnují zejména prodejní areály, výrobní areály a pozemky určené k výstavbě nových prodejních či výrobních areálů pro stavebnictví v České republice.

Fond tyto nemovitosti spravuje a rozvíjí například rekonstrukcí nebo výstavbou, a poté je dále pronajímá, přičemž příjem z nájmu nemovitostí představuje hlavní zdroj jeho zisku. Převážná většina nemovitostí je pronajímána společnostem ze skupiny DEK. Nejvýznamnějším nájemcem jsou Stavebniny DEK a.s., které nemovitosti využívají jako prodejní areály. Dalšími významnými nájemci jsou BEST, a.s. a STACHEMA CZ s.r.o., tyto společnosti nemovitosti využívají jako výrobní areály. Následující tabulka zobrazuje stav nemovitostí Fondu k 31. prosinci 2024:

| Užití areálu                  | Počet areálů | Rozloha areálů v tis. m <sup>2</sup> | Reálná hodnota v tis. Kč |
|-------------------------------|--------------|--------------------------------------|--------------------------|
| Pronájem Stavebniny DEK a.s.  | 66           | 1 487                                | 12 974 728               |
| Pronájem BEST, a.s.           | 7            | 1 026                                | 2 052 124                |
| Pronájem STACHEMA CZ s.r.o.   | 7            | 114                                  | 477 162                  |
| Pronájem ARGOS ELEKTRO, a. s. | 3            | 42                                   | 131 513                  |
| Pronájem DEKMETAL s.r.o.      | 1            | 36                                   | 106 655                  |
| Pronájem DEKWOOD s.r.o.       | 1            | 11                                   | 19 158                   |
| Pronájem ostatním nájemcům    | 2            | 18                                   | 49 388                   |
| Výstavba                      | 2            | 35                                   | 165 381                  |
| <b>Celkem</b>                 | <b>89</b>    | <b>2 769</b>                         | <b>15 976 109</b>        |

Následující tabulka zobrazuje přehled hlavních investic Fondu do nemovitostí v roce 2024:

| Lokalita areálu                                                    | Výše investice v tis. Kč |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Praha Vysočany (areál pronajímaný společností Stavebniny DEK a.s.) | 355 102                  |
| Cheb                                                               | 156 313                  |
| Slaný                                                              | 112 871                  |
| Kolín                                                              | 90 155                   |
| Červené Pečky                                                      | 83 678                   |
| Praha Stodůlky                                                     | 78 958                   |
| Mělník                                                             | 77 088                   |
| Linhartice                                                         | 64 840                   |
| Brno                                                               | 57 966                   |
| Nové Hradky                                                        | 48 014                   |
| Holubice                                                           | 45 500                   |
| Veselí nad Moravou                                                 | 41 769                   |
| Břeclav                                                            | 30 084                   |
| Lovosice                                                           | 25 834                   |
| Praha Vysočany (areál pronajímaný společností STACHEMA CZ s.r.o.)  | 24 358                   |
| Planá nad Lužnicí                                                  | 19 402                   |

Dne 1. ledna 2024 Fond získal v důsledku přeměny detailně popsané v bodě 1.2 areály v Brně, Červených Pečkách, Kolíně, Mělníku, Plané nad Lužnicí, Praze Stodůlkách, Praze Vysočanech (areál pronajímaný společností STACHEMA CZ s.r.o.) a Slaném. Dále Fond v průběhu roku 2024 rozšířil portfolio vlastněných nemovitostí o areály v Břeclavi, Linharticích, Lovosicích, Nových Hradech a Veselí nad Moravou a pozemky v Holubici, Chebu a Praze Vysočanech (areál pronajímaný společností Stavebniny DEK a.s.). Na pozemcích v Chebu a Praze Vysočanech byly postaveny a zároveň zkolaudovány nové areály. V Nových Hradech proběhla výstavba zpevněných ploch a v rámci stávajících areálů byla dokončena výstavba nové haly a zpevněných ploch v Hradci Králové.

Následující tabulka zobrazuje zdroje financování Fondu:

| tis. Kč                                     | 31. prosince<br>2024 | Podíl<br>k 31. prosinci<br>2024 | 31. prosince<br>2023 | Podíl<br>k 31. prosinci<br>2023 | Meziroční<br>změna |
|---------------------------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------|
| <b>Vlastní kapitál</b>                      | <b>10 746 158</b>    | <b>66,88 %</b>                  | <b>8 576 877</b>     | <b>63,42 %</b>                  | <b>2 169 281</b>   |
| <b>Cizí zdroje</b>                          | <b>5 322 635</b>     | <b>33,12 %</b>                  | <b>4 947 431</b>     | <b>36,58 %</b>                  | <b>375 204</b>     |
| Bankovní úvěry                              | 2 093 987            | 13,03 %                         | 2 710 124            | 20,04 %                         | -616 137           |
| Emitované dluhové cenné papíry              | 1 219 046            | 7,59 %                          | 1 228 213            | 9,08 %                          | -9 167             |
| Přijaté zápůjčky                            | 1 483 879            | 9,23 %                          | 585 326              | 4,33 %                          | 898 553            |
| Ostatní závazky                             | 525 723              | 3,27 %                          | 423 768              | 3,13 %                          | 101 955            |
| <b>Vlastní kapitál a cizí zdroje celkem</b> | <b>16 068 793</b>    | <b>100,00 %</b>                 | <b>13 524 308</b>    | <b>100,00 %</b>                 |                    |

K 31. prosinci 2024 jsou nejvýznamnějšími externími zdroji financování bankovní úvěry, přijaté zápůjčky a emitované dluhopisy. Meziročně došlo v důsledku splácení bankovních úvěrů ke snížení jejich významnosti v rámci externích zdrojů financování. Tento externí zdroj financování byl nahrazen načerpáním zápůjček.

## 1.11 PŘEHLED VÝSLEDKŮ FONDU ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Celkový zisk před zdaněním dosáhl v roce 2024 výše 971 753 tis. Kč.

Hlavním zdrojem příjmů byl v roce 2024 pronájem nemovitostí. Výnosy z pronajatých nemovitostí činily 1 333 436 tis. Kč, z toho bylo 99 % realizováno s podniky ze skupiny DEK, konkrétně se společnostmi Stavebniny DEK a.s., BEST, a.s., STACHEMA CZ s.r.o., ARGOS ELEKTRO, a. s., DEKMETAL s.r.o., DEKWOOD s.r.o. a RETEK s.r.o. a DEK a.s.

Fond je ovlivněn vývojem v segmentu stavebnictví, jelikož pronajímá převážnou většinu nemovitostí společnostem působícím v této oblasti. Tyto společnosti ovlivňuje zejména poptávka po stavebním materiálu a doplňkových službách, platební morálka zákazníků, schopnost obstát v konkurenci daného odvětví ve vztahu k zákazníkům a také ve směru řízení nákladů a dosahování odpovídající profitability. Tyto faktory mohou potenciálně ovlivňovat schopnost nájemců hradit řádně a včas nájemné.

Nejvýznamnější nákladovou položkou byly v roce 2024 úrokové náklady ve výši 333 737 tis. Kč, které jsou tvořeny převážně úrokovými náklady z bankovních úvěrů, emitovaných dluhopisů a přijatých zápůjček.

## 1.12 VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU

| Rozvaha v tis. Kč                                                | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>AKTIVA</b>                                                    |                   |                   |
| 3. Pohledávky za bankami                                         | 2 350             | 8 795             |
| 4. Pohledávky za nebankovními subjekty                           | 0                 | 177 311           |
| 10. Dlouhodobý hmotný majetek                                    | 16 058 782        | 13 329 556        |
| 11. Ostatní aktiva                                               | 7 295             | 8 519             |
| 13. Náklady a příjmy příštích období                             | 366               | 127               |
| <b>Aktiva celkem</b>                                             | <b>16 068 793</b> | <b>13 524 308</b> |
| <b>PASIVA</b>                                                    |                   |                   |
| <b>Cizí zdroje</b>                                               |                   |                   |
| 1. Závazky vůči bankám                                           | 2 093 987         | 2 710 124         |
| 2. Závazky vůči nebankovním subjektům                            | 1 483 879         | 585 326           |
| 3. Závazky z dluhových cenných papírů                            | 1 219 046         | 1 228 213         |
| 4. Ostatní pasiva                                                | 518 582           | 422 423           |
| 6. Rezervy                                                       | 7 141             | 1 345             |
| <b>Cizí zdroje celkem</b>                                        | <b>5 322 635</b>  | <b>4 947 431</b>  |
| <b>Vlastní kapitál</b>                                           |                   |                   |
| 12. Kapitálové fondy                                             | 279 975           | 279 975           |
| 13. Oceňovací rozdíly                                            | 6 443 240         | 5 194 148         |
| 14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | 3 102 754         | 2 451 706         |
| 15. Zisk nebo ztráta za účetní období                            | 920 189           | 651 048           |
| <b>Vlastní kapitál celkem</b>                                    | <b>10 746 158</b> | <b>8 576 877</b>  |
| <b>Pasiva celkem</b>                                             | <b>16 068 793</b> | <b>13 524 308</b> |

| Výkaz zisku a ztráty v tis. Kč                                              | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 1. Výnosy z úroků a podobné výnosy                                          | 3 571          | 11 765         |
| 2. Náklady na úroky a podobné náklady                                       | 333 737        | 348 503        |
| 5. Náklady na poplatky a provize                                            | 252            | 5 209          |
| 6. Zisk nebo ztráta z finančních operací                                    | -2 424         | -68 445        |
| 7. Ostatní provozní výnosy                                                  | 1 333 759      | 1 437 038      |
| 8. Ostatní provozní náklady                                                 | 5 436          | 320 029        |
| 9. Správní náklady                                                          | 23 728         | 21 299         |
| <b>19. Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b> | <b>971 753</b> | <b>685 318</b> |
| 23. Daň z příjmů                                                            | 51 564         | 34 270         |
| <b>24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>                     | <b>920 189</b> | <b>651 048</b> |

### 1.13 IDENTIFIKACE MAJETKU,

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

| Nemovitosti v tis. Kč | Reálná hodnota | Pořizovací cena |
|-----------------------|----------------|-----------------|
| Benešov               | 178 950        | 50 579          |
| Brno Heršpice         | 468 478        | 258 413         |
| Česká Lípa            | 189 416        | 130 203         |
| Hodonín               | 168 482        | 103 715         |
| Hradec Králové        | 397 269        | 189 296         |
| Cheb                  | 183 957        | 156 313         |
| Chlumec nad Cidlinou  | 453 347        | 382 587         |
| Kolín                 | 228 343        | 132 900         |
| Kosmonosy             | 230 409        | 165 487         |
| Liberec               | 307 124        | 84 946          |
| Mohelnice             | 245 885        | 147 067         |
| Most                  | 169 012        | 124 200         |
| Nehvizdy              | 204 077        | 195 053         |
| Nové Hradky           | 245 413        | 47 799          |
| Olomouc               | 225 545        | 61 294          |
| Opava                 | 212 265        | 162 615         |
| Ostrava Hrabová 1     | 438 146        | 206 595         |
| Ostrava Hrabová 2     | 205 044        | 148 481         |
| Ostrava Hrušov        | 457 259        | 187 681         |
| Pardubice             | 434 528        | 256 872         |
| Písek                 | 163 645        | 52 002          |
| Plzeň                 | 392 069        | 219 356         |
| Polerady              | 275 093        | 131 623         |

| Nemovitosti v tis. Kč     | Reálná hodnota    | Pořizovací cena  |
|---------------------------|-------------------|------------------|
| Praha Hostivař            | 582 333           | 321 388          |
| Praha Stodůlky a depo     | 812 805           | 527 698          |
| Praha Vysočany            | 445 002           | 355 102          |
| Prostějov                 | 197 600           | 112 162          |
| Přerov                    | 170 933           | 75 898           |
| Příbram                   | 219 390           | 139 707          |
| Rybnice, Kaznějov a Plasy | 369 960           | 359 598          |
| Svitavy                   | 196 348           | 40 530           |
| Štěpánovice               | 400 883           | 441 739          |
| Šumperk                   | 215 617           | 101 255          |
| Tábor                     | 181 692           | 113 549          |
| Teplice                   | 232 369           | 120 696          |
| Trutnov                   | 261 380           | 51 616           |
| Ústí nad Orlicí           | 182 693           | 88 083           |
| Velké Přítočno            | 412 436           | 187 021          |
| Vestec                    | 373 775           | 258 316          |
| Znojmo                    | 226 295           | 117 078          |
| <b>Celkem</b>             | <b>11 955 267</b> | <b>7 006 513</b> |

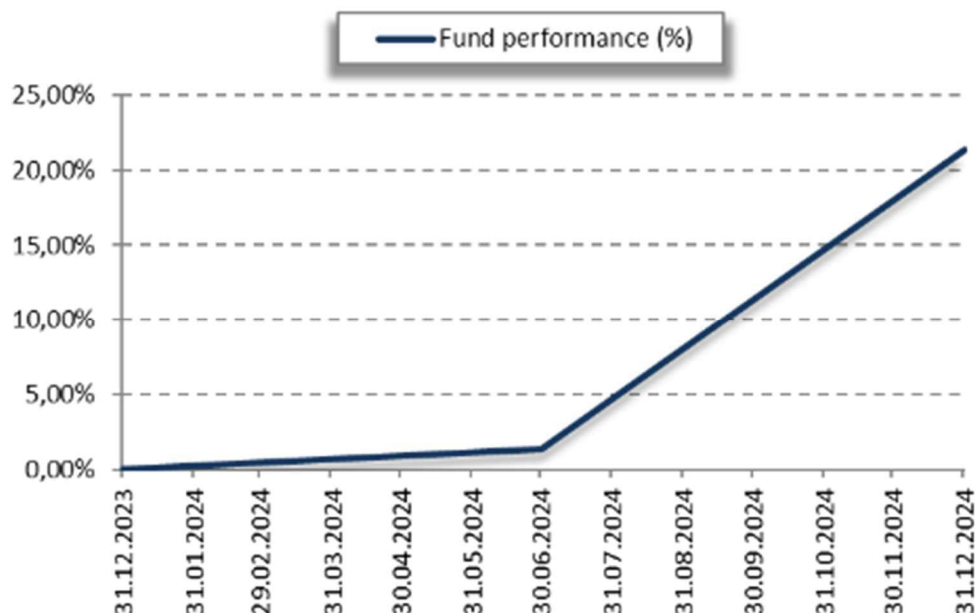
#### 1.14 SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY,

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

V rozhodném období nebyly takové soudní nebo rozhodčí spory vedeny.

### 1.15 VÝVOJ HODNOTY PODÍLOVÉHO LISTU V ROZHODNÉM OBDOBÍ

V NÁZORNÉ GRAFICKÉ PODOBĚ, POKUD INVESTIČNÍ STRATEGIE INVESTIČNÍHO FONDU SLEDUJE NEBO KOPIRUJE 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 podílových listů.

### 1.16 HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST

Fond nemá žádnou politiku pro rozdělování podílů na zisk. V rozhodném období nebyly vyplaceny žádné podíly na zisku.

### 1.17 ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU

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

V rozhodném období činila odměna za činnost administrátora 1 096 tis. Kč, za činnost depozitáře 420 tis. Kč a za auditorské služby 522 tis. Kč.

#### 1.18 ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB,

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

Vedoucími osobami Fondu jsou Ing. Vít Kutnar a Ing. Petra Kutnarová. Fond nevyplatil žádné odměny pracovníkům nebo vedoucím osobám, a to ani za zhodnocení kapitálu Fondu.

#### 1.19 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

Fond nevyplatil žádné odměny pracovníkům nebo vedoucím osobám, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu.

#### 1.20 ÚDAJE TÝKAJÍCÍ SE PROSAZOVÁNÍ ENVIRONMENTÁLNÍCH NEBO SOCIÁLNÍCH VLASTNOSTÍ A UDRŽITELNÝCH INVESTIC

PODLE ČL. 11 NAŘÍZENÍ EU 2019/2088 A ÚDAJE PODLE ČL. 5 AŽ 7 NAŘÍZENÍ EU 2020/852

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

## 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

Dne 28. dubna 2025 byl uzavřen dodatek smlouvy o termínovém úvěru, který zvyšuje úvěrový rámec o 800 000 tis. Kč.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly význam pro naplnění účelu výroční zprávy.

### 2.2 INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU

Zaměření Fondu se v následujících letech nebude zásadně měnit. Kromě správy a pronájmu současných areálů je dalším cílem vyhledávání vhodných lokalit pro další rozvoj. Fond je připraven investovat jak do získání pozemků pro budoucí výstavbu, tak do fungujících areálů vhodných k okamžitému pronájmu. U každé potenciální investice pečlivě prověřujeme návratnost finančních prostředků a využíváme dlouhodobých zkušeností a silného finančního zázemí.

### 2.3 INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z INVESTICE DO FONDU

Hodnota investice může klesat i stoupat a není zaručena návratnost původně investované částky. Vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích a trzích nemovitostí nemůže Společnost zaručit dosažení stanovených cílů. Společnost upozorňuje investory, že předchozí výkonnost Fondu nezaručuje stejnou výkonnost v budoucím období. Investici do Fondu doprovází jednotlivá podstatná rizika, kterými jsou:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty cenného papíru vydaného Fondem v důsledku složení majetku nebo způsobu obhospodařování majetku Fondu. Podílník si musí být vědom, že i přes maximální snahu o bezpečné obhospodařování může dojít ke kolísání hodnoty podílového listu Fondu v závislosti na vývoji na finančních trzích.
- Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Nejvýznamnějšími tržními riziky jsou měnové riziko, úrokové riziko, akciové riziko, komoditní riziko a riziko konkrétních investičních projektů. Míra tržního rizika závisí na konkrétní struktuře majetku Fondu. Velký vliv tržního rizika je zejména u derivátů, kde malá změna ceny podkladového nástroje může znamenat velkou změnu ceny derivátu.
- Úvěrové riziko spočívající v tom, že emitent nebo protistrana nedodrží svůj závazek. Tato rizika obhospodařovatel minimalizuje zejména výběrem protistran a emitentů s ohledem na jejich bonitu, nastavením limitů na výši expozice vůči jednotlivým protistranám a emitentům a vhodnými smluvními ujednáními.
- Riziko nedostatečné likvidity, které spočívá v tom, že určité aktivum Fondu nebude zpeněženo včas a za přiměřenou cenu. Vzhledem k charakteru trhu jednotlivých typů cílových aktiv, které mohou tvořit zásadní část majetku Fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení takového aktiva při snaze dosáhnout nejlepší ceny je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likviditní krizi.

- Riziko vypořádání spojené s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě.
- Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu.
- Rizika spojená se stavebními vadami.
- Riziko spojené s jednotlivými typy finančních derivátů, které Fond hodlá nabývat.
- Rizika spojená s pohledávkami, respektive s bonitou dlužníka a kvalitou zajištění pohledávky.
- Riziko související s investičním zaměřením Fondu na určité průmyslové odvětví, státy či regiony, jiné části trhu nebo určité druhy aktiv.
- Rizika spojená s nabytím cílového aktiva v zahraničí.
- Riziko operační, které spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí.
- Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Fondu nebo cenné papíry vydané Fondem.
- Rizika spojená s možností selhání osoby, ve které má Fond obchodní účast nebo za níž má Fond pohledávku.
- Rizika spojená s možností pozastavit vydávání a odkupování podílových listů až na dva roky. Společnost má dle statutu možnost, pokud je to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů podílníků, pozastavit vydávání nebo odkupování podílových listů Fondu. To přináší podílníkovi riziko nelikvidity předmětných podílových listů. K pozastavení může dojít až na dobu dvou let.
- Riziko, že Fond může být zrušen ze zákonem stanovených důvodů.
- Riziko, že Fond může být zrušen i z jiných než zákonem stanovených důvodů, například z důvodů ekonomických či restrukturalizačních.

## 2.4 INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH PODÍLOVÝCH LISTŮ FONDU

Fond v daném období nenabyl své vlastní podílové listy.

## 2.5 INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

## 2.6 INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAHŮ

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

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

Fond nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

V Praze dne 30. dubna 2025



předseda představenstva

### 3 PŘÍLOHY

Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky sestavené dle účetních standardů IFRS ve znění přijatém EU

Účetní závěrka k 31. prosinci 2024 sestavená dle účetních standardů IFRS ve znění přijatém EU

Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky sestavené dle českých účetních předpisů

Účetní závěrka k 31. prosinci 2024 sestavená dle českých účetních předpisů

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA  
O OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY  
sestavené dle účetních standardů IFRS  
ve znění přijatém EU

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Podílníkům fondu DEKINVEST otevřený podílový fond Beta:

### *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu DEKINVEST otevřený podílový fond Beta („Fond“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2024, výkazu o úplném výsledku, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Fondu DEKINVEST otevřený podílový fond Beta k 31. prosinci 2024 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2024 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

### *Základ pro výrok*

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

### *Zdůraznění skutečnosti*

Upozorňujeme na bod 2.1 „Prohlášení o shodě“ přílohy k účetní závěrce, ve kterém je uveden účel sestavení účetní závěrky. Tato účetní závěrka nepředstavuje řádnou účetní závěrku podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

### *Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku*

Statutární orgán společnosti DEKINVEST investiční společnost a.s. (dále také „Společnost“) odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS 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 orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán Společnosti plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

### *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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti, a zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán Společnosti 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.

Ernst & Young Audit, s.r.o.  
evidenční č. 401



Lenka Bízová, statutární auditor  
evidenční č. 2331



Tomáš Němec  
prokurista

30. dubna 2025  
Praha, Česká republika

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA  
K 31. PROSINCI 2024  
sestavená dle účetních standardů IFRS  
ve znění přijatém EU

## VÝKAZ ÚPLNÉHO VÝSLEDKU

| tis. Kč                                                           | Bod | 2024             | 2023           |
|-------------------------------------------------------------------|-----|------------------|----------------|
| Výnosy z pronajatých nemovitostí                                  | 5   | 1 333 436        | 1 120 728      |
| Ostatní výnosy                                                    | 6   | 3 738            | 11 816         |
| Přímé náklady související s pronájmem nemovitostí                 | 7   | -26 185          | -21 217        |
| Služby a ostatní náklady                                          | 8   | -2 910           | -8 026         |
| Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí                      | 12  | 1 335 064        | -397 433       |
| Zisk / (ztráta) z prodeje nemovitostí                             | 12  | -273             | -1 118         |
| Úrokové náklady                                                   | 9   | -333 737         | -348 503       |
| Čisté kurzové zisky / (ztráty)                                    | 10  | -2 316           | -2 419         |
| <b>Zisk / (ztráta) před zdaněním</b>                              |     | <b>2 306 817</b> | <b>353 828</b> |
| Daň z příjmů                                                      | 11  | -133 022         | -17 696        |
| <b>Zisk / (ztráta) za účetní období</b>                           |     | <b>2 173 795</b> | <b>336 132</b> |
| Zajištění peněžních toků*                                         | 17  | -4 752           | -45 918        |
| Odložená daň ze zajištění peněžních toků*                         | 11  | 238              | 2 296          |
| <b>Ostatní úplný výsledek za účetní období</b>                    |     | <b>-4 514</b>    | <b>-43 622</b> |
| <b>Úplný výsledek za účetní období</b>                            |     | <b>2 169 281</b> | <b>292 510</b> |
| <b>Zisk / (ztráta) na podílový list základní a zředěný/á v Kč</b> |     | <b>3 002</b>     | <b>418</b>     |

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

# VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

| tis. Kč                                           | Bod | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|---------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>AKTIVA</b>                                     |     |                   |                   |
| Investice do nemovitostí                          | 12  | 16 058 782        | 13 329 556        |
| Poskytnuté zápůjčky                               | 13  | 0                 | 177 311           |
| Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou   | 24  | 1 984             | 6 414             |
| Ostatní finanční aktiva                           | 14  | 922               | 881               |
| Nefinanční aktiva                                 | 15  | 4 755             | 1 351             |
| Peníze a peněžní ekvivalenty                      | 16  | 2 350             | 8 795             |
| <b>Aktiva celkem</b>                              |     | <b>16 068 793</b> | <b>13 524 308</b> |
| <b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Vlastní kapitál</b>                            |     |                   |                   |
| Kapitálové fondy                                  | 17  | 246 592           | 246 592           |
| Fond ze zajištění peněžních toků                  | 17  | 733               | 5 247             |
| Nerozdělený zisk                                  | 17  | 10 498 833        | 8 325 038         |
| <b>Vlastní kapitál celkem</b>                     |     | <b>10 746 158</b> | <b>8 576 877</b>  |
| <b>Závazky</b>                                    |     |                   |                   |
| Bankovní úvěry                                    | 18  | 2 093 987         | 2 710 124         |
| Emitované dluhové cenné papíry                    | 19  | 1 219 046         | 1 228 213         |
| Přijaté zápůjčky                                  | 20  | 1 483 879         | 585 326           |
| Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou | 24  | 367               | 0                 |
| Ostatní finanční závazky                          | 22  | 2 706             | 5 796             |
| Nefinanční závazky                                | 23  | 363               | 645               |
| Odložený daňový závazek                           | 11  | 515 146           | 415 982           |
| Závazky z daně z příjmů                           | 11  | 7 141             | 1 345             |
| <b>Závazky celkem</b>                             |     | <b>5 322 635</b>  | <b>4 947 431</b>  |
| <b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>           |     | <b>16 068 793</b> | <b>13 524 308</b> |

## VÝKAZ O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

| tis. Kč                                 | Kapitálové fondy | Fondy<br>ze zajišťovacího<br>účetnictví | Nerozdělený<br>zisk | Celkem            |
|-----------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|---------------------|-------------------|
| <b>Stav k 1. lednu 2023</b>             | <b>246 592</b>   | <b>48 869</b>                           | <b>7 988 906</b>    | <b>8 284 367</b>  |
| Zisk za účetní období                   | 0                | 0                                       | 336 132             | 336 132           |
| Ostatní úplný výsledek za účetní období | 0                | -43 622                                 | 0                   | -43 622           |
| <b>Stav k 31. prosinci 2023</b>         | <b>246 592</b>   | <b>5 247</b>                            | <b>8 325 038</b>    | <b>8 576 877</b>  |
| Zisk za účetní období                   | 0                | 0                                       | 2 173 795           | 2 173 795         |
| Ostatní úplný výsledek za účetní období | 0                | -4 514                                  | 0                   | -4 514            |
| <b>Stav k 31. prosinci 2024</b>         | <b>246 592</b>   | <b>733</b>                              | <b>10 498 833</b>   | <b>10 746 158</b> |

## VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

| tis. Kč                                                                             | 2024             | 2023            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| <b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>                                             |                  |                 |
| <b>Zisk / (ztráta) před zdaněním</b>                                                | <b>2 306 817</b> | <b>353 828</b>  |
| <b>Úpravy o nepeněžní a jiné položky</b>                                            |                  |                 |
| Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí                                        | -1 335 064       | 397 433         |
| Zisk / (ztráta) z prodeje nemovitostí                                               | 273              | 1 118           |
| Úrokové náklady                                                                     | 333 737          | 348 503         |
| Čisté kurzové zisky / (ztráty)                                                      | 2 316            | 2 419           |
| Ostatní nepeněžní operace                                                           | 215              | 0               |
| <b>Úpravy o nepeněžní a jiné položky celkem</b>                                     | <b>-998 523</b>  | <b>749 473</b>  |
| <b>Úpravy o změny stavu pracovního kapitálu</b>                                     |                  |                 |
| Změna stavu pohledávek                                                              | -3 445           | 1 729           |
| Změna stavu závazků                                                                 | 125              | -51 676         |
| <b>Úpravy o změny stavu pracovního kapitálu celkem</b>                              | <b>-3 320</b>    | <b>-49 947</b>  |
| Úhrada úroků                                                                        | -357 008         | -394 958        |
| Vypořádání úrokových swapů                                                          | 13 099           | 48 314          |
| Úhrady daně z příjmů                                                                | -27 823          | -32 613         |
| <b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>                                       | <b>933 242</b>   | <b>674 097</b>  |
| <b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>                                           |                  |                 |
| Prodej investic do nemovitostí                                                      | 154              | 316 258         |
| Pořízení investic do nemovitostí                                                    | -850 330         | -451 505        |
| Splátky poskytnutých zápůjček                                                       | 668              | 821 919         |
| Poskytnutí zápůjček                                                                 | -3 754           | -807 289        |
| <b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b>                                     | <b>-853 262</b>  | <b>-120 617</b> |
| <b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>                                             |                  |                 |
| Splátky bankovních úvěrů                                                            | -617 509         | -669 081        |
| Emise dluhopisů                                                                     | 0                | 1 200 000       |
| Splacení dluhopisů                                                                  | 0                | -1 662 827      |
| Čerpání zápůjček                                                                    | 1 925 193        | 2 504 729       |
| Splátky přijatých zápůjček                                                          | -1 390 620       | -1 938 074      |
| Vrácení kolaterálu                                                                  | -3 500           | -7 900          |
| <b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>                                       | <b>-86 436</b>   | <b>-573 153</b> |
| <b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku účetního období</b> |                  |                 |
| <b>8 795</b>                                                                        | <b>28 346</b>    |                 |
| Přírůstek / (úbytek) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů za účetní období  | -6 456           | -19 673         |
| Kurzové rozdíly peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů                        | 11               | 122             |
| <b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>   | <b>2 350</b>     | <b>8 795</b>    |

# PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

## 1 ÚDAJE O FONDU

DEKINVEST otevřený podílový fond Beta (dále jen „Fond“) je obhospodařován společností DEKINVEST investiční společnost a.s, IČO 140 94 568, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00 (dále jen „Společnost“).

Cílem Fondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu nadprůměrného zhodnocení svěřených prostředků měřeného v českých korunách, a to investováním do nemovitostí, finančních aktiv, pohledávek a jiných aktiv, která generují pravidelný či nepravidelný výnos nebo zabezpečují uchování hodnoty.

Fond je určen pro kvalifikované investory ve smyslu § 272 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, tedy osoby s nadprůměrnými zkušenostmi s investováním na kapitálovém trhu.

Dne 1. ledna 2022 Společnost vytvořila na dobu neurčitou otevřený podílový fond DEKINVEST otevřený podílový fond Beta. Téhož dne proběhla fúze sloučením Fondu s podfondem DEKINVEST podfond Beta, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., do něhož byla vyčleněna část jmění podfondu DEKINVEST podfond Alfa, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Dne 1. ledna 2024 byla část jmění podfondu DEKINVEST podfond Alfa, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., vyčleněna do podfondu DEKINVEST podfond Gama, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Následně proběhla téhož dne fúze sloučením podfondu DEKINVEST podfond Gama s Fondem. V rámci této transakce došlo k přesunu veškerých nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí k 31. prosinci 2023 pod vlastníkem DEKINVEST podfond Alfa do Fondu. Na straně pasiv došlo k přesunu poskytnuté zápůjčky vůči společnosti DEK, a.s. ve výši odpovídající hodnotě nemovitostí. Jednalo se o fúzi sloučením v souladu s ustanoveními § 373 ve spojení s § 398 a následných zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. V důsledku této přeměny došlo k výměně veškerých investičních akcií podfondu DEKINVEST podfond Gama za nově emitované podílové listy Fondu.

Podílové listy Fondu s přiděleným kódem ISIN CZ0008476918 jsou cennými papíry na jméno a nemají jmenovitou hodnotu. Podílové listy nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani v mnohostranném obchodním systému.

Činnost administrátora Fondu vykonávala v daném účetním období QI investiční společnost, a.s., IČO 279 11 497, se sídlem Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05 (dále jen „Administrátor“).

V rozhodném období byla depozitářem Fondu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 649 48 242, se sídlem Želetavská 1525/1, Praha 4, PSČ 140 92 (dále jen „Depozitář“).

## 2 DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

### 2.1 PROHLÁŠENÍ O SHODĚ

Tato účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém EU (dále jen „IFRS“), a to na základě Burzovních pravidel část IX. Podmínky přijetí dluhových cenných papírů k obchodování na Regulovaný trh burzy. Tato účetní závěrka nepředstavuje řádnou účetní závěrku podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

### 2.2 VÝCHODISKA PRO SESTAVOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka je sestavena na aktuální bázi. Výsledky transakcí a jiných skutečností jsou předmětem uznání v období, kdy k nim dochází, a jsou vykázány v účetní závěrce v obdobích, k nimž se vztahují.

Výjimkou je výkaz o peněžních tocích, který je sestaven na peněžní bázi. Zobrazuje přitom peněžní příjmy a výdaje daného období bez ohledu na to, kdy je vykázána transakce, k jejíž úhradě se vztahují.

Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen.

Účetní závěrka je sestavena s ohledem na statut Fondu jako investiční jednotky zejména na bázi ocenění reálnou hodnotou. Podrobnější pravidla pro ocenění aktiv a závazků jsou uvedeny dále v této kapitole.

Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění, bez ohledu na to, zda je cena pozorovatelná nebo odhadována za použití jiné oceňovací techniky. Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku bere Fond v úvahu takové charakteristiky aktiva či závazku, které by účastníci trhu zohlednili při oceňování aktiva či závazku ke dni ocenění.

Pro účely účetního výkaznictví se ocenění reálnou hodnotou dále rozděluje na úroveň 1, 2 a 3 na základě míry, do které jsou vstupy pro ocenění reálnou hodnotou pozorovatelné, a na základě celkové významnosti vstupů pro ocenění reálnou hodnotou:

- Úroveň 1 – vstupy představují neupravené kótované ceny na aktivních trzích pro stejná aktiva či závazky, na které má účetní jednotka ke dni ocenění přístup.
- Úroveň 2 – vstupy zde představují jiné vstupy než kótované ceny vymezené úrovní 1, které jsou pro dané aktivum či závazek přímo či nepřímo pozorovatelné.
- Úroveň 3 – vstupy vztahující se k danému aktivu či závazku, které nejsou přímo pozorovatelné.

### 2.3 CIZÍ MĚNY

Položky, které jsou součástí účetní závěrky Fondu, jsou prvotně oceňovány za použití měny primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí (dále jen „funkční měna“). Funkční měnou Fondu je česká koruna (Kč).

Při sestavování účetní závěrky Fondu se transakce v jiné měně, než je funkční měna (dále jen „cizí měna“), vykazují za použití měnového kurzu platného k datu transakce. V případě, že se aktuální

kurz v průběhu času významně nemění, používá Fond pro transakce uskutečněné v rámci daného měsíce kurz vyhlášený Českou národní bankou (dále jen „ČNB“) k poslednímu dni měsíce předcházejícího.

Ke každému konci účetního období se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití měnového kurzu ČNB k tomuto datu. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití měnového kurzu ČNB platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

Kurzové rozdíly z peněžních položek se vykazují v zisku nebo ztrátě v období, ve kterém vznikly. Kurzové rozdíly z finančních derivátů zajišťujících peněžní toky jsou účtovány do zisku nebo ztráty, protože Fond nezajišťuje měnové riziko.

## 2.4 VYKAZOVÁNÍ LEASINGŮ ZE STRANY PRONAJÍMATELE

Činnost Fondu spočívá v pronájmu nemovitostí, které jsou prezentované ve výkazu finanční pozice jako investice do nemovitostí. Leasingové smlouvy byly vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a jsou vykazovány rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, se přičítají k účetní hodnotě pronajímaného aktiva a účtují se rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Pokud smlouva obsahuje leasingovou i neleasingovou komponentu, Fond přiřazuje protihodnotu ve smlouvě jednotlivým komponentám v souladu s IFRS 15.

## 2.5 DAŇ Z PŘÍJMU

Daň z příjmu zahrnuje splatnou a odloženou daň.

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

Odložená daň je daň, u níž se očekává, že bude splatná nebo nárokovatelná z titulu přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku, a účtuje se o ní závazkovou metodou.

Odložené daňové závazky se uznávají obecně u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložené daňové pohledávky se obecně vykazují v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly, bude dosažen. Tyto odložené daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykázání aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk a nevede ke vzniku shodných zdanitelných a odpočitatelných přechodných rozdílů, s výjimkou podnikových kombinací. Odložený daňový závazek se také nevykazuje, pokud přechodný rozdíl vyplývá z prvotního vykázání goodwillu.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se posuzuje vždy ke konci účetního období a snižuje se, pokud již není pravděpodobné, že budoucí zdanitelný zisk bude schopen odloženou daňovou pohledávku pokrýt v celkové nebo částečné výši.

Odložené daňové závazky a pohledávky se oceňují pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém bude pohledávka realizována nebo závazek splatný, na základě daňových sazeb a daňových zákonů uzákoněných či vyhlášených do konce účetního období.

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

Odložené daňové pohledávky a závazky se kompenzují, pokud existuje vymahatelné právo na kompenzaci splatných daňových pohledávek proti splatným daňovým závazkům a pokud se vztahují k daním z příjmů uloženým stejným daňovým úřadem a Fond má v úmyslu vyrovnat své splatné daňové pohledávky a závazky v čisté výši.

Splatná a odložená daň se zahrnuje do zisku nebo ztráty s výjimkou případů, kdy souvisí s položkami, které se vykazují v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu. V těchto případech se i splatná a odložená daň vyazuje v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu. Pokud splatná nebo odložená daň vzniká při prvotním zaúčtování podnikové kombinace, je daňový efekt zahrnut do účtování o podnikové kombinaci.

## 2.6 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

Fond je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty a pro účely daně z přidané hodnoty je součástí skupinového zdanění.

## 2.7 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Investice do nemovitostí jsou nemovitosti držené za účelem dosažení příjmů z pronájmu, případně za účelem zhodnocení vložených prostředků. Jako investice do nemovitostí jsou vykazovány veškeré nemovitosti Fondu pronajímané formou operativního leasingu a nemovitosti ve fázi výstavby určené k budoucímu použití jako investice do nemovitostí.

Investice do nemovitostí se prvotně ocení na úrovni pořizovacích nákladů, které zahrnují veškeré náklady přímo přiřaditelné pořízení nemovitosti.

Po prvotním vykázání se investice do nemovitostí oceňují reálnou hodnotou, jež je stanovována ročně na základě znaleckého posudku. Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí jsou vykazovány v zisku nebo ztrátě v období, ve kterém vznikly. Pokud není možné reálnou hodnotu nemovitostí ve fázi výstavby spolehlivě určit, jsou tyto investice do nemovitostí evidovány v pořizovací ceně do té doby, dokud není možné reálnou hodnotu spolehlivě určit.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užítky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti ve výši rozdílu mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva jsou zahrnuty v zisku nebo ztrátě v období, ve kterém je nemovitost odúčtována.

## 2.8 VLASTNÍ KAPITÁL

Fond klasifikuje vydané finanční nástroje jako kapitálový či dluhový nástroj na základě podstaty smluvních ujednání a definic kapitálového nástroje a finančního závazku.

Kapitálový nástroj je jakákoliv smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků. Jako vlastní kapitál jsou taktéž za splnění dále uvedených podmínek klasifikovány vložené finanční nástroje, s nimiž je spojena povinnost Fondu na jejich odkoupení:

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

Fond emitoval pouze jednu třídu finančních nástrojů, neexistují žádné podřízené závazky a omezení práv podílníků v případě likvidace.

Vydané podílové listy Fondu představují nástroje s prodejní opcí. Nástroje s prodejní opcí splňují definici finančního závazku dle IAS 32 a zároveň splňují podmínky uvedené v IAS 32 v odstavcích 16A a 16B, jež jsou zmiňované výše v textu. Tyto nástroje jsou klasifikovány jako kapitálové nástroje a jsou vykazovány v rámci vlastního kapitálu v položce kapitálové fondy.

## 2.9 REZERVY

Rezervy se vykáží, pokud má 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 k datu účetní závěrky po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků. V případě, že je efekt časové hodnoty peněz nevýznamný, je od něj abstrahováno.

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

## 2.10 FINANČNÍ NÁSTROJE

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

Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv nebo finančních závazků jiných než finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, se při prvotním vykázání přičítají k reálné hodnotě, respektive odečítají od reálné hodnoty finančních aktiv nebo finančních závazků. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, se okamžitě vykazují v zisku nebo ztrátě.

### Finanční aktiva

Spotové nákupy nebo prodeje finančních aktiv se zaúčtují, respektive odúčtují, k datu sjednání obchodu. Spotové nákupy nebo prodeje jsou koupě nebo prodeje finančních aktiv, které vyžadují dodání aktiv ve lhůtě stanovené obecně právní úpravou nebo konvencemi daného trhu.

Všechna vykázaná finanční aktiva se následně přeceňují jako celek buď reálnou hodnotou, nebo naběhlou hodnotou v závislosti na klasifikaci finančních aktiv. Klasifikace závisí na způsobu řízení finančních aktiv ze strany Fondu a na charakteru smluvních peněžních toků konkrétního aktiva.

Fond jakožto investiční subjekt klasifikuje veškerá finanční aktiva v souladu s § 196 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Jedná se o finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty.

Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty se ke konci každého účetního období oceňují reálnou hodnotou, přičemž veškeré zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty jsou vykazány v zisku nebo ztrátě.

Úrokové výnosy z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou vykazovány ve výkazu úplného výsledku v položce ostatní výnosy.

Reálná hodnota finančních aktiv denominovaných v cizí měně se stanoví v dané cizí měně a přepočítává se za použití spotového kurzu ke konci účetního období. Kurzové zisky a ztráty se vykazují v zisku nebo ztrátě v rámci čistých kurzových zisků nebo ztrát.

Fond odúčtuje finanční aktivum pouze v případě, kdy smluvní práva na peněžní toky z aktiva vyprší nebo kdy toto finanční aktivum a v podstatě veškerá rizika a užítky spojené s jeho vlastnictvím převede na jiný subjekt. Jestliže Fond nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím aktiva a ponechá si kontrolu nad převáděným aktivem, zaúčtuje podíl, který si na převáděném aktivu ponechává, a související závazek vyplývající z částek, které bude možná muset zaplatit. Pokud si Fond ponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím převáděného finančního aktiva, pokračuje v účtování o tomto finančním aktivu a zaúčtuje také přijatou zajištěnou zápůjčku.

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

### **Finanční závazky**

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

Fond jakožto investiční subjekt klasifikuje veškeré finanční závazky v souladu s § 196 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech jako finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Jedná se o finanční závazky, které jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty.

Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty se ke konci každého účetního období oceňují reálnou hodnotou, přičemž veškeré zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty jsou vykázány v zisku nebo ztrátě.

Úrokové náklady z finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou vykazovány ve výkazu úplného výsledku v položce úrokové náklady.

Reálná hodnota finančních závazků denominovaných v cizí měně se stanoví v dané cizí měně a přepočítává se za použití spotového kurzu ke konci účetního období. Kurzové zisky a ztráty se vykazují v zisku nebo ztrátě v rámci čistých kurzových zisků nebo ztrát, a to včetně kurzových rozdílů z bankovních úvěrů, protože u těchto úvěrů Fond zajišťuje pouze úrokové riziko. Měnové riziko vyplývající z bankovních úvěrů denominovaných v cizí měně zajištěno není.

Fond přistupuje k odúčtování finančních závazků pouze v situaci, kdy jsou povinnosti Fondu splněny, zrušeny nebo kdy skončí jejich platnost. Rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtovaného finančního závazku a částky buď zaplacené, nebo splatné je zaúčtován do zisku nebo ztráty.

### **Finanční deriváty**

Fond uzavírá smlouvy o finančních derivátech ve formě swapových kontraktů s cílem řídit úrokové riziko.

Deriváty se prvotně oceňují reálnou hodnotou k datu uzavření smlouvy o finančním derivátu a poté se přeceňují na reálnou hodnotu vždy k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta se vykazují přímo v zisku nebo ztrátě, pokud se derivát neoznačuje nebo nefunguje jako zajišťovací nástroj, v tom případě závisí načasování jeho zaúčtování do zisku nebo ztráty na charakteru zajišťovacího vztahu.

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

## Zajištění peněžních toků

Zajišťující derivátové nástroje ve formě swapových kontraktů uzavíraných s cílem řídit úrokové riziko Fond klasifikuje jako zajištění peněžních toků.

Při vzniku zajišťovacího vztahu Fond zdokumentuje vztah mezi zajišťovacím nástrojem a zajištěnou položkou, cíle v oblasti řízení rizika a strategie při realizaci různých zajišťovacích operací. Od vzniku zajištění Fond průběžně dokumentuje, zda je zajišťovací nástroj efektivní při kompenzaci změn reálné hodnoty nebo peněžních toků zajištěné položky, které jsou důsledkem změn zajišťovaného rizika.

Zajišťovací nástroj je efektivní, pokud mezi zajištěnou položkou a zajišťovacím nástrojem existuje ekonomický vztah, dopad úvěrového rizika není rozhodujícím faktorem pro změny hodnot vyplývající z tohoto ekonomického vztahu a zajišťovací poměr daného zajišťovacího vztahu je stejný jako poměr množství zajištěné položky, který Fond skutečně zajišťuje, a množství zajišťovacího nástroje, který Fond pro zajištění tohoto množství zajištěné položky skutečně používá.

Efektivní část změn reálné hodnoty derivátů a ostatních způsobilých zajišťovacích nástrojů označených a fungujících jako zajištění peněžních toků se vykáže do ostatního úplného výsledku a kumuluje ve fondu ze zajištění peněžních toků, maximálně do výše kumulativní změny reálné hodnoty zajištěné položky od počátku zajištění. Zisky nebo ztráty související s neefektivní částí zajištění se vykazují přímo v zisku nebo ztrátě.

Částky dříve vykázané v ostatním úplném výsledku a kumulované ve vlastním kapitálu se reklasifikují do zisku nebo ztráty v období, ve kterém zajištěná položka ovlivní zisk nebo ztrátu, a jsou zobrazeny na stejném řádku jako zaúčtovaná zajištěná položka. Pokud však zajištění očekávané transakce následně vyústí v zaúčtování nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku, zisky a ztráty předtím zaúčtované do ostatního úplného výsledku a kumulované ve vlastním kapitálu se převedou z vlastního kapitálu a jsou zahrnuty do pořizovacího nákladu nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku. Tento převod nemá vliv na ostatní úplný výsledek.

Swapové kontrakty zajišťující úrokové riziko bankovních úvěrů denominovaných v cizí měně jsou denominovány také v cizí měně. Jelikož Fond zajišťuje pouze úrokové riziko, jsou kurzové zisky a ztráty vznikající z přecenění těchto swapových kontraktů vykazovány v zisku nebo ztrátě v rámci čistých kurzových zisků nebo ztrát.

Fond ukončí zajišťovací účetnictví pouze tehdy, kdy zajišťovací vztah nebo jeho část přestane splňovat kvalifikační kritéria. Jde například o vypršení zajišťovacího nástroje nebo jeho prodej, výpověď či realizaci předmětné smlouvy. Ukončení zajišťovacího účetnictví se zaúčtuje prospektivně. Veškeré zisky nebo ztráty vykázané do ostatního úplného výsledku a kumulované ve fondu ze zajištění peněžních toků v daném okamžiku zůstávají ve vlastním kapitálu a reklasifikují se do zisku nebo ztráty, když dojde k realizaci očekávané transakce. Pokud se již neočekává, že k realizaci očekávané transakce dojde, zisky nebo ztráty kumulované ve fondu ze zajištění peněžních toků se ihned reklasifikují do zisku nebo ztráty.

### 3 APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH IFRS

Fond uvážil při sestavování účetní závěrky následující nové a novelizované IFRS a interpretace účinné od 1. ledna 2024:

| Standard/Novelizace/Interpretace                                                                                                               | Komentář                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky: Klasifikace závazků jako krátkodobé či dlouhodobé a Dlouhodobé závazky s kovenanty | Cílem novelizace IAS 1 je blíže vysvětlit principy týkající se klasifikace závazků buď jako krátkodobé, nebo jako dlouhodobé. V této souvislosti novela upřesňuje význam práva na odložení vypořádání a stanoví požadavek, že toto právo musí existovat na konci účetního období. Dále novela říká, že na klasifikaci závazku jako krátkodobý, respektive dlouhodobý nemá vliv záměr vedení ani opce protistrany, které by mohly vést k vypořádání převodem vlastních kapitálových nástrojů účetní jednotky. Pokud jde o kovenanty, novela upřesňuje, že klasifikaci závazku ovlivní pouze ty, které musí účetní jednotka splnit nejpozději k rozvahovému dni. Dále novela rozšiřuje vysvětlující a popisné informace, které budou účetní jednotky povinny uvádět v příloze účetní závěrky o dlouhodobých závazcích vyplývajících z úvěrových smluv obsahujících kovenanty, jež musí být splněny do dvanácti měsíců po skončení účetního období. Novelizace nemá materiální dopad na účetní závěrku. |
| Novelizace IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje zveřejňování: Ujednání o financování dodavatelů                           | Fond nevyužívá žádné ujednání o dodavatelském financování, a proto nemají novelizace IAS 7 a IFRS 7 žádný dopad do účetní závěrky.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Novelizace IFRS 16 Leasingy: Závazek z leasingu při prodeji a zpětném leasingu                                                                 | Fond neeviduje žádné závazky ze zpětného leasingu, a proto nemá novelizace IFRS 16 žádný dopad do účetní závěrky.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS a interpretace, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Fond je nepoužil při sestavování této účetní závěrky:

| Standard/Novelizace/Interpretace                                                                                                                                     | Komentář                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| IFRS 18 Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce (účinný pro období začínající 1. ledna 2027 a později, standard nebyl doposud schválen Evropskou unií)              | IFRS 18 nahrazuje IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky. Zavádí nové požadavky na vykazování ve výkazu zisku a ztráty. Vyžaduje, aby účetní jednotka klasifikovala všechny výnosy a náklady ve svém výkazu zisku a ztráty do kategorie provozní, investiční, z financování, daň z příjmů a ukončované činnosti. Tyto kategorie jsou doplněny požadavky na prezentaci mezisoučtů a součtů pro kategorie provozní zisk nebo ztráta, zisk nebo ztráta před financováním a daní z příjmů a zisk nebo ztráta. Standard také vyžaduje zveřejňování měřítek výkonnosti definovaných vedením a zahrnuje nové požadavky na agregaci a rozčlenění finančních informací na základě identifikovaných rolí v účetní závěrce a příloze k účetní závěrce. Nad rámec tohoto standardu dojde k souvisejícím úpravám dalších účetních standardů. Přijetí standardu bude mít dopad do účetní závěrky. |
| IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti zveřejňování (účinný pro období začínající 1. ledna 2027 a později, standard nebyl doposud schválen Evropskou unií) | Fond není ovládán mateřskou společností, a proto neočekává v souvislosti s IFRS 19 žádný dopad do účetní závěrky.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| Standard/Novelizace/Interpretace                                                                                                                                                                                                                                                    | Komentář                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Novelizace IAS 21<br>Dopady změn měnových kurzů:<br>Nedostatečná směnitelnost<br>(účinná pro období začínající<br>1. ledna 2025 a později)                                                                                                                                          | Fond neeviduje nesměnitelnou měnu, a proto neočekává v souvislosti s novelizací IAS 21 žádný dopad do účetní závěrky.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje zveřejňování: Klasifikace a oceňování finančních nástrojů<br>(účinná pro období začínající 1. ledna 2026 a později, novelizace nebyly doposud schváleny Evropskou unií)                                              | Novelizace IFRS 9 a IFRS 7 vyjasňují, že finanční závazek je odúčtován k datu vypořádání, kdy je závazek splněn, zrušen, vyprší nebo jinak splňuje podmínky pro odúčtování. Je zavedena možnost účetní metody odúčtovat závazky vypořádané prostřednictvím elektronických platebních systémů před datem vypořádání, a to za určitých podmínek. Novelty také poskytují pokyny pro hodnocení charakteristik smluvních peněžních toků finančních aktiv, které obsahují environmentální, sociální či správní prvky nebo jiné podobné podmíněné prvky. Kromě toho novelty objasňují zacházení s bezregresními aktivy a smluvně vázanými nástroji a vyžadují dodatečné zveřejnění pro finanční aktiva a závazky s odkazy na podmíněné události a kapitálové nástroje oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku. Fond neočekává v souvislosti s novelizacemi materiální dopad do účetní závěrky. |
| Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje zveřejňování: Smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích<br>(účinná pro období začínající 1. ledna 2026 a později, novelizace nebyly doposud schváleny Evropskou unií)                          | Fond neeviduje smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích, a proto neočekává v souvislosti s novelizacemi IFRS 9 a IFRS 7 žádný dopad do účetní závěrky.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Novelizace IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků: Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem<br>(datum účinnosti nebylo stanoveno, novelizace nebyly doposud schváleny Evropskou unií) | Fond nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku, a proto neočekává v souvislosti s novelizacemi IFRS 10 a IAS 28 žádný dopad do účetní závěrky.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Roční zdokonalení účetních standardů IFRS díl 11<br>(účinné pro období začínající 1. ledna 2026 a později, zdokonalení nebylo doposud schváleno Evropskou unií)                                                                                                                     | Roční zdokonalení účetních standardů IFRS díl 11 obsahuje úpravy IAS 7 Výkaz o peněžních tocích, IFRS 1 První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví, IFRS 7 Finanční nástroje zveřejňování, IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka. Tyto změny mají za cíl vyjasnit formulace, napravit drobné nezamýšlené důsledky, opomenutí nebo rozpory mezi požadavky ve standardech. Fond neočekává v souvislosti s ročním zdokonalením materiální dopad do účetní závěrky.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

Očekávaná aplikace nových, doposud neúčinných standardů, bude dle jejich efektivnosti, v závislosti na jejich schválení.

## 4 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Při uplatňování účetních pravidel Fondu uvedených v rámci důležitých účetních pravidel se od vedení vyžaduje, aby provádělo úsudky, jež mají významný dopad na vykázané částky, a aby vypracovalo odhady a předpoklady o výši účetní hodnoty aktiv a závazků, která není okamžitě zřejmá z jiných zdrojů. Odhady a příslušné předpoklady jsou založeny na zkušenostech z minulých období a jiných faktorech, které se v daném případě považují za relevantní. Skutečné výsledky se od těchto odhadů mohou lišit.

Odhady a příslušné předpoklady se pravidelně prověřují. Opravy účetních odhadů se vykazují v období, ve kterém byl daný odhad opraven. Pokud však nemá oprava vliv jen na běžné, ale i budoucí období, vykáže se oprava v období vytvoření opravy a v budoucích obdobích.

Mezi nejvýznamnější klíčové předpoklady týkající se budoucnosti a dalších klíčových zdrojů nejistoty při odhadech v účetním období, které mohou představovat významné riziko, že způsobí významné úpravy účetních hodnot aktiv a závazků v příštím účetním období, patří oceňování reálnou hodnotou.

Investice do nemovitostí, finanční aktiva a finančních závazky Fondu jsou pro účely finančního výkaznictví oceňovány reálnou hodnotou.

Při odhadu reálné hodnoty aktiva či závazku Fondu jsou uplatňovány údaje získané z trhu, pokud jsou k dispozici. Pokud nejsou k dispozici vstupní údaje na úrovni 1, Fond angažuje nezávislé kvalifikované znalce, kteří provedou ocenění. Fond úzce spolupracuje s kvalifikovanými externími znalci za účelem stanovení vhodných oceňovacích metod a vstupů pro daný model. Předseda představenstva je ročně informován o pohybech reálné hodnoty aktiv a závazků.

Informace o oceňovacích metodách a vstupních údajích použitých ke stanovení reálné hodnoty aktiv a závazků jsou blíže popsány v bodech týkajících se daných aktiv a závazků.

## 5 VÝNOSY Z PRONAJATÝCH NEMOVITOSTÍ

| tis. Kč                                    | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| Výnosy z pronájmu                          | 1 309 332        | 1 108 736        |
| Výnosy ze služeb souvisejících s pronájmem | 24 104           | 11 992           |
| <b>Celkem</b>                              | <b>1 333 436</b> | <b>1 120 728</b> |

Fond realizuje 80 % (2023: 81 %) svých tržeb přes společnost Stavebniny DEK a.s. a 14 % (2023: 16 %) přes společnost BEST, a.s.

## 6 OSTATNÍ VÝNOSY

| tis. Kč                            | 2024         | 2023          |
|------------------------------------|--------------|---------------|
| Zřízení věcných břemen             | 77           | 51            |
| Úrokové výnosy poskytnuté zápůjčky | 3 571        | 11 765        |
| Ostatní výnosy                     | 90           | 0             |
| <b>Celkem</b>                      | <b>3 738</b> | <b>11 816</b> |

## 7 PŘÍMÉ NÁKLADY SOUVISEJÍCÍ S PRONÁJMEM NEMOVITOSTÍ

| tis. Kč                                                   | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Elektřina, plyn, vodné a stočné                           | -3 181         | -1 582         |
| Opravy a údržba                                           | -1 036         | -603           |
| Daň z nemovitostí                                         | -21 515        | -10 976        |
| Pojištění                                                 | 0              | -7 665         |
| Změna reálné hodnoty pohledávek z obchodních vztahů       | -108           | -83            |
| Ostatní přímé náklady související s pronájmem nemovitostí | -345           | -308           |
| <b>Celkem</b>                                             | <b>-26 185</b> | <b>-21 217</b> |

## 8 SLUŽBY A OSTATNÍ NÁKLADY

| tis. Kč                                                        | 2024          | 2023          |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Poplatky za administraci a pověření výkonem některých činností | -1 096        | -1 045        |
| Poplatky depozitáři                                            | -420          | -420          |
| Poplatek za správu                                             | -120          | -120          |
| Auditorské služby                                              | -522          | -442          |
| Poradenské služby                                              | 0             | -437          |
| Vedení účetnictví                                              | -74           | -151          |
| Projekční práce                                                | -90           | -16           |
| Bankovní poplatky                                              | -143          | -216          |
| Náklady související s emitovanými cennými papíry               | -109          | -4 993        |
| Reálná hodnota zdemolovaného majetku                           | -215          | 0             |
| Ostatní náklady                                                | -121          | -186          |
| <b>Celkem</b>                                                  | <b>-2 910</b> | <b>-8 026</b> |

## 9 ÚROKOVÉ NÁKLADY

| tis. Kč                                                        | 2024            | 2023            |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Úrokové náklady bankovní úvěry                                 | -163 815        | -253 044        |
| Úrokové náklady bankovní úvěry efekt zajištění                 | 13 056          | 17 501          |
| Úrokové náklady emitované dluhové cenné papíry                 | -95 997         | -90 692         |
| Úrokové náklady emitované dluhové cenné papíry efekt zajištění | 0               | 28 993          |
| Úrokové náklady přijaté zápůjčky                               | -86 950         | -50 678         |
| Úrokové náklady ze závazku z nákupu akcií společnosti DEK      | 0               | -97             |
| Úrokové náklady kolaterál                                      | -31             | -486            |
| <b>Celkem</b>                                                  | <b>-333 737</b> | <b>-348 503</b> |

## 10 ČISTÉ KURZOVÉ ZISKY / (ZTRÁTY)

| tis. Kč                        | 2024          | 2023          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Kurzové rozdíly bankovní úvěry | -2 324        | -2 534        |
| Kurzové rozdíly ostatní        | 8             | 115           |
| <b>Celkem</b>                  | <b>-2 316</b> | <b>-2 419</b> |

## 11 DAŇ Z PŘÍJMŮ

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

| tis. Kč                      | 2024            | 2023           |
|------------------------------|-----------------|----------------|
| Splatná daň za účetní období | -33 620         | -24 882        |
| Odložená daň                 | -99 402         | 7 186          |
| <b>Celkem</b>                | <b>-133 022</b> | <b>-17 696</b> |

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

| tis. Kč                                               | 2024            | 2023           |
|-------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Zisk / (ztráta) před zdaněním                         | 2 306 817       | 353 828        |
| Sazba daně z příjmů                                   | 5 %             | 5 %            |
| <b>Předpokládaný výnos / (náklad) na daň z příjmů</b> | <b>-115 341</b> | <b>-17 691</b> |
| Daňově neuznatelné náklady                            | 0               | -5             |
| Vliv přeměny                                          | -17 681         | 0              |
| <b>Daň z příjmů vykázaná v zisku / (ztrátě)</b>       | <b>-133 022</b> | <b>-17 696</b> |
| <b>Efektivní daňová sazba</b>                         | <b>5,77 %</b>   | <b>5,00 %</b>  |

Odloženou daň vykázanou v ostatním úplném výsledku je možné analyzovat následujícím způsobem:

| tis. Kč                                                                | 2024       | 2023         |
|------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Přecenění finančních derivátů vykázaných jako zajištění peněžních toků | 238        | 2 296        |
| <b>Celkem</b>                                                          | <b>238</b> | <b>2 296</b> |

V následující tabulce jsou uvedeny vykázané odložené daňové pohledávky a závazky včetně pohybů v rámci těchto položek za účetní období:

| tis. Kč                                          | Investice do nemovitostí | Pohledávky z obchodních vztahů | Finanční deriváty | Ostatní    | Celkem          |
|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|-------------------|------------|-----------------|
| <b>Stav k 1. lednu 2023</b>                      | <b>-422 911</b>          | <b>19</b>                      | <b>-2 572</b>     | <b>0</b>   | <b>-425 464</b> |
| Odložená daň vykázaná v zisku nebo ztrátě        | 6 582                    | -11                            | 0                 | 615        | 7 186           |
| Odložená daň vykázaná v ostatním úplném výsledku | 0                        | 0                              | 2 296             | 0          | 2 296           |
| <b>Stav k 31. prosinci 2023</b>                  | <b>-416 329</b>          | <b>8</b>                       | <b>-276</b>       | <b>615</b> | <b>-415 982</b> |
| Odložená daň vykázaná v zisku nebo ztrátě        | -98 788                  | 1                              | 0                 | -615       | -99 402         |
| Odložená daň vykázaná v ostatním úplném výsledku | 0                        | 0                              | 238               | 0          | 238             |
| <b>Stav k 31. prosinci 2024</b>                  | <b>-515 117</b>          | <b>9</b>                       | <b>-38</b>        | <b>0</b>   | <b>-515 146</b> |

## 12 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Investice do nemovitostí zahrnují především prodejní areály, výrobní areály a pozemky určené k výstavbě nových prodejních či výrobních areálů pro stavebnictví na území České republiky.

Ocenění nemovitostí bylo provedeno kvalifikovaným externím znalcem.

Pro stanovení reálné hodnoty převážné většiny pronajímaných nemovitostí byla použita výnosová metoda, konkrétně metoda přímé kapitalizace. Reálná hodnota nemovitostí oceněných metodou přímé kapitalizace je rovna podílu čistého provozního výnosu a kapitalizační míry. Čistý provozní výnos byl odhadnut na základě analýzy realitního trhu, dle které bylo zjištěno průměrné měsíční nájemné v Kč na m<sup>2</sup> pro jednotlivé typy prostor v závislosti na typu areálu a v rámci prodejních areálů také v závislosti na kupní síle v daných lokalitách. Toto brutto nájemné bylo sníženo o provozní náklady ve výši 1-3 % z brutto nájemného (2023: 1-3 %) a náklady na průběžnou obnovu ve výši 1-10 % z brutto nájemného (2023: 3-5 %). Ostatní faktory jsou zahrnuty přímo v kapitalizační míře. Kapitalizační míra byla stanovena mezi 7,25-10,25 % dle využití, umístění, stáří a technického stavu nemovitostí (2023: 7,25-10,50 %).

Brownfieldy a pozemky bez vydaného územního rozhodnutí byly oceněny porovnávací metodou na základě tržního porovnání s cenami v dané lokalitě a při zohlednění cenotvorných odlišností.

Pro ocenění nemovitostí s vydaným územním rozhodnutím byla použita reziduální metoda, kdy je nejprve určena celková majetková hodnota, která bude získána výstavbou. Od této hodnoty se následně odečtou očekávané náklady spojené s výstavbou.

Nejvýznamnějšími nepozorovatelnými vstupy použitými pro určení reálné hodnoty nemovitostí byly nájemné a kapitalizační míra. Následující tabulky znázorňují citlivost reálné hodnoty nemovitostí v tis. Kč na změnu těchto faktorů:

| 2024<br>Změna nájemného<br>Změna kapitalizační míry | -10,00 %   | -5,00 %    | 0,00 %     | 5,00 %     | 10,00 %    |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| -0,50 %                                             | 15 570 673 | 16 308 273 | 17 119 504 | 17 971 373 | 18 823 173 |
| -0,25 %                                             | 15 071 073 | 15 784 773 | 16 569 929 | 17 394 273 | 18 218 673 |
| 0,00 %                                              | 14 606 273 | 15 297 873 | 16 058 782 | 16 857 473 | 17 656 273 |
| 0,25 %                                              | 14 162 673 | 14 833 173 | 15 570 701 | 16 345 073 | 17 119 473 |
| 0,50 %                                              | 13 748 573 | 14 399 373 | 15 115 171 | 15 866 773 | 16 618 373 |

| 2023<br>Změna nájemného<br>Změna kapitalizační míry | -1,00 %    | -0,50 %    | 0,00 %     | 0,50 %     | 1,00 %     |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| -1,00 %                                             | 15 090 692 | 14 079 520 | 13 196 649 | 12 418 965 | 11 728 624 |
| -0,50 %                                             | 15 166 712 | 14 150 433 | 13 263 102 | 12 481 491 | 11 787 664 |
| 0,00 %                                              | 15 242 762 | 14 221 346 | 13 329 556 | 12 544 018 | 11 846 703 |
| 0,50 %                                              | 15 318 751 | 14 292 259 | 13 396 010 | 12 606 544 | 11 905 743 |
| 1,00 %                                              | 15 394 771 | 14 363 172 | 13 462 464 | 12 669 070 | 11 964 782 |

Následující tabulka zobrazuje analýzu změn investic do nemovitostí:

| tis. Kč                      | 2024              | 2023              |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Počáteční stav</b>        | <b>13 329 556</b> | <b>13 592 861</b> |
| Přírůstky                    | 850 330           | 451 505           |
| Vliv přeměny                 | 544 475           | 0                 |
| Úbytky                       | -643              | -317 377          |
| Přecenění na reálnou hodnotu | 1 335 064         | -397 433          |
| <b>Konečný stav</b>          | <b>16 058 782</b> | <b>13 329 556</b> |

Dne 1. ledna 2024 Fond získal v důsledku přeměny detailně popsané v bodě 1 areály v Brně, Červených Pečkách, Kolíně, Mělníku, Plané nad Lužnicí, Praze Stodůlkách, Praze Vysočanech (areál pronajímaný společností STACHEMA CZ s.r.o.) a Slaném. Dále Fond v průběhu roku 2024 rozšířil portfolio vlastněných nemovitostí o areály v Břeclavi, Linharticích, Lovosicích, Nových Hradech a Veselí nad Moravou a pozemky v Holubici, Chebu a Praze Vysočanech (areál pronajímaný společností Stavebniny DEK a.s.). Na pozemcích v Chebu a Praze Vysočanech byly postaveny a zároveň zkolaudovány nové areály. V Nových Hradech proběhla výstavba zpevněných ploch a v rámci stávajících areálů byla dokončena výstavba nové haly a zpevněných ploch v Hradci Králové.

V průběhu roku 2023 Fond rozšířil portfolio vlastněných nemovitostí o areál v Písku (pobočka), budovu experimentálního centra v Brně a pozemky v Prostějově a Šumperku. Areály v Měcholupech, Písku (pískovna) a Sokolově a pozemky v Litvínově a Troubkách byly během roku 2023 prodány. Dále byly pořízeny a následně prodány pozemky v Chlumci nad Cidlinou, Jihlavě, Plané a Turnově. Ve Štěpánovicích byla dokončena výstavba a proběhla kolaudace nové výrobní haly a zpevněných ploch.

K 31. prosinci 2024 činila reálná hodnota investic do nemovitostí poskytnutých jako zajištění přijatých úvěrů 12 920 945 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 12 142 719 tis. Kč).

## 13 POSKYTNUTÉ ZÁPŮJČKY

| tis. Kč                | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| DEKINVEST podfond Alfa | 0                 | 177 311           |
| <b>Celkem</b>          | <b>0</b>          | <b>177 311</b>    |

Poskytnutá zápůjčka vůči podfondu DEKINVEST podfond Alfa byla poskytnuta na základě rámcové smlouvy o vzájemném poskytování zápůjček. Zápůjčky vyplývající z této smlouvy byly úročeny pohyblivou úrokovou sazbou, která byla kalkulovaná jako součet úrokové sazby 1M PRIBOR, rizikové přírážky skupiny a přírážky za obsluhu dluhu. Zápůjčky byly sjednány jako krátkodobé s maximální splatností 1 rok.

Při přecenění poskytnutých zápůjček na reálnou hodnotu modelem, ve kterém jsou budoucí splátky poskytnutých zápůjček diskontovány bezrizikovou úrokovou sazbou navýšenou o příslušnou kreditní marži, by se v případě snížení či zvýšení kreditní marže o 1 % hodnota poskytnutých zápůjček v roce 2023 zvýšila o 1 617 tis. Kč či snížila o 1 588 tis. Kč.

## 14 OSTATNÍ FINANČNÍ AKTIVA

| tis. Kč                          | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pohledávky ze smluv se zákazníky | 563               | 761               |
| Smluvní aktiva                   | 359               | 120               |
| <b>Celkem</b>                    | <b>922</b>        | <b>881</b>        |

Pohledávky z obchodních vztahů představují zejména pohledávky z fakturace nájmu a mají průměrnou splatnost 14 dní.

## 15 NEFINANČNÍ AKTIVA

| tis. Kč                 | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Poskytnuté zálohy       | 4 680             | 1 344             |
| Daňové pohledávky       | 68                | 0                 |
| Náklady příštích období | 7                 | 7                 |
| <b>Celkem</b>           | <b>4 755</b>      | <b>1 351</b>      |

## 16 PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

| tis. Kč           | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Běžné účty u bank | 2 350             | 8 795             |
| <b>Celkem</b>     | <b>2 350</b>      | <b>8 795</b>      |

## 17 VLASTNÍ KAPITÁL

### 17.1 KAPITÁLOVÉ FONDY

Fond vydal podílové listy, které jsou v souladu s účetními pravidly vykazovány v rámci vlastního kapitálu. Podílové listy jsou cennými papíry na jméno a nemají nominální hodnotu.

Fond emitoval celkem 722 500 kusů podílových listů, z toho 22 500 kusů bylo emitováno v roce 2024, přičemž tyto podílové listy byly vyměněny za investiční akcie podfondu DEKINVEST podfond Gama. Bližší informace jsou uvedeny v bodě 1.

Držitelé podílových listů jsou:

- Ing. Vít Kutnar, narozený 2. prosince 1969, bytem Na Kocínce 1740/8, Praha 6, PSČ 160 00, který k 31. prosinci 2024 vlastní 355 892 kusů podílových listů (k 31. prosinci 2023: 344 809 kusů),
- Ing. Petra Kutnarová, narozená 9. prosince 1973, bytem Na Kocínce 1740/8, Praha 6, PSČ 160 00, která k 31. prosinci 2024 vlastní 355 891 kusů podílových listů (k 31. prosinci 2023: 344 809 kusů),
- zbývajících 10 717 kusů podílových listů k 31. prosinci 2024 vlastní ostatní držitelé (k 31. prosinci 2023: 10 382 kusů).

Aktuální hodnota podílového listu je definována jako čistá hodnota aktiv Fondu připadající na jeden podílový list:

|                                              | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vlastní kapitál v tis. Kč                    | 10 746 158        | 8 576 877         |
| Počet vydaných podílových listů v kusech     | 722 500           | 700 000           |
| <b>Vlastní kapitál na podílový list v Kč</b> | <b>14 874</b>     | <b>12 253</b>     |

Základní ukazatel zisku na podílový list je vypočtený jako podíl úplného výsledku za účetní období k váženému průměru počtu podílových listů v oběhu během roku:

|                                               | 2024         | 2023       |
|-----------------------------------------------|--------------|------------|
| Úplný výsledek za účetní období v tis. Kč     | 2 169 281    | 292 510    |
| Vážený průměr počtu podílových listů v kusech | 722 500      | 700 000    |
| <b>Základní zisk na podílový list v Kč</b>    | <b>3 002</b> | <b>418</b> |

Zředěný zisk na podílový list je roven základnímu zisku na podílový list, protože Fond nevydal žádné konvertibilní cenné papíry.

### 17.2 FOND ZE ZAJIŠTĚNÍ PENĚŽNÍCH TOKŮ

Fond uzavírá swapové kontrakty s cílem zajistit úrokové riziko vyplývající z bankovních úvěrů a do roku 2023 taktéž dluhopisů. Tyto zajišťovací deriváty jsou klasifikovány jako zajištění peněžních toků. Fond ze zajištění peněžních toků představuje kumulovanou účinnou část zisků a ztrát ze změn reálné hodnoty těchto swapových kontraktů, zisky nebo ztráty související s neefektivní částí zajištění se vykazují přímo v zisku nebo ztrátě. Částky kumulované ve vlastním kapitálu se reklasifikují do zisku

nebo ztráty v období, ve kterém zajištěná položka ovlivní zisk nebo ztrátu. Pokud však zajištění očekávané transakce následně vyústí v zaúčtování nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku, zisky a ztráty kumulované ve vlastním kapitálu se převedou z vlastního kapitálu a jsou zahrnuty do pořizovacího nákladu nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku.

Následující tabulka zobrazuje analýzu změn fondu ze zajištění peněžních toků:

| tis. Kč                                                                | 2024         | 2023          |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| <b>Počáteční stav</b>                                                  | <b>5 247</b> | <b>48 869</b> |
| Přecenění finančních derivátů vykázaných jako zajištění peněžních toků | -4 752       | -45 918       |
| Odložená daň vztahující se k zajištění peněžních toků                  | 238          | 2 296         |
| <b>Konečný stav</b>                                                    | <b>733</b>   | <b>5 247</b>  |

### 17.3 NEROZDĚLENÝ ZISK

Zisk z roku 2023 ve výši 336 132 tis. Kč byl převeden do nerozděleného zisku minulých let. Zisk z roku 2024 ve výši 2 173 795 tis. Kč bude navržen k převodu do nerozděleného zisku minulých let.

## 18 BANKOVNÍ ÚVĚRY

| tis. Kč                                          | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Česká spořitelna, a.s.                           | 101 567           | 153 317           |
| Československá obchodní banka, a. s.             | 311 008           | 428 906           |
| Komerční banka, a.s.                             | 101 951           | 194 641           |
| UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. | 150 890           | 218 974           |
| Klub bank*                                       | 1 428 571         | 1 714 286         |
| <b>Celkem</b>                                    | <b>2 093 987</b>  | <b>2 710 124</b>  |

\* Česká spořitelna, a.s., Československá obchodní banka, a. s., Komerční banka, a.s. a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. poskytující společně úvěr

Fond čerpá investiční bankovní úvěry za účelem financování výstavby nemovitostí. Bankovní úvěry jsou splatné mezi lety 2025 až 2029. Krátkodobá část je k 31. prosinci 2024 ve výši 555 614 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 617 762 tis. Kč).

Úvěry jsou úročené převážně pohyblivými úrokovými sazbami. Tyto úrokové sazby jsou kalkulovány jako součet referenční úrokové sazby a rizikové přírážky. Úrokové platby z bankovních úvěrů jsou zajištěny úrokovými swapy, prostřednictvím kterých je variabilní úroková sazba směřována na pevnou za předem definovaných podmínek, čímž dochází k eliminaci úrokového rizika. Podrobnější informace jsou uvedeny v bodě 24.

Úvěry jsou čerpány v českých korunách a v eurech. Fond není zajištěn proti měnovému riziku. Podrobnější informace jsou uvedeny v bodě 24.

K bankovním úvěrům se vztahují finanční i nefinanční smluvní podmínky, jejichž nesplnění může vést až k okamžité splatnosti těchto úvěrů. V roce 2024 byly všechny úvěrové podmínky splněny. V roce 2023 Fond nedosáhl požadované hodnoty ukazatele dluhové krytí, který měl dle smluvních podmínek přesáhnout 1,10. Účelem tohoto ukazatele je identifikovat zvýšené riziko nedostatku zdrojů na úhradu

úvěrových splátek a úroků. Dosažená hodnota ukazatele činila po očištění o úroky ze zápůjček od spřízněných stran 1,05, Fond tak byl v každém okamžiku schopen plnit své závazky. Vzhledem k již provedenému a dále očekávanému poklesu úrokových sazeb ČNB, navíc v kombinaci se snižováním zůstatků úvěrů, nebyla ohrožena budoucí finanční stabilita Fondu. Jednání s dotčenými věřiteli proběhla po datu účetní závěrky, kdy od Fondu nebylo požadováno předčasné splacení úvěru.

Bankovní úvěry jsou zajištěny zástavním právem k nemovitostem, avalovanými směnkami a ručením od třetích stran. Podrobnější informace o hodnotě zastavených nemovitostí jsou uvedeny v bodě 12.

## 19 EMITOVANÉ DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

### 19.1 DLUHOPISY DEKINVEST VAR/23

Dne 27. června 2018 proběhla emise dluhopisů v nominální hodnotě 1 101 000 tis. Kč. Celkem bylo emitováno 367 dluhopisů s nominální hodnotou 3 000 tis. Kč. Splatnost těchto dluhopisů byla stanovena na 27. června 2023, ke konci účetního období tedy byly dluhopisy splaceny (taktéž k 31. prosinci 2023). Jednalo se o zaknihované cenné papíry evidované v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s. pod ISIN CZ0003519365, které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu organizovaném Burzou Cenných papírů Praha.

Dluhopisy byly úročeny pohyblivou úrokovou sazbou, která byla kalkulována jako součet 6M PRIBORU a marže 2,20 % p. a. Úroková sazba byla stanovována pro každé úrokové období dva pracovní dny před prvním dnem úrokového období. Úrokové období bylo šestiměsíční, přičemž úroky byly pravidelně vypláceny 27. června a 27. prosince daného roku. Úrokové platby z emitovaných dluhopisů byly zajištěny prostřednictvím úrokových swapů, prostřednictvím kterých byla variabilní úroková sazba směřována na pevnou za předem definovaných podmínek, čímž docházelo k eliminaci úrokového rizika.

### 19.2 DLUHOPISY DEKINVEST 0,00/23

Dne 10. prosince 2021 proběhla emise dluhopisů v nominální hodnotě 600 000 tis. Kč. Celkem bylo emitováno 60 000 dluhopisů s nominální hodnotou 10 tis. Kč. Splatnost těchto dluhopisů byla stanovena na 10. června 2023, ke konci účetního období tedy byly dluhopisy splaceny (taktéž k 31. prosinci 2023). Jednalo se o zaknihované cenné papíry evidované v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s. pod ISIN CZ0003536252, které nebyly nabízeny formou veřejné nabídky.

Dluhopisy nebyly úročeny, jednalo se o dluhopisy s výnosem na bázi diskontu. Úrokové náklady byly určeny rozdílem mezi jejich nominální hodnotou a emisním kurzem, který činil 93,6378 % nominální hodnoty dluhopisů.

### 19.3 DLUHOPISY DEKINVEST VAR/26

Dne 4. října 2023 proběhla emise dluhopisů DEKINVEST VAR/26 v nominální hodnotě 1 200 000 tis. Kč. Celkem bylo emitováno 400 dluhopisů s nominální hodnotou 3 000 tis. Kč. Tyto dluhopisy jsou zaknihované cenné papíry evidované v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s. pod ISIN CZ0003553190. Prospekt dluhopisů byl schválen rozhodnutím České národní banky. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu organizovaném Burzou Cenných papírů Praha.

Dluhopisy jsou úročené pohyblivou úrokovou sazbou, která je kalkulována jako součet 6M PRIBORU a marže 2,50 % p. a. Úroková sazba je stanovována pro každé úrokové období dva pracovní dny před prvním dnem úrokového období. Úrokové období je šestiměsíční, přičemž úroky jsou pravidelně vypláceny 4. dubna a 4. října daného roku. Dluhopisy jsou splatné 4. října 2026.

Veškeré emitované dluhopisy byly k 31. prosinci 2024 (taktéž k 31. prosinci 2023) upsány třetím stranám. Reálná hodnota těchto dluhopisů k 31. prosinci 2024 byla 1 219 046 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 1 228 213 tis. Kč).

Při přecenění dluhopisů na reálnou hodnotu metodou diskontovaných peněžních toků, kde se použitý diskontní faktor skládá z lineárně interpolované bezrizikové úrokové sazby adekvátní splatnosti a z kreditní rizikové přírážky emitenta, by se v případě snížení či zvýšení kreditní přírážky o 1 % reálná hodnota dluhopisů zvýšila či snížila o 6 042 tis. Kč (2023: 5 957 tis. Kč).

K těmto dluhopisům se vztahují finanční i nefinanční smluvní podmínky uvedené v prospektu, jejichž nesplnění mohlo vést až k okamžité splatnosti dluhopisů, přičemž v roce 2024 a 2023 nedošlo k jejich porušení. Ručitelem emitovaných dluhopisů je společnost DEK a.s.

## 20 PŘIJATÉ ZÁPŮJČKY

| tis. Kč                              | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| DEK a.s.                             | 1 473 558         | 577 198           |
| DEKINVEST investiční společnost a.s. | 2 896             | 1 559             |
| DEKINVEST podfond Alfa               | 953               | 0                 |
| Real - Kunratice s.r.o.              | 6 472             | 6 569             |
| <b>Celkem</b>                        | <b>1 483 879</b>  | <b>585 326</b>    |

Přijaté zápůjčky vůči společnostem DEK a.s., DEKINVEST investiční společnost a.s. a podfondu DEKINVEST podfond Alfa byly poskytnuty na základě rámcové smlouvy o vzájemném poskytování zápůjček. Zápůjčky vyplývající z této smlouvy jsou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou, která je kalkulována jako součet úrokové sazby 3M PRIBOR k poslednímu pracovnímu dni předchozího úrokového období a rizikové přírážky skupiny. Dále je k dluhu účtována přírážka za obsluhu dluhu ve prospěch společnosti DEK a.s. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí. V roce 2023 byla úroková sazba kalkulována jako součet úrokové sazby 1M PRIBOR, rizikové přírážky skupiny a přírážky za obsluhu dluhu. Zápůjčky jsou sjednány jako krátkodobé s maximální splatností 1 rok.

Zápůjčka vůči společnosti Real - Kunratice s.r.o. je taktéž úročena variabilní úrokovou sazbou.

Při přecenění přijatých zápůjček na reálnou hodnotu modelem, ve kterém jsou budoucí splátky přijatých zápůjček diskontovány bezrizikovou úrokovou sazbou navýšenou o příslušnou kreditní marži, by se v případě snížení či zvýšení kreditní marže o 1 % hodnota přijatých zápůjček zvýšila o 14 479 tis. Kč (2023: 5 603 tis. Kč) či snížila o 14 193 tis. Kč (2023: 5 485 tis. Kč).

## 21 ZMĚNA ZÁVAZKŮ Z FINANCOVÁNÍ

| tis. Kč                                                        | Bankovní úvěry   | Emitované dluhové cenné papíry | Přijaté zápůjčky | Celkem           |
|----------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Stav k 1. lednu 2023</b>                                    | <b>3 376 819</b> | <b>1 691 233</b>               | <b>18 292</b>    | <b>5 086 344</b> |
| Načerpání bankovních úvěrů, emise dluhopisů a čerpání zápůjček | 0                | 1 200 000                      | 2 504 729        | 3 704 729        |
| Úrokové náklady                                                | 253 044          | 90 692                         | 50 678           | 394 414          |
| Splátky bankovních úvěrů, dluhopisů a přijatých zápůjček       | -669 081         | -1 662 827                     | -1 938 074       | -4 269 982       |
| Úhrada úroků                                                   | -253 192         | -90 885                        | -50 299          | -394 376         |
| Kurzové rozdíly                                                | 2 534            | 0                              | 0                | 2 534            |
| <b>Stav k 31. prosinci 2023</b>                                | <b>2 710 124</b> | <b>1 228 213</b>               | <b>585 326</b>   | <b>4 523 663</b> |
| Načerpání bankovních úvěrů, emise dluhopisů a čerpání zápůjček | 0                | 0                              | 1 925 193        | 1 925 193        |
| Vliv přeměny                                                   | 0                | 0                              | 544 475          | 544 475          |
| Úrokové náklady                                                | 163 815          | 95 997                         | 86 950           | 346 762          |
| Splátky bankovních úvěrů, dluhopisů a přijatých zápůjček       | -617 509         | 0                              | -1 390 620       | -2 008 129       |
| Úhrada úroků                                                   | -164 767         | -105 164                       | -87 047          | -356 978         |
| Zápočet přijatých a poskytnutých zápůjček                      | 0                | 0                              | -180 398         | -180 398         |
| Kurzové rozdíly                                                | 2 324            | 0                              | 0                | 2 324            |
| <b>Stav k 31. prosinci 2024</b>                                | <b>2 093 987</b> | <b>1 219 046</b>               | <b>1 483 879</b> | <b>4 796 912</b> |

## 22 OSTATNÍ FINANČNÍ ZÁVAZKY

| tis. Kč                             | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Závazky z obchodních vztahů         | 1 396             | 1 087             |
| Dohadné položky pasivní             | 1 299             | 1 175             |
| Přijatý kolaterál                   | 0                 | 3 500             |
| Ostatní krátkodobé finanční závazky | 11                | 34                |
| <b>Celkem</b>                       | <b>2 706</b>      | <b>5 796</b>      |

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

## 23 NEFINANČNÍ ZÁVAZKY

| tis. Kč              | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Přijaté vratné kauce | 363               | 616               |
| Daňové závazky       | 0                 | 29                |
| <b>Celkem</b>        | <b>363</b>        | <b>645</b>        |

## 24 FINANČNÍ NÁSTROJE

### 24.1 ŘÍZENÍ KAPITÁLU

Fond řídí svůj kapitál tak, aby zabezpečil, že bude schopný pokračovat v činnosti jako zdravě fungující podnik při maximalizaci výnosu pro držitele podílových listů pomocí optimalizace poměru mezi cizími a vlastními zdroji.

Strukturu kapitálu Fondu tvoří vlastní kapitál a čistý dluh. Čistý dluh je dluh ponížený o peníze a peněžní ekvivalenty. Dluh zahrnuje bankovní úvěry, emitované dluhové cenné papíry a přijaté zápůjčky. Předseda představenstva prověřuje kapitálovou strukturu dvakrát ročně. Součástí prověrky je také posouzení kapitálových nákladů a rizik spojených s jednotlivými kategoriemi kapitálu.

Na Fond se nevztahují žádné kapitálové požadavky stanovené externími subjekty.

Podíl zadluženosti ke konci účetního období byl následující:

| tis. Kč                      | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Dluh                         | 4 796 912         | 4 523 663         |
| Peníze a peněžní ekvivalenty | 2 350             | 8 795             |
| Čistý dluh                   | 4 794 562         | 4 514 868         |
| Vlastní kapitál              | 10 746 158        | 8 576 877         |
| <b>Míra zadluženosti</b>     | <b>0,45</b>       | <b>0,53</b>       |

### 24.2 KATEGORIE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

| Klasifikace finančních aktiv                                          | Třída finančních aktiv                             | 31. prosince 2024<br>v tis. Kč | 31. prosince 2023<br>v tis. Kč |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Finanční aktiva oceňovaná<br>v reálné hodnotě do zisku nebo<br>ztráty | Poskytnuté zápůjčky                                | 0                              | 177 311                        |
|                                                                       | Zajišťovací deriváty<br>s kladnou reálnou hodnotou | 1 984                          | 6 414                          |
|                                                                       | Ostatní finanční aktiva                            | 922                            | 881                            |
|                                                                       | Peníze a peněžní ekvivalenty                       | 2 350                          | 8 795                          |
|                                                                       | <b>Celkem</b>                                      | <b>5 256</b>                   | <b>193 401</b>                 |

| Klasifikace finančních závazků                                         | Třída finančních závazků                             | 31. prosince 2024<br>v tis. Kč | 31. prosince 2023<br>v tis. Kč |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Finanční závazky oceňované<br>v reálné hodnotě do zisku nebo<br>ztráty | Bankovní úvěry                                       | 2 093 987                      | 2 710 124                      |
|                                                                        | Emitované dluhové cenné papíry                       | 1 219 046                      | 1 228 213                      |
|                                                                        | Přijaté zápůjčky                                     | 1 483 879                      | 585 326                        |
|                                                                        | Zajišťovací deriváty<br>se zápornou reálnou hodnotou | 367                            | 0                              |
|                                                                        | Ostatní finanční závazky                             | 2 706                          | 5 796                          |
|                                                                        | <b>Celkem</b>                                        | <b>4 799 985</b>               | <b>4 529 459</b>               |

## 24.3 OCENĚNÍ REÁLNOU HODNOTOU

Pro účely účetního výkaznictví se ocenění finančních nástrojů reálnou hodnotou dále rozděluje na úroveň 1, 2 a 3 na základě míry, do které jsou vstupy pro ocenění reálnou hodnotou pozorovatelné, a na základě celkové významnosti vstupů pro ocenění reálnou hodnotou.

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku. Finanční nástroje s takto stanovenou reálnou hodnotou jsou klasifikovány jako finanční nástroje úrovně 1.

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

Pokud nejsou k dispozici tržní ceny, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů používajících jako vstupy objektivně zjištělé tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištělé, 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 zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělé. Pokud je určitý objektivně nezjištělý 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 a závazků, jimiž jsou například očekávané peněžní toky, vývoj trhu a další, a posouzení Administrátora.

Následující tabulky znázorňují rozdělení reálné hodnoty finančních nástrojů dle úrovní.

| Finanční aktiva v reálné hodnotě<br>k 31. prosinci 2024 v tis. Kč | Úroveň 2     | Úroveň 3 | Celkem       |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|----------|--------------|
| Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou                   | 1 984        | 0        | 1 984        |
| Ostatní finanční aktiva                                           | 922          | 0        | 922          |
| Peníze a peněžní ekvivalenty                                      | 2 350        | 0        | 2 350        |
| <b>Celkem</b>                                                     | <b>5 256</b> | <b>0</b> | <b>5 256</b> |

| Finanční aktiva v reálné hodnotě<br>k 31. prosinci 2023 v tis. Kč | Úroveň 2      | Úroveň 3       | Celkem         |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Poskytnuté zápůjčky                                               | 0             | 177 311        | 177 311        |
| Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou                   | 6 414         | 0              | 6 414          |
| Ostatní finanční aktiva                                           | 881           | 0              | 881            |
| Peníze a peněžní ekvivalenty                                      | 8 795         | 0              | 8 795          |
| <b>Celkem</b>                                                     | <b>16 090</b> | <b>177 311</b> | <b>193 401</b> |

| Finanční závazky v reálné hodnotě<br>k 31. prosinci 2024 v tis. Kč | Úroveň 2         | Úroveň 3         | Celkem           |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Bankovní úvěry                                                     | 2 093 987        | 0                | 2 093 987        |
| Emitované dluhové cenné papíry                                     | 0                | 1 219 046        | 1 219 046        |
| Přijaté zápůjčky                                                   | 0                | 1 483 879        | 1 483 879        |
| Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou                  | 367              | 0                | 367              |
| Ostatní finanční závazky                                           | 2 706            | 0                | 2 706            |
| <b>Celkem</b>                                                      | <b>2 097 060</b> | <b>2 702 925</b> | <b>4 799 985</b> |

| Finanční závazky v reálné hodnotě<br>k 31. prosinci 2023 v tis. Kč | Úroveň 2         | Úroveň 3         | Celkem           |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Bankovní úvěry                                                     | 2 710 124        | 0                | 2 710 124        |
| Emitované dluhové cenné papíry                                     | 0                | 1 228 213        | 1 228 213        |
| Přijaté zápůjčky                                                   | 0                | 585 326          | 585 326          |
| Ostatní finanční závazky                                           | 5 796            | 0                | 5 796            |
| <b>Celkem</b>                                                      | <b>2 715 920</b> | <b>1 813 539</b> | <b>4 529 459</b> |

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnují jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjištělné. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu je na Administrátorovi.

## 24.4 CÍLE ŘÍZENÍ FINANČNÍHO RIZIKA

Fond je vystaven vlivu tržního rizika a dalších rizik v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem.

Cílem Fondu je v investičním horizontu Fondu zhodnocení investovaných prostředků jeho investorům měřené v českých korunách, a to především investováním do nemovitostí.

Fond dále investuje také do finančních aktiv s cílem zhodnotit volné prostředky Fondu v rozsahu, ve kterém není možné prostředky Fondu umístit do vhodných jiných investic v souladu se statutem, popřípadě ve kterém to je nezbytné k akumulaci prostředků Fondu pro realizaci ostatních investic.

Finanční riziko zahrnuje riziko tržní, úvěrové a riziko likvidity. Bližší komentář k jednotlivým druhům rizik je uveden v následujících kapitolách.

## 24.5 ŘÍZENÍ TRŽNÍHO RIZIKA

Tržní riziko vyplývá ze změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých aktiv Fondu. Hodnota majetku, do něhož Fond 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 před svou investicí toto obecné riziko akceptoval.

Fond může investovat pouze do aktiv definovaných ve statutu. Snížení investičního rizika ve Fondu bude zajištěno nejenom prostřednictvím diverzifikace, ale zejména aktivním řízením investic prostřednictvím pověřeného správce.

Tržní riziko zahrnuje riziko úrokové, měnové, akciové a komoditní. Akciové a komoditní riziko Fond vyhodnotil jako nevýznamné.

## Řízení úrokového rizika

Fond je vystaven riziku změn úrokových sazeb, jelikož si půjčuje finanční prostředky s fixními i variabilními úrokovými sazbami. Fond řídí úrokové riziko tak, že udržuje vhodnou kombinaci zápůjček 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 Fondu vůči úrokovým sazbám na finanční aktiva a finanční závazky je detailně popsána dále v části řízení rizika likvidity.

Fond je vystaven úrokovému riziku zejména v souvislosti se změnami úrokových nákladů z bankovních úvěrů, dluhopisů, přijatých a poskytnutých zápůjček s variabilními úrokovými sazbami a změnou reálné hodnoty uzavřených swapových kontraktů.

Následující tabulka zobrazuje citlivost Fondu na zvýšení úrokových sazeb o 100 bazických bodů, přičemž pozitivní hodnota indikuje nárůst úplného výsledku. 100 bazických bodů představuje míru citlivosti, při které se předsedovi představenstva předkládá interní hlášení o úrokovém riziku, a podle odhadu vedení představuje přiměřeně možnou změnu úrokových sazeb. U závazků s pohyblivou sazbou je analýza připravena za předpokladu, že výše závazku ke konci účetního období byla v průběhu celého roku ve stejné výši.

| tis. Kč                                 | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Zisk nebo ztráta za účetní období       | -38 286        | -38 419        |
| Ostatní úplný výsledek za účetní období | 7 100          | 2 582          |
| <b>Celkem</b>                           | <b>-31 186</b> | <b>-35 837</b> |

Na základě smluv o úrokových swapech se Fond zavazuje směnít rozdíl mezi výší fixních a variabilních úroků vypočítaných z dohodnutých jistin. Tyto smlouvy slouží k zajištění peněžních toků z bankovních úvěrů s cílem snížit riziko úrokové riziko. Do roku 2023 tyto smlouvy zajišťovaly taktéž peněžní toky z dluhopisů. Reálná hodnota úrokových swapů ke konci účetního období se určuje diskontováním budoucích peněžních toků. Následující tabulka uvádí podmínky úrokových swapů otevřených na konci účetního období. Průměrná úroková sazba se určuje na základě zůstatků na konci účetního období.

| Vypořádání kontraktu | Průměrná sjednaná fixní úroková sazba p. a. 31. prosince 2024 | Průměrná sjednaná fixní úroková sazba p. a. 31. prosince 2023 | Jistina k 31. prosinci 2024 v tis. Kč | Jistina k 31. prosinci 2023 v tis. Kč | Reálná hodnota k 31. prosinci 2024 v tis. Kč | Reálná hodnota k 31. prosinci 2023 v tis. Kč |
|----------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Do 1 roku            | 1,90                                                          | 1,30                                                          | 26 786                                | 77 441                                | 181                                          | 813                                          |
| Od 1 do 2 let        | 0,00                                                          | 1,90                                                          | 0                                     | 58 930                                | 0                                            | 1 613                                        |
| Od 2 do 5 let        | 2,48                                                          | 2,48                                                          | 720 536                               | 135 416                               | 1 436                                        | 3 988                                        |
| <b>Celkem</b>        |                                                               |                                                               | <b>747 322</b>                        | <b>271 787</b>                        | <b>1 617</b>                                 | <b>6 414</b>                                 |

Částka kumulovaná ve vlastním kapitálu se reklasifikuje do zisku nebo ztráty v období, ve kterém variabilní sazby z úvěru ovlivňují zisk nebo ztrátu.

### Řízení měnového rizika

Fond je vystaven měnovému riziku z titulu transakcí prováděných v cizí měně a prostřednictvím aktiv a pasiv denominovaných v cizí měně. Expozice vůči riziku měnových kurzů se řídí především stanovením limitů pro cizoměnové transakce.

Hodnota finančních a nefinančních aktiv a závazků Fondu denominovaných v cizí měně ke konci účetního období je následující:

| 31. prosince 2024 v tis. Kč | EUR            |
|-----------------------------|----------------|
| Aktiva                      | 238            |
| Závazky                     | -89 591        |
| <b>Celkem</b>               | <b>-89 353</b> |

| 31. prosince 2023 v tis. Kč | EUR             |
|-----------------------------|-----------------|
| Aktiva                      | 4 310           |
| Závazky                     | -139 470        |
| <b>Celkem</b>               | <b>-135 160</b> |

Fond je vystaven měnovému riziku zejména v souvislosti s bankovními úvěry, jež jsou čerpány v eurech.

Následující tabulka zobrazuje citlivost Fondu na desetiprocentní oslabení české koruny vůči euru, přičemž pozitivní hodnota indikuje nárůst zisku nebo snížení ztráty. Deset procent představuje míru citlivosti, při které se předsedovi představenstva předkládá interní hlášení o měnovém riziku, a podle odhadu vedení představuje přiměřeně možnou změnu měnových kurzů.

| tis. Kč                           | 2024          | 2023           |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Zisk nebo ztráta za účetní období | -8 489        | -12 840        |
| <b>Celkem</b>                     | <b>-8 489</b> | <b>-12 840</b> |

## 24.6 ŘÍZENÍ ÚVĚROVÉHO RIZIKA

Úvěrové riziko zohledňuje riziko, že smluvní strana nedodrží své smluvní závazky, v důsledku čehož Fond utrpí ztrátu. Fond 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.

## 24.7 ŘÍZENÍ RIZIKA LIKVIDITY

Konečnou zodpovědnost za řízení likvidního rizika nese předseda představenstva, který vytvořil přiměřený rámec k řízení likvidního rizika s cílem řídit krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé financování a požadavky řízení likvidity. Fond řídí likvidní riziko prostřednictvím zachovávání průměrné výše peněžních prostředků na bankovních účtech, bankovních zdrojů a úvěrových nástrojů, průběžným sledováním předpokládaných a skutečných peněžních toků a přizpůsobováním doby splatnosti finančních aktiv a závazků.

Následující tabulky znázorňují zbytkovou smluvní dobu splatnosti nederivátových finančních závazků Fondu s dohodnutými termíny plateb, a proto neobsahují přijaté zápůjčky, které nemají dohodnuté termíny plateb a vypořádávají se pomocí kompenzací. Tabulky byly sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků finančních závazků se zohledněním nejdříve možných termínů, kdy se od Fondu může žádat splacení těchto závazků. Tabulka zahrnuje peněžní toky z úroků i jistiny. V případě nástrojů s variabilní úrokovou sazbou je nediskontovaná částka odvozena od úrokových sazeb ke konci účetního období a může se měnit, jestliže se úrokové sazby budou lišit od úrokových sazeb ke konci účetního období. V predikci peněžních toků ke konci účetního období uvažujeme peněžní toky související s bankovními úvěry, ke kterým Fond uzavřel smlouvy do konce daného účetního období.

| 31. prosince 2024 v tis. Kč           | Méně než<br>1 měsíc | 1 - 3<br>měsíce | 3 měsíce<br>až 1 rok | 1 rok až<br>5 let | 5 let<br>a více | Celkem           |
|---------------------------------------|---------------------|-----------------|----------------------|-------------------|-----------------|------------------|
| Neúročné finanční závazky             | 2 706               | 0               | 0                    | 0                 | 0               | 2 706            |
| Nástroje s variabilní úrokovou sazbou | 21 914              | 150 052         | 527 853              | 2 945 989         | 6 472           | 3 652 280        |
| <b>Celkem</b>                         | <b>24 620</b>       | <b>150 052</b>  | <b>527 853</b>       | <b>2 945 989</b>  | <b>6 472</b>    | <b>3 654 986</b> |

| 31. prosince 2023 v tis. Kč           | Méně než<br>1 měsíc | 1 - 3<br>měsíce | 3 měsíce<br>až 1 rok | 1 rok až<br>5 let | 5 let<br>a více | Celkem           |
|---------------------------------------|---------------------|-----------------|----------------------|-------------------|-----------------|------------------|
| Neúročné finanční závazky             | 2 296               | 0               | 0                    | 3 500             | 0               | 5 796            |
| Nástroje s variabilní úrokovou sazbou | 28 933              | 27 404          | 856 889              | 3 377 445         | 311 959         | 4 602 630        |
| Nástroje s fixní úrokovou sazbou      | 772                 | 0               | 0                    | 0                 | 0               | 772              |
| <b>Celkem</b>                         | <b>32 001</b>       | <b>27 404</b>   | <b>856 889</b>       | <b>3 380 945</b>  | <b>311 959</b>  | <b>4 609 198</b> |

Kromě výše uvedeného Fond eviduje podmíněné závazky z poskytnutých ručení za úvěry. Bližší informace o těchto ručeních jsou uvedeny v bodě 28. Následující tabulky znázorňují zbytkovou smluvní dobu splatnosti podmíněných závazků Fondu s dohodnutými termíny plateb. Tabulky byly sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků finančních závazků se zohledněním nejdříve možných termínů, kdy se od Fondu může žádat splacení těchto závazků. Tabulka zahrnuje peněžní toky z úroků i jistiny. V případě nástrojů s variabilní úrokovou sazbou je nediskontovaná částka odvozena od úrokových sazeb ke konci účetního období a může se měnit, jestliže se úrokové sazby budou lišit od úrokových sazeb ke konci účetního období. Částky uvedené v následujících tabulkách jsou maximálními částkami, které může být Fond dle smluv nucen vypořádat v případě, že by protistrana uplatňovala nárok na celou zaručenou sumu. Podle očekávání na konci účetního období Fond odhaduje, že je spíše pravděpodobné, že dle ujednání nebude splatná žádná částka.

| 31. prosince 2024 v tis. Kč | Méně než<br>1 měsíc | 1 - 3<br>měsíce | 3 měsíce<br>až 1 rok | 1 rok až<br>5 let | 5 let<br>a více | Celkem           |
|-----------------------------|---------------------|-----------------|----------------------|-------------------|-----------------|------------------|
| Podmíněné závazky           | 15 555              | 81 831          | 4 034 608            | 1 049 580         | 0               | 5 181 574        |
| <b>Celkem</b>               | <b>15 555</b>       | <b>81 831</b>   | <b>4 034 608</b>     | <b>1 049 580</b>  | <b>0</b>        | <b>5 181 574</b> |

| 31. prosince 2023 v tis. Kč | Méně než<br>1 měsíc | 1 - 3<br>měsíce | 3 měsíce<br>až 1 rok | 1 rok až<br>5 let | 5 let<br>a více | Celkem           |
|-----------------------------|---------------------|-----------------|----------------------|-------------------|-----------------|------------------|
| Podmíněné závazky           | 14 190              | 86 078          | 2 456 308            | 1 252 283         | 0               | 3 808 859        |
| <b>Celkem</b>               | <b>14 190</b>       | <b>86 078</b>   | <b>2 456 308</b>     | <b>1 252 283</b>  | <b>0</b>        | <b>3 808 859</b> |

Následující tabulky znázorňují předpokládanou smluvní splatnost nederivátových finančních aktiv Fondu s dohodnutými termíny plateb, a proto neobsahují poskytnuté zápůjčky, které nemají dohodnuté termíny plateb a vypořádávají se pomocí kompenzací. Tabulky byly sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků finančních aktiv se zohledněním předpokládané doby splatnosti. Tabulka zahrnuje peněžní toky z úroků i jistiny. Zveřejnění informací o finančních aktivech je nutné pro pochopení toho, jak Fond řídí svá likvidní rizika, neboť likviditu řídí na bázi čistých aktiv.

| 31. prosince 2024 v tis. Kč | Méně než<br>1 měsíc | 1 - 3<br>měsíce | 3 měsíce<br>až 1 rok | 1 rok až<br>5 let | 5 let<br>a více | Celkem       |
|-----------------------------|---------------------|-----------------|----------------------|-------------------|-----------------|--------------|
| Neúročná finanční aktiva    | 3 272               | 0               | 0                    | 0                 | 0               | 3 272        |
| <b>Celkem</b>               | <b>3 272</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>             | <b>0</b>          | <b>0</b>        | <b>3 272</b> |

| 31. prosince 2023 v tis. Kč | Méně než<br>1 měsíc | 1 - 3<br>měsíce | 3 měsíce<br>až 1 rok | 1 rok až<br>5 let | 5 let<br>a více | Celkem       |
|-----------------------------|---------------------|-----------------|----------------------|-------------------|-----------------|--------------|
| Neúročná finanční aktiva    | 9 676               | 0               | 0                    | 0                 | 0               | 9 676        |
| <b>Celkem</b>               | <b>9 676</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>             | <b>0</b>          | <b>0</b>        | <b>9 676</b> |

Následující tabulka uvádí analýzu likvidity Fondu týkající se finančních derivátů na základě smluvních splatností. Tabulka byla sestavena na základě nediskontovaných čistých peněžních toků z finančních derivátů. V případě nástrojů s variabilní úrokovou sazbou je nediskontovaná částka odvozena od úrokových sazeb ke konci účetního období a může se měnit, jestliže se úrokové sazby budou lišit od úrokových sazeb ke konci účetního období.

| 31. prosince 2024 v tis. Kč    | Méně než<br>1 měsíc | 1 - 3<br>měsíce | 3 měsíce<br>až 1 rok | 1 rok až<br>5 let | 5 let<br>a více | Celkem        |
|--------------------------------|---------------------|-----------------|----------------------|-------------------|-----------------|---------------|
| Pevná úroková sazba            | -43                 | -4 499          | -12 297              | -15 670           | 0               | -32 509       |
| Plovoucí úroková sazba         | 70                  | 7 112           | 16 873               | 19 536            | 0               | 43 591        |
| <b>Vypořádání v čisté výši</b> | <b>27</b>           | <b>2 613</b>    | <b>4 576</b>         | <b>3 866</b>      | <b>0</b>        | <b>11 082</b> |

| 31. prosince 2023 v tis. Kč    | Méně než<br>1 měsíc | 1 - 3<br>měsíce | 3 měsíce<br>až 1 rok | 1 rok až<br>5 let | 5 let<br>a více | Celkem       |
|--------------------------------|---------------------|-----------------|----------------------|-------------------|-----------------|--------------|
| Pevná úroková sazba            | -206                | -248            | -3 757               | -4 967            | 0               | -9 178       |
| Plovoucí úroková sazba         | 639                 | 771             | 8 558                | 8 010             | 0               | 17 978       |
| <b>Vypořádání v čisté výši</b> | <b>433</b>          | <b>523</b>      | <b>4 801</b>         | <b>3 043</b>      | <b>0</b>        | <b>8 800</b> |

Očekávaná splatnost finančních aktiv a závazků se neliší od smluvní doby splatnosti.

Fond očekává, že splní své závazky z provozních peněžních toků a z výnosů ze splatných finančních aktiv.

Fond má přístup k úvěrovému rámci dle rámcové smlouvy o vzájemném poskytování zápůjček, u nichž činil zůstatek nevyužitě částky ke konci účetního období 2 022 593 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 2 921 243 tis. Kč).

## 25 OPERATIVNÍ LEASING

Fond pronajímá převážnou většinu nemovitostí společně se skupinou DEK, a to na základě smluv o nájmu prostor sloužících podnikání. Smlouvy jsou uzavřeny na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 12 měsíců. Minimální leasingové platby z neodvolatelných operativních nájemních smluv jsou k 31. prosinci 2024 ve výši 1 333 214 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 1 114 859 tis. Kč).

## 26 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

### 26.1 VZÁJEMNÉ PRODEJE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

| 2024 v tis. Kč         | Vztah k Fondu           | Poskytnuté služby | Prodej dlouhodobého majetku | Finanční výnosy | Ostatní transakce | Celkem           |
|------------------------|-------------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| ARGOS ELEKTRO, a. s.   | Ostatní propojená osoba | 8 750             | 0                           | 0               | 26                | 8 776            |
| BEST, a.s.             | Ostatní propojená osoba | 190 952           | 0                           | 0               | 0                 | 190 952          |
| DEK a.s.               | Ostatní propojená osoba | 911               | 0                           | 0               | 0                 | 911              |
| DEK stavební s.r.o.    | Ostatní propojená osoba | 118               | 0                           | 0               | 9 304             | 9 422            |
| DEKINVEST podfond Alfa | Ostatní propojená osoba | 0                 | 0                           | 3 571           | 0                 | 3 571            |
| DEKMETAL s.r.o.        | Ostatní propojená osoba | 10 350            | 0                           | 0               | 34                | 10 384           |
| DEKWOOD s.r.o.         | Ostatní propojená osoba | 2 198             | 0                           | 0               | 19                | 2 217            |
| RETEK s.r.o.           | Ostatní propojená osoba | 3 793             | 0                           | 0               | 0                 | 3 793            |
| STACHEMA CZ s.r.o.     | Ostatní propojená osoba | 44 073            | 0                           | 0               | 0                 | 44 073           |
| Stavebniny DEK a.s.    | Ostatní propojená osoba | 1 063 802         | 0                           | 0               | 5 154             | 1 068 956        |
| <b>Celkem</b>          |                         | <b>1 324 947</b>  | <b>0</b>                    | <b>3 571</b>    | <b>14 537</b>     | <b>1 343 055</b> |

V celkové hodnotě prodeje 1 343 055 tis. Kč jsou zahrnuty i přefakturace ve výši 10 975 tis. Kč, o kterých bylo účtováno rozvahově.

| 2023 v tis. Kč         | Vztah k Fondu           | Poskytnuté služby | Prodej dlouhodobého majetku | Finanční výnosy | Ostatní transakce | Celkem           |
|------------------------|-------------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| ARGOS ELEKTRO, a. s.   | Ostatní propojená osoba | 8 502             | 0                           | 0               | 171               | 8 673            |
| BEST, a.s.             | Ostatní propojená osoba | 183 534           | 0                           | 0               | 0                 | 183 534          |
| DEK a.s.               | Ostatní propojená osoba | 423               | 0                           | 5 616           | 0                 | 6 039            |
| DEK stavební s.r.o.    | Ostatní propojená osoba | 0                 | 0                           | 0               | 4 570             | 4 570            |
| DEKINVEST podfond Alfa | Ostatní propojená osoba | 0                 | 0                           | 6 149           | 19                | 6 168            |
| DEKMETAL s.r.o.        | Ostatní propojená osoba | 9 465             | 0                           | 0               | 29                | 9 494            |
| DEKWOOD s.r.o.         | Ostatní propojená osoba | 2 015             | 0                           | 0               | 26                | 2 041            |
| RETEK s.r.o.           | Ostatní propojená osoba | 6 009             | 0                           | 0               | 0                 | 6 009            |
| Stavebniny DEK a.s.    | Ostatní propojená osoba | 902 466           | 0                           | 0               | 8 219             | 910 685          |
| WÄRME s.r.o.           | Ostatní propojená osoba | 0                 | 316 259                     | 0               | 213               | 316 472          |
| <b>Celkem</b>          |                         | <b>1 112 414</b>  | <b>316 259</b>              | <b>11 765</b>   | <b>13 247</b>     | <b>1 453 685</b> |

V celkové hodnotě prodeje 1 453 685 tis. Kč jsou zahrnuty i přefakturace ve výši 8 979 tis. Kč, o kterých bylo účtováno rozvahově.

## 26.2 VZÁJEMNÉ NÁKUPY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

| 2024 v tis. Kč                       | Vztah k Fondu           | Přijaté služby | Nákup dlouhodobého majetku | Finanční náklady | Ostatní transakce | Celkem         |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------|----------------------------|------------------|-------------------|----------------|
| DEK a.s.                             | Ostatní propojená osoba | 74             | 0                          | 86 310           | 0                 | 86 384         |
| DEK stavební s.r.o.                  | Ostatní propojená osoba | 0              | 350 794                    | 0                | 0                 | 350 794        |
| DEKINVEST investiční společnost a.s. | Obhospodařovatel        | 120            | 0                          | 147              | 1 071             | 1 338          |
| DEKINVEST podfond Alfa               | Ostatní propojená osoba | 0              | 0                          | 21               | 1 262             | 1 283          |
| Real - Kunratice s.r.o.              | Ostatní propojená osoba | 0              | 0                          | 472              | 0                 | 472            |
| Stavebniny DEK a.s.                  | Ostatní propojená osoba | 0              | 0                          | 0                | 32                | 32             |
| WÄRME s.r.o.                         | Ostatní propojená osoba | 0              | 207 806                    | 0                | 0                 | 207 806        |
| <b>Celkem</b>                        |                         | <b>194</b>     | <b>558 600</b>             | <b>86 950</b>    | <b>2 365</b>      | <b>648 109</b> |

| 2023 v tis. Kč                       | Vztah k Fondu           | Přijaté služby | Nákup dlouhodobého majetku | Finanční náklady | Ostatní transakce | Celkem         |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------|----------------------------|------------------|-------------------|----------------|
| ARGOS ELEKTRO, a. s.                 | Ostatní propojená osoba | 0              | 0                          | 0                | 27                | 27             |
| DEK a.s.                             | Ostatní propojená osoba | 151            | 0                          | 50 027           | 0                 | 50 178         |
| DEK stavební s.r.o.                  | Ostatní propojená osoba | 0              | 151 964                    | 0                | 0                 | 151 964        |
| DEKINVEST investiční společnost a.s. | Obhospodařovatel        | 120            | 0                          | 83               | 1 232             | 1 435          |
| Real - Kunratice s.r.o.              | Ostatní propojená osoba | 0              | 0                          | 568              | 0                 | 568            |
| Stavebniny DEK a.s.                  | Ostatní propojená osoba | 0              | 929                        | 0                | 361               | 1 290          |
| <b>Celkem</b>                        |                         | <b>271</b>     | <b>152 893</b>             | <b>50 678</b>    | <b>1 620</b>      | <b>205 462</b> |

## 26.3 POHLEDÁVKY ZA SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond neeviduje k 31. prosinci 2024 (taktéž k 31. prosinci 2023) žádné pohledávky za spřízněnými osobami.

## 26.4 ZÁVAZKY VŮČI SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

Fond neeviduje k 31. prosinci 2024 (taktéž k 31. prosinci 2023) žádné závazky vůči spřízněným osobám.

## 26.5 ZÁPŮJČKY VŮČI SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

Poskytnuté zápůjčky vůči spřízněným osobám:

| tis. Kč                | Vztah k Fondu           | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| DEKINVEST podfond Alfa | Ostatní propojená osoba | 0                 | 177 311           |
| <b>Celkem</b>          |                         | <b>0</b>          | <b>177 311</b>    |

Přijaté zápůjčky vůči spřízněným osobám:

| tis. Kč                              | Vztah k Fondu           | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| DEK a.s.                             | Ostatní propojená osoba | 1 473 558         | 577 198           |
| DEKINVEST investiční společnost a.s. | Obhospodařovatel        | 2 896             | 1 559             |
| DEKINVEST podfond Alfa               | Ostatní propojená osoba | 953               | 0                 |
| Real - Kunratice s.r.o.              | Ostatní propojená osoba | 6 472             | 6 569             |
| <b>Celkem</b>                        |                         | <b>1 483 879</b>  | <b>585 326</b>    |

## 26.6 ODMĚNY ČLENŮM KLÍČOVÉHO MANAGEMENTU

Fond nevyplatil žádné odměny členům klíčového managementu.

Fond neposkytl žádné záruky za členy klíčového managementu.

## 27 SMLUVNÍ ZÁVAZKY K VÝDAJŮM

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

## 28 PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

### 28.1 RUČENÍ

Fond má k 31. prosinci 2024 uzavřenou smlouvu o ručení s Komerční bankou, a.s. za klubové úvěry poskytnuté společnosti BEST, a.s. až do výše 3 500 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 3 500 000 tis. Kč), přičemž k 31. prosinci 2024 je výše úvěrů 1 175 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 1 325 000 tis. Kč). Klubovými věřiteli jsou Česká spořitelna, a.s., Československá obchodní banka, a. s. Komerční banka, a.s. a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Za tyto úvěry ručí až do výše 3 500 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 3 500 000 tis. Kč) rovněž DEKINVEST podfond Alfa.

Fond má k 31. prosinci 2024 uzavřenou smlouvu o ručení s Komerční bankou, a.s. za úvěry poskytnuté společnosti Stavebniny DEK a. s. až do výše 1 050 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 1 050 000 tis. Kč), přičemž k 31. prosinci 2024 je výše úvěru 960 994 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 400 000 tis. Kč).

Fond má k 31. prosinci 2024 uzavřenou smlouvu o ručení s Českou spořitelnou, a.s. za úvěry poskytnuté společnosti Stavebniny DEK a.s. až do výše 1 075 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 1 075 000 tis. Kč), přičemž k 31. prosinci 2024 je výše úvěru 1 042 797 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 543 291 tis. Kč).

Fond má k 31. prosinci 2024 uzavřenou smlouvu o ručení s Československou obchodní bankou, a.s. za úvěry poskytnuté společnosti Stavebniny DEK a.s. až do výše 1 105 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 1 105 000 tis. Kč), přičemž k 31. prosinci 2024 je výše úvěru 1 000 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 500 000 tis. Kč).

Fond má k 31. prosinci 2024 uzavřenou smlouvu o ručení s UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. za úvěry poskytnuté společnosti Stavebniny DEK a.s. až do výše 700 000 tis. Kč

(k 31. prosinci 2023: 700 000 tis. Kč), přičemž k 31. prosinci 2024 je výše úvěru 293 235 Kč (k 31. prosinci 2023: 290 426 tis. Kč).

Fond má k 31. prosinci 2024 uzavřenou smlouvu o ručení s Všeobecnou úverovou bankou, a.s. za úvěry poskytnuté společnosti Stavebniny DEK a.s. a společnosti Stavebniny DEK s.r.o. až do výše 24 000 tis. EUR (k 31. prosinci 2023: 24 000 tis. EUR), přičemž k 31. prosinci 2024 je výše úvěru vůči společnosti Stavebniny DEK a.s. 449 119 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 432 859 tis. Kč) a vůči společnosti Stavebniny DEK s.r.o. 0 tis. EUR (k 31. prosinci 2023: 0 tis. Kč).

## 28.2 DALŠÍ PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

Fond neeviduje ke konci účetního období žádné další podmíněné závazky.

## 29 PODMÍNĚNÁ AKTIVA

Fond neeviduje ke konci účetního období žádná podmíněná aktiva.

## 30 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dne 28. dubna 2025 byl uzavřen dodatek smlouvy o termínovém úvěru, který zvyšuje úvěrový rámec o 800 000 tis. Kč.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2024.

### Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla předsedou představenstva schválena k předložení valné hromadě a z pověření předsedy představenstva podepsána.

V Praze dne 30. dubna 2025



předseda představenstva

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA  
O OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY  
sestavené dle českých účetních předpisů

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Podílníkům fondu DEKINVEST otevřený podílový fond Beta:

### *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu DEKINVEST otevřený podílový fond Beta („Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2024, a výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2024, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosince 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

### *Základ pro výrok*

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Fondu 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.

### *Ostatní informace*

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti DEKINVEST investiční společnost a.s. (dále také „Společnost“).

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 našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace 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 způsobilo 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 Fondu, 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 orgánu Společnosti za účetní závěrku*

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

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

### *Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky*

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

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

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

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán Společnosti 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.

Ernst & Young Audit, s.r.o.  
evidenční č. 401



Lenka Bízová, statutární auditor  
evidenční č. 2331



Tomáš Němec  
prokurista

30. dubna 2025  
Praha, Česká republika

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA  
K 31. PROSINCI 2024  
sestavená dle českých účetních předpisů

## ROZVAHA

| tis. Kč                                         | Bod | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|-------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>AKTIVA</b>                                   |     |                   |                   |
| 3. Pohledávky za bankami                        | 5   | 2 350             | 8 795             |
| v tom: a) splatné na požádání                   |     | 2 350             | 8 795             |
| 4. Pohledávky za nebankovními subjekty          | 6   | 0                 | 177 311           |
| v tom: b) ostatní pohledávky                    |     | 0                 | 177 311           |
| 10. Dlouhodobý hmotný majetek                   | 7   | 16 058 782        | 13 329 556        |
| z toho: pozemky a budovy pro neprovozní činnost |     | 16 058 782        | 13 329 556        |
| 11. Ostatní aktiva                              | 8   | 7 295             | 8 519             |
| 13. Náklady a příjmy příštích období            | 9   | 366               | 127               |
| <b>Aktiva celkem</b>                            |     | <b>16 068 793</b> | <b>13 524 308</b> |

| tis. Kč                                                          | Bod | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|------------------------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>PASIVA</b>                                                    |     |                   |                   |
| <b>Cizí zdroje</b>                                               |     |                   |                   |
| 1. Závazky vůči bankám                                           | 10  | 2 093 987         | 2 710 124         |
| v tom: b) ostatní závazky                                        |     | 2 093 987         | 2 710 124         |
| 2. Závazky vůči nebankovním subjektům                            | 11  | 1 483 879         | 585 326           |
| v tom: b) ostatní závazky                                        |     | 1 483 879         | 585 326           |
| 3. Závazky z dluhových cenných papírů                            | 12  | 1 219 046         | 1 228 213         |
| v tom: a) emitované dluhové cenné papíry                         |     | 1 219 046         | 1 228 213         |
| 4. Ostatní pasiva                                                | 13  | 518 582           | 422 423           |
| 6. Rezervy                                                       | 14  | 7 141             | 1 345             |
| v tom: b) na daně                                                |     | 7 141             | 1 345             |
| <b>Cizí zdroje celkem</b>                                        |     | <b>5 322 635</b>  | <b>4 947 431</b>  |
| <b>Vlastní kapitál</b>                                           |     |                   |                   |
| 12. Kapitálové fondy                                             | 15  | 279 975           | 279 975           |
| 13. Oceňovací rozdíly                                            | 15  | 6 443 240         | 5 194 148         |
| z toho: a) z majetku a závazků                                   |     | 6 442 507         | 5 188 901         |
| z toho: b) ze zajišťovacích derivátů                             |     | 733               | 5 247             |
| 14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | 15  | 3 102 754         | 2 451 706         |
| 15. Zisk nebo ztráta za účetní období                            | 15  | 920 189           | 651 048           |
| <b>Vlastní kapitál celkem</b>                                    |     | <b>10 746 158</b> | <b>8 576 877</b>  |
| <b>Pasiva celkem</b>                                             |     | <b>16 068 793</b> | <b>13 524 308</b> |

#### PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

|                                             |            |            |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| 1. Poskytnuté přísliby a záruky             | 8 034 440  | 8 023 400  |
| 2. Poskytnuté zástavy                       | 12 920 945 | 12 142 719 |
| 4. Pohledávky z pevných termínových operací | 747 322    | 271 787    |
| 8. Hodnoty předané k obhospodařování        | 10 746 158 | 8 576 877  |
| 9. Přijaté přísliby a záruky                | 2 022 593  | 2 921 243  |
| 12. Závazky z pevných termínových operací   | 747 322    | 271 787    |

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

| tis. Kč                                                                     | Bod | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| 1. Výnosy z úroků a podobné výnosy                                          | 17  | 3 571          | 11 765         |
| 2. Náklady na úroky a podobné náklady                                       | 18  | 333 737        | 348 503        |
| 5. Náklady na poplatky a provize                                            | 19  | 252            | 5 209          |
| 6. Zisk nebo ztráta z finančních operací                                    | 20  | -2 424         | -68 445        |
| 7. Ostatní provozní výnosy                                                  | 21  | 1 333 759      | 1 437 038      |
| 8. Ostatní provozní náklady                                                 | 22  | 5 436          | 320 029        |
| 9. Správní náklady                                                          | 23  | 23 728         | 21 299         |
| v tom: b) ostatní správní náklady                                           |     | 23 728         | 21 299         |
| <b>19. Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b> |     | <b>971 753</b> | <b>685 318</b> |
| 23. Daň z příjmů                                                            | 24  | 51 564         | 34 270         |
| <b>24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>                     |     | <b>920 189</b> | <b>651 048</b> |

# PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

## 1 ÚDAJE O FONDU

DEKINVEST otevřený podílový fond Beta (dále jen „Fond“) je obhospodařován společností DEKINVEST investiční společnost a.s, IČO 140 94 568, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00 (dále jen „Společnost“).

Cílem Fondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu nadprůměrného zhodnocení svěřených prostředků měřeného v českých korunách, a to investováním do nemovitostí, finančních aktiv, pohledávek a jiných aktiv, která generují pravidelný či nepravidelný výnos nebo zabezpečují uchování hodnoty.

Fond je určen pro kvalifikované investory ve smyslu § 272 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, tedy osoby s nadprůměrnými zkušenostmi s investováním na kapitálovém trhu.

Dne 1. ledna 2022 Společnost vytvořila na dobu neurčitou otevřený podílový fond DEKINVEST otevřený podílový fond Beta. Téhož dne proběhla fúze sloučením Fondu s podfondem DEKINVEST podfond Beta, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., do něhož byla vyčleněna část jmění podfondu DEKINVEST podfond Alfa, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Dne 1. ledna 2024 byla část jmění podfondu DEKINVEST podfond Alfa, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., vyčleněna do podfondu DEKINVEST podfond Gama, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Následně proběhla téhož dne fúze sloučením podfondu DEKINVEST podfond Gama s Fondem. V rámci této transakce došlo k přesunu veškerých nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí k 31. prosinci 2023 pod vlastníkem DEKINVEST podfond Alfa do Fondu. Na straně pasiv došlo k přesunu poskytnuté zápůjčky vůči společnosti DEK, a.s. ve výši odpovídající hodnotě nemovitostí. Jednalo se o fúzi sloučením v souladu s ustanoveními § 373 ve spojení s § 398 a následných zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. V důsledku této přeměny došlo k výměně veškerých investičních akcií podfondu DEKINVEST podfond Gama za nově emitované podílové listy Fondu.

Podílové listy Fondu s přiděleným kódem ISIN CZ0008476918 jsou cennými papíry na jméno a nemají jmenovitou hodnotu. Podílové listy nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani v mnohostranném obchodním systému.

Činnost administrátora Fondu vykonávala v daném účetním období QI investiční společnost, a.s., IČO 279 11 497, se sídlem Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05 (dále jen „Administrátor“).

V rozhodném období byla depozitářem Fondu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 649 48 242, se sídlem Želetavská 1525/1, Praha 4, PSČ 140 92 (dále jen „Depozitář“).

## 2 ÚČETNÍ POSTUPY

### 2.1 ZÁKLADNÍ ZÁSADY VEDENÍ ÚČETNICTVÍ

Účetní závěrka Fondu obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty a související přílohu je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce, a českými účetními standardy pro finanční instituce.

Na základě novelizované vyhlášky č. 501/2002 Sb. Fond pro účely oceňování a vykazování finančních nástrojů a uvádění informací o nich v příloze účetní závěrky postupuje podle účetních standardů IFRS ve znění přijatém EU (dále jen „IFRS“).

Účetní závěrka je připravena na akruální bázi.

Účetní závěrka vychází z předpokladu trvání podnikatelské činnosti Fondu, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen.

Účetní závěrka je sestavena s ohledem na statut Fondu jako investiční jednotky zejména na bázi ocenění reálnou hodnotou. Podrobnější pravidla pro ocenění aktiv a závazků jsou uvedeny dále v této kapitole.

Reálná hodnota je částka, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění, bez ohledu na to, zda je cena pozorovatelná nebo odhadována za použití jiné oceňovací techniky. Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku bere Fond v úvahu takové charakteristiky aktiva či závazku, které by účastníci trhu zohlednili při oceňování aktiva či závazku ke dni ocenění.

Pro účely účetního výkaznictví se ocenění reálnou hodnotou dále rozděluje na úroveň 1, 2 a 3 na základě míry, do které jsou vstupy pro ocenění reálnou hodnotou pozorovatelné, a na základě celkové významnosti vstupů pro ocenění reálnou hodnotou:

- Úroveň 1 – vstupy představují neupravené kótované ceny na aktivních trzích pro stejná aktiva či závazky, na které má účetní jednotka ke dni ocenění přístup.
- Úroveň 2 – vstupy zde představují jiné vstupy než kótované ceny vymezené úrovní 1, které jsou pro dané aktivum či závazek přímo či nepřímo pozorovatelné.
- Úroveň 3 – vstupy vztahující se k danému aktivu či závazku, které nejsou přímo pozorovatelné.

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Fondu. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí.

Fond není povinen sestavit konsolidovanou účetní závěrku.

## 2.2 CIZÍ MĚNY

Aktiva a závazky denominované v cizích měnách jsou k rozvahovému dni přepočteny na české koruny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou. Veškeré kurzové zisky a ztráty z peněžních položek jsou vykázány v zisku nebo ztrátě z finančních operací. Kurzové rozdíly z finančních derivátů zajišťujících peněžní toky jsou účtovány do zisku nebo ztráty, protože Fond nezajišťuje měnové riziko.

## 2.3 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Veškerý dlouhodobý hmotný majetek Fondu je majetkem investičním, Fond tedy nevlastní žádný dlouhodobý hmotný provozní majetek.

Dlouhodobý hmotný neprovozní majetek je prvotně oceněn pořizovací cenou, která zahrnuje vedlejší pořizovací náklady.

Následně je dlouhodobý hmotný neprovozní majetek oceňován reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty dlouhodobého hmotného neprovozního majetku se vykazují přímo ve vlastním kapitálu do okamžiku, kdy dojde k prodeji. Kumulované zisky nebo ztráty původně vykázané ve vlastním kapitálu se v těchto případech zaúčtují do výnosů nebo nákladů.

## 2.4 REZERVY

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

Tvorba rezervy se vykazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty. Použití rezervy je vykázáno v příslušné položce výkazu zisku a ztráty společně s náklady nebo ztrátami, na jejichž krytí byly rezervy vytvořeny. Rozpuštění rezervy pro nepotřebnost je vykázáno ve výnosech.

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

Všechny rezervy jsou zahrnuty v pasivech.

## 2.5 VLASTNÍ KAPITÁL

Fond klasifikuje vydané finanční nástroje jako kapitálový či dluhový nástroj na základě podstaty smluvních ujednání a definic kapitálového nástroje a finančního závazku.

Kapitálový nástroj je jakákoliv smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků. Jako vlastní kapitál jsou taktéž za splnění dále uvedených podmínek klasifikovány vložené finanční nástroje, s nimiž je spojena povinnost Fondu na jejich odkoupení:

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

Fond emitoval pouze jednu třídu finančních nástrojů, neexistují žádné podřízené závazky a omezení práv podílníků v případě likvidace.

Vydané podílové listy Fondu představují nástroje s prodejní opcí. Nástroje s prodejní opcí splňují definici finančního závazku dle IAS 32 a zároveň splňují podmínky uvedené v IAS 32 v odstavcích 16A a 16B, jež jsou zmiňované výše v textu. Tyto nástroje jsou klasifikovány jako kapitálové nástroje a jsou vykazovány v rámci vlastního kapitálu v položce kapitálové fondy.

## 2.6 FINANČNÍ NÁSTROJE

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

Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykázáni oceňují reálnou hodnotou. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv nebo finančních závazků jiných než finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, se při prvotním vykázáni přičítají k reálné hodnotě, respektive odečítají od reálné hodnoty finančních aktiv nebo finančních závazků. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, se okamžitě vykazují v zisku nebo ztrátě.

## Finanční aktiva

Spotové nákupy nebo prodeje finančních aktiv se zaúčtují, respektive odúčtují, k datu sjednání obchodu. Spotové nákupy nebo prodeje jsou koupě nebo prodeje finančních aktiv, které vyžadují dodání aktiv ve lhůtě stanovené obecně právní úpravou nebo konvencemi daného trhu.

Všechna vykázaná finanční aktiva se následně přeceňují jako celek buď reálnou hodnotou, nebo naběhlou hodnotou v závislosti na klasifikaci finančních aktiv. Klasifikace závisí na způsobu řízení finančních aktiv ze strany Fondu a na charakteru smluvních peněžních toků konkrétního aktiva.

Fond jakožto investiční subjekt klasifikuje veškerá finanční aktiva v souladu s § 196 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Jedná se o finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty.

Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty se ke konci každého účetního období oceňují reálnou hodnotou, přičemž veškeré zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty jsou vykázány v zisku nebo ztrátě.

Úrokové výnosy z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou vykazovány ve výkazu zisku nebo ztráty v položce výnosy z úroků a podobné výnosy.

Reálná hodnota finančních aktiv denominovaných v cizí měně se stanoví v dané cizí měně a přepočítává se za použití spotového kurzu ke konci účetního období. Kurzové zisky a ztráty se vykazují v zisku nebo ztrátě v rámci zisku nebo ztráty z finančních operací.

Fond odúčtuje finanční aktivum pouze v případě, kdy smluvní práva na peněžní toky z aktiva vyprší nebo kdy toto finanční aktivum a v podstatě veškerá rizika a užitky spojené s jeho vlastnictvím převede na jiný subjekt. Jestliže Fond nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím aktiva a ponechá si kontrolu nad převáděným aktivem, zaúčtuje podíl, který si na převáděném aktivu ponechává, a související závazek vyplývající z částek, které bude možná muset zaplatit. Pokud si Fond ponechá v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím převáděného finančního aktiva, pokračuje v účtování o tomto finančním aktivu a zaúčtuje také přijatou zajištěnou zápůjčku.

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

## Finanční závazky

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

Fond jakožto investiční subjekt klasifikuje veškeré finanční závazky v souladu s § 196 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech jako finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Jedná se o finanční závazky, které jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty.

Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty se ke konci každého účetního období oceňují reálnou hodnotou, přičemž veškeré zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty jsou vykázány v zisku nebo ztrátě.

Úrokové náklady z finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou vykazovány ve výkazu zisku a ztráty v položce náklady na úroky a podobné náklady.

Reálná hodnota finančních závazků denominovaných v cizí měně se stanoví v dané cizí měně a přepočítává se za použití spotového kurzu ke konci účetního období. Kurzové zisky a ztráty se vykazují v zisku nebo ztrátě v rámci zisku nebo ztráty z finančních operací, a to včetně kurzových rozdílů z bankovních úvěrů, protože u těchto úvěrů Fond zajišťuje pouze úrokové riziko. Měnové riziko vyplývající z bankovních úvěrů denominovaných v cizí měně zajištěno není.

Fond přistupuje k odúčtování finančních závazků pouze v situaci, kdy jsou povinnosti Fondu splněny, zrušeny nebo kdy skončí jejich platnost. Rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtovaného finančního závazku a částky buď zaplacené, nebo splatné je zaúčtován do zisku nebo ztráty.

### **Finanční deriváty**

Fond uzavírá smlouvy o finančních derivátech ve formě swapových kontraktů s cílem řídit úrokové riziko.

Deriváty se prvotně oceňují reálnou hodnotou k datu uzavření smlouvy o finančním derivátu a poté se přeceňují na reálnou hodnotu vždy k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta se vykazují přímo v zisku nebo ztrátě, pokud se derivát neoznačuje nebo nefunguje jako zajišťovací nástroj, v tom případě závisí načasování jeho zaúčtování do zisku nebo ztráty na charakteru zajišťovacího vztahu.

Derivát s kladnou reálnou hodnotou se vykazuje jako finanční aktivum, zatímco derivát se zápornou reálnou hodnotou se vykazuje jako finanční závazek. Deriváty se v účetní závěrce nekompenzují, pokud Fond nemá vymahatelné právo na kompenzaci a zároveň jej hodlá uplatnit.

### Zajištění peněžních toků

Zajišťující derivátové nástroje ve formě swapových kontraktů uzavíraných s cílem řídit úrokové riziko Fond klasifikuje jako zajištění peněžních toků.

Při vzniku zajišťovacího vztahu Fond zdokumentuje vztah mezi zajišťovacím nástrojem a zajištěnou položkou, cíle v oblasti řízení rizika a strategie při realizaci různých zajišťovacích operací. Od vzniku zajištění Fond průběžně dokumentuje, zda je zajišťovací nástroj efektivní při kompenzaci změn reálné hodnoty nebo peněžních toků zajištěné položky, které jsou důsledkem změn zajišťovaného rizika.

Zajišťovací nástroj je efektivní, pokud mezi zajištěnou položkou a zajišťovacím nástrojem existuje ekonomický vztah, dopad úvěrového rizika není rozhodujícím faktorem pro změny hodnot vyplývající z tohoto ekonomického vztahu a zajišťovací poměr daného zajišťovacího vztahu je stejný jako poměr množství zajištěné položky, který Fond skutečně zajišťuje, a množství zajišťovacího nástroje, který Fond pro zajištění tohoto množství zajištěné položky skutečně používá.

Efektivní část změn reálné hodnoty derivátů a ostatních způsobilých zajišťovacích nástrojů označených a fungujících jako zajištění peněžních toků se vykáže ve vlastním kapitálu v rámci

oceňovacích rozdílů ze zajišťovacích derivátů, maximálně do výše kumulativní změny reálné hodnoty zajištěné položky od počátku zajištění. Zisky nebo ztráty související s neefektivní částí zajištění se vykazují přímo v zisku nebo ztrátě.

Částky dříve vykázané ve vlastním kapitálu se reklasifikují do zisku nebo ztráty v období, ve kterém zajištěná položka ovlivní zisk nebo ztrátu, a jsou zobrazeny na stejném řádku jako zaúčtovaná zajištěná položka. Pokud však zajištění očekávané transakce následně vyústí v zaúčtování nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku, zisky a ztráty předtím zaúčtované do vlastního kapitálu se převedou z vlastního kapitálu a jsou zahrnuty do pořizovacího nákladu nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku.

Swapové kontrakty zajišťující úrokové riziko bankovních úvěrů denominovaných v cizí měně jsou denominovány taktéž v cizí měně. Jelikož Fond zajišťuje pouze úrokové riziko, jsou kurzové zisky a ztráty vznikající z přecenění těchto swapových kontraktů vykazovány v zisku nebo ztrátě v rámci zisku nebo ztráty z finančních operací.

Fond ukončí zajišťovací účetnictví pouze tehdy, kdy zajišťovací vztah nebo jeho část přestane splňovat kvalifikační kritéria. Jde například o vypršení zajišťovacího nástroje nebo jeho prodej, výpověď či realizaci předmětné smlouvy. Ukončení zajišťovacího účetnictví se zaúčtuje prospektivně. Veškeré zisky nebo ztráty vykázané ve vlastním kapitálu v daném okamžiku zůstávají ve vlastním kapitálu a reklasifikují se do zisku nebo ztráty, když dojde k realizaci očekávané transakce. Pokud se již neočekává, že k realizaci očekávané transakce dojde, zisky nebo ztráty kumulované ve vlastním kapitálu se ihned reklasifikují do zisku nebo ztráty.

## 2.7 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

Jednorázové poplatky jsou účtovány přímo do nákladů s výjimkou poplatků vztahujících se k pořízení dlouhodobého hmotného majetku.

## 2.8 VYKAZOVÁNÍ LEASINGŮ ZE STRANY PRONAJÍMATELE

Činnost Fondu spočívá v pronájmu nemovitostí, které jsou prezentované v rozvaze jako dlouhodobý hmotný majetek. Leasingové smlouvy byly vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a jsou vykazovány rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, se přičítají k účetní hodnotě pronajímaného aktiva a účtují se rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Pokud smlouva obsahuje leasingovou i neleasingovou komponentu, Fond přiřazuje protihodnotu ve smlouvě jednotlivým komponentám v souladu s IFRS 15.

## 2.9 DAŇ Z PŘÍJMŮ

Daňový náklad zahrnuje splatnou a odloženou daň.

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody.

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

Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

Odložená daň vyplývající z přecenění dlouhodobého hmotného neprovozního majetku a zajišťovacích nástrojů vykazovaných přímo ve vlastním kapitálu je rovněž zachycena ve vlastním kapitálu.

## 2.10 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

Fond je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty a pro účely daně z přidané hodnoty je součástí skupinového zdanění.

## 2.11 SPŘÍZNĚNÉ STRANY

Spřízněné strany jsou v souladu s platnými zákony definovány takto:

- osoby ovládající Fond,
- osoby ovládané Fondem,
- osoby ovládané stejnou ovládající osobou,
- členové orgánů Společnosti,
- vedoucí zaměstnanci Společnosti, kteří jsou na základě pracovní nebo jiné smlouvy zodpovědní za výkonné řídicí funkce vymezené stanovami Společnosti,
- blízcí členové rodiny osob uvedených výše.

## 2.12 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

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

### 3 APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH IFRS

Fond uvážil při sestavování účetní závěrky následující nové a novelizované IFRS a interpretace účinné od 1. ledna 2024:

| Standard/Novelizace/Interpretace                                                                                                               | Komentář                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky: Klasifikace závazků jako krátkodobé či dlouhodobé a Dlouhodobé závazky s kovenanty | Cílem novelizace IAS 1 je blíže vysvětlit principy týkající se klasifikace závazků buď jako krátkodobé, nebo jako dlouhodobé. V této souvislosti novela upřesňuje význam práva na odložení vypořádání a stanoví požadavek, že toto právo musí existovat na konci účetního období. Dále novela říká, že na klasifikaci závazku jako krátkodobý, respektive dlouhodobý nemá vliv záměr vedení ani opce protistrany, které by mohly vést k vypořádání převodem vlastních kapitálových nástrojů účetní jednotky. Pokud jde o kovenanty, novela upřesňuje, že klasifikaci závazku ovlivní pouze ty, které musí účetní jednotka splnit nejpozději k rozvahovému dni. Dále novela rozšiřuje vysvětlující a popisné informace, které budou účetní jednotky povinny uvádět v příloze účetní závěrky o dlouhodobých závazcích vyplývajících z úvěrových smluv obsahujících kovenanty, jež musí být splněny do dvanácti měsíců po skončení účetního období. Novelizace nemá materiální dopad na účetní závěrku. |
| Novelizace IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje zveřejňování: Ujednání o financování dodavatelů                           | Fond nevyužívá žádné ujednání o dodavatelském financování, a proto nemají novelizace IAS 7 a IFRS 7 žádný dopad do účetní závěrky.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Novelizace IFRS 16 Leasingy: Závazek z leasingu při prodeji a zpětném leasingu                                                                 | Fond neeviduje žádné závazky ze zpětného leasingu, a proto nemá novelizace IFRS 16 žádný dopad do účetní závěrky.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS a interpretace, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Fond je nepoužil při sestavování této účetní závěrky:

| Standard/Novelizace/Interpretace                                                                                                                                     | Komentář                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| IFRS 18 Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce (účinný pro období začínající 1. ledna 2027 a později, standard nebyl doposud schválen Evropskou unií)              | IFRS 18 nahrazuje IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky. Zavádí nové požadavky na vykazování ve výkazu zisku a ztráty. Vyžaduje, aby účetní jednotka klasifikovala všechny výnosy a náklady ve svém výkazu zisku a ztráty do kategorie provozní, investiční, z financování, daň z příjmů a ukončované činnosti. Tyto kategorie jsou doplněny požadavky na prezentaci mezisoučtů a součtů pro kategorie provozní zisk nebo ztráta, zisk nebo ztráta před financováním a daní z příjmů a zisk nebo ztráta. Standard také vyžaduje zveřejňování měřítek výkonnosti definovaných vedením a zahrnuje nové požadavky na agregaci a rozčlenění finančních informací na základě identifikovaných rolí v účetní závěrce a příloze k účetní závěrce. Nad rámec tohoto standardu dojde k souvisejícím úpravám dalších účetních standardů. Přijetí standardu bude mít dopad do účetní závěrky. |
| IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti zveřejňování (účinný pro období začínající 1. ledna 2027 a později, standard nebyl doposud schválen Evropskou unií) | Fond není ovládán mateřskou společností, a proto neočekává v souvislosti s IFRS 19 žádný dopad do účetní závěrky.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| Standard/Novelizace/Interpretace                                                                                                                                                                                                                                                 | Komentář                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Novelizace IAS 21<br>Dopady změn měnových kurzů:<br>Nedostatečná směnitelnost<br>(účinná pro období začínající<br>1. ledna 2025 a později)                                                                                                                                       | Fond neeviduje nesměnitelnou měnu, a proto neočekává v souvislosti s novelizací IAS 21 žádný dopad do účetní závěrky.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje zveřejňování: Klasifikace a oceňování finančních nástrojů (účinná pro období začínající 1. ledna 2026 a později, novelizace nebyly doposud schváleny Evropskou unií)                                              | Novelizace IFRS 9 a IFRS 7 vyjasňují, že finanční závazek je odúčtován k datu vypořádání, kdy je závazek splněn, zrušen, vyprší nebo jinak splňuje podmínky pro odúčtování. Je zavedena možnost účetní metody odúčtovat závazky vypořádané prostřednictvím elektronických platebních systémů před datem vypořádání, a to za určitých podmínek. Novelty také poskytují pokyny pro hodnocení charakteristik smluvních peněžních toků finančních aktiv, které obsahují environmentální, sociální či správní prvky nebo jiné podobné podmíněné prvky. Kromě toho novelty objasňují zacházení s bezregresními aktivy a smluvně vázanými nástroji a vyžadují dodatečné zveřejnění pro finanční aktiva a závazky s odkazy na podmíněné události a kapitálové nástroje oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku. Fond neočekává v souvislosti s novelizacemi materiální dopad do účetní závěrky. |
| Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje zveřejňování: Smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích (účinná pro období začínající 1. ledna 2026 a později, novelizace nebyly doposud schváleny Evropskou unií)                          | Fond neeviduje smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích, a proto neočekává v souvislosti s novelizacemi IFRS 9 a IFRS 7 žádný dopad do účetní závěrky.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Novelizace IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků: Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem (datum účinnosti nebylo stanoveno, novelizace nebyly doposud schváleny Evropskou unií) | Fond nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku, a proto neočekává v souvislosti s novelizacemi IFRS 10 a IAS 28 žádný dopad do účetní závěrky.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Roční zdokonalení účetních standardů IFRS díl 11 (účinné pro období začínající 1. ledna 2026 a později, zdokonalení nebylo doposud schváleno Evropskou unií)                                                                                                                     | Roční zdokonalení účetních standardů IFRS díl 11 obsahuje úpravy IAS 7 Výkaz o peněžních tocích, IFRS 1 První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví, IFRS 7 Finanční nástroje zveřejňování, IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka. Tyto změny mají za cíl vyjasnit formulace, napravit drobné nezamýšlené důsledky, opomenutí nebo rozpory mezi požadavky ve standardech. Fond neočekává v souvislosti s ročním zdokonalením materiální dopad do účetní závěrky.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

Očekávaná aplikace nových, doposud neúčinných standardů, bude dle jejich efektivnosti, v závislosti na jejich schválení.

## 4 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Při uplatňování účetních pravidel Fondu uvedených v rámci účetních postupů se od vedení vyžaduje, aby provádělo úsudky, jež mají významný dopad na vykázané částky, a aby vypracovalo odhady a předpoklady o výši účetní hodnoty aktiv a závazků, která není okamžitě zřejmá z jiných zdrojů. Odhady a příslušné předpoklady jsou založeny na zkušenostech z minulých období a jiných faktorech, které se v daném případě považují za relevantní. Skutečné výsledky se od těchto odhadů mohou lišit.

Odhady a příslušné předpoklady se pravidelně prověřují. Opravy účetních odhadů se vykazují v období, ve kterém byl daný odhad opraven. Pokud však nemá oprava vliv jen na běžné, ale i budoucí období, vykáže se oprava v období vytvoření opravy a v budoucích obdobích.

Mezi nejvýznamnější klíčové předpoklady týkající se budoucnosti a dalších klíčových zdrojů nejistoty při odhadech v účetním období, které mohou představovat významné riziko, že způsobí významné úpravy účetních hodnot aktiv a závazků v příštím účetním období, patří oceňování reálnou hodnotou.

Dlouhodobý hmotný majetek, finanční aktiva a finančních závazky Fondu jsou pro účely finančního výkaznictví oceňovány reálnou hodnotou.

Při odhadu reálné hodnoty aktiva či závazku Fondu jsou uplatňovány údaje získané z trhu, pokud jsou k dispozici. Pokud nejsou k dispozici vstupní údaje na úrovni 1, Fond angažuje nezávislé kvalifikované znalce, kteří provedou ocenění. Fond úzce spolupracuje s kvalifikovanými externími znalci za účelem stanovení vhodných oceňovacích metod a vstupů pro daný model. Předseda představenstva je ročně informován o pohybech reálné hodnoty aktiv a závazků.

Informace o oceňovacích metodách a vstupních údajích použitých ke stanovení reálné hodnoty aktiv a závazků jsou blíže popsány v bodech týkajících se daných aktiv a závazků.

## 5 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

| tis. Kč           | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Běžné účty u bank | 2 350             | 8 795             |
| <b>Celkem</b>     | <b>2 350</b>      | <b>8 795</b>      |

## 6 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

| tis. Kč                | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| DEKINVEST podfond Alfa | 0                 | 177 311           |
| <b>Celkem</b>          | <b>0</b>          | <b>177 311</b>    |

Poskytnutá zápůjčka vůči podfondu DEKINVEST podfond Alfa byla poskytnuta na základě rámcové smlouvy o vzájemném poskytování zápůjček. Zápůjčky vyplývající z této smlouvy byly úročeny pohyblivou úrokovou sazbou, která byla kalkulovaná jako součet úrokové sazby 1M PRIBOR, rizikové přírážky skupiny a přírážky za obsluhu dluhu. Zápůjčky byly sjednány jako krátkodobé s maximální splatností 1 rok.

Při přecenění poskytnutých zápůjček na reálnou hodnotu modelem, ve kterém jsou budoucí splátky poskytnutých zápůjček diskontovány bezrizikovou úrokovou sazbou navýšenou o příslušnou kreditní marži, by se v případě snížení či zvýšení kreditní marže o 1 % hodnota poskytnutých zápůjček v roce 2023 zvýšila o 1 617 tis. Kč či snížila o 1 588 tis. Kč.

## 7 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje především prodejní areály, výrobní areály a pozemky určené k výstavbě nových prodejních či výrobních areálů pro stavebnictví na území České republiky.

Ocenění nemovitostí bylo provedeno kvalifikovaným externím znalcem.

Pro stanovení reálné hodnoty převážné většiny pronajímaných nemovitostí byla použita výnosová metoda, konkrétně metoda přímé kapitalizace. Reálná hodnota nemovitostí oceněných metodou přímé kapitalizace je rovna podílu čistého provozního výnosu a kapitalizační míry. Čistý provozní výnos byl odhadnut na základě analýzy realitního trhu, dle které bylo zjištěno průměrné měsíční nájemné v Kč na m<sup>2</sup> pro jednotlivé typy prostor v závislosti na typu areálu a v rámci prodejních areálů také v závislosti na kupní síle v daných lokalitách. Toto brutto nájemné bylo sníženo o provozní náklady ve výši 1-3 % z brutto nájemného (2023: 1-3 %) a náklady na průběžnou obnovu ve výši 1-10 % z brutto nájemného (2023: 3-5 %). Ostatní faktory jsou zahrnuty přímo v kapitalizační míře. Kapitalizační míra byla stanovena mezi 7,25-10,25 % dle využití, umístění, stáří a technického stavu nemovitostí (2023: 7,25-10,50 %).

Brownfieldy a pozemky bez vydaného územního rozhodnutí byly oceněny porovnávací metodou na základě tržního porovnání s cenami v dané lokalitě a při zohlednění cenotvorných odlišností.

Pro ocenění nemovitostí s vydaným územním rozhodnutím byla použita reziduální metoda, kdy je nejprve určena celková majetková hodnota, která bude získána výstavbou. Od této hodnoty se následně odečtou očekávané náklady spojené s výstavbou.

Nejvýznamnějšími nepozorovatelnými vstupy použitými pro určení reálné hodnoty nemovitostí byly nájemné a kapitalizační míra. Následující tabulky znázorňují citlivost reálné hodnoty nemovitostí v tis. Kč na změnu těchto faktorů:

| 2024<br>Změna nájemného<br>Změna kapitalizační míry | -10,00 %   | -5,00 %    | 0,00 %     | 5,00 %     | 10,00 %    |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| -0,50 %                                             | 15 570 673 | 16 308 273 | 17 119 504 | 17 971 373 | 18 823 173 |
| -0,25 %                                             | 15 071 073 | 15 784 773 | 16 569 929 | 17 394 273 | 18 218 673 |
| 0,00 %                                              | 14 606 273 | 15 297 873 | 16 058 782 | 16 857 473 | 17 656 273 |
| 0,25 %                                              | 14 162 673 | 14 833 173 | 15 570 701 | 16 345 073 | 17 119 473 |
| 0,50 %                                              | 13 748 573 | 14 399 373 | 15 115 171 | 15 866 773 | 16 618 373 |

| 2023<br>Změna nájemného<br>Změna kapitalizační míry | -1,00 %    | -0,50 %    | 0,00 %     | 0,50 %     | 1,00 %     |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| -1,00 %                                             | 15 090 692 | 14 079 520 | 13 196 649 | 12 418 965 | 11 728 624 |
| -0,50 %                                             | 15 166 712 | 14 150 433 | 13 263 102 | 12 481 491 | 11 787 664 |
| 0,00 %                                              | 15 242 762 | 14 221 346 | 13 329 556 | 12 544 018 | 11 846 703 |
| 0,50 %                                              | 15 318 751 | 14 292 259 | 13 396 010 | 12 606 544 | 11 905 743 |
| 1,00 %                                              | 15 394 771 | 14 363 172 | 13 462 464 | 12 669 070 | 11 964 782 |

Následující tabulka zobrazuje analýzu změn dlouhodobého hmotného majetku:

| tis. Kč                      | 2024              | 2023              |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Počáteční stav</b>        | <b>13 329 556</b> | <b>13 592 861</b> |
| Přírůstky                    | 850 330           | 451 505           |
| Vliv přeměny                 | 544 475           | 0                 |
| Úbytky                       | -643              | -317 377          |
| Přecenění na reálnou hodnotu | 1 335 064         | -397 433          |
| <b>Konečný stav</b>          | <b>16 058 782</b> | <b>13 329 556</b> |

Dne 1. ledna 2024 Fond získal v důsledku přeměny detailně popsané v bodě 1 areály v Brně, Červených Pečkách, Kolíně, Mělníku, Plané nad Lužnicí, Praze Stodůlkách, Praze Vysočanech (areál pronajímaný společností STACHEMA CZ s.r.o.) a Slaném. Dále Fond v průběhu roku 2024 rozšířil portfolio vlastněných nemovitostí o areály v Břeclavi, Linharticích, Lovosicích, Nových Hradech a Veselí nad Moravou a pozemky v Holubici, Chebu a Praze Vysočanech (areál pronajímaný společností Stavebniny DEK a.s.). Na pozemcích v Chebu a Praze Vysočanech byly postaveny a zároveň zkolaudovány nové areály. V Nových Hradech proběhla výstavba zpevněných ploch a v rámci stávajících areálů byla dokončena výstavba nové haly a zpevněných ploch v Hradci Králové.

V průběhu roku 2023 Fond rozšířil portfolio vlastněných nemovitostí o areál v Písku (pobočka), budovu experimentálního centra v Brně a pozemky v Prostějově a Šumperku. Areály v Měcholupech, Písku (pískovna) a Sokolově a pozemky v Litvínově a Troubkách byly během roku 2023 prodány. Dále byly pořízeny a následně prodány pozemky v Chlumci nad Cidlinou, Jihlavě, Plané a Turnově. Ve Štěpánovicích byla dokončena výstavba a proběhla kolaudace nové výrobní haly a zpevněných ploch.

K 31. prosinci 2024 činila reálná hodnota dlouhodobého hmotného majetku poskytnutého jako zajištění přijatých úvěrů 12 920 945 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 12 142 719 tis. Kč).

## 8 OSTATNÍ AKTIVA

| tis. Kč                                      | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pohledávky z obchodních vztahů               | 563               | 761               |
| Poskytnuté zálohy                            | 4 680             | 1 344             |
| Pohledávky z daně z přidané hodnoty          | 68                | 0                 |
| Finanční deriváty s kladnou reálnou hodnotou | 1 984             | 6 414             |
| <b>Celkem</b>                                | <b>7 295</b>      | <b>8 519</b>      |

Pohledávky z obchodních vztahů představují zejména pohledávky z fakturace nájmu a mají průměrnou splatnost 14 dní.

Bližší informace k finančním derivátům s kladnou reálnou hodnotou jsou uvedeny v bodech 15 a 16.

## 9 NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

| tis. Kč                 | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Náklady příštích období | 7                 | 7                 |
| Příjmy příštích období  | 359               | 120               |
| <b>Celkem</b>           | <b>366</b>        | <b>127</b>        |

## 10 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

| tis. Kč                                          | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Česká spořitelna, a.s.                           | 101 567           | 153 317           |
| Československá obchodní banka, a. s.             | 311 008           | 428 906           |
| Komerční banka, a.s.                             | 101 951           | 194 641           |
| UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. | 150 890           | 218 974           |
| Klub bank*                                       | 1 428 571         | 1 714 286         |
| <b>Celkem</b>                                    | <b>2 093 987</b>  | <b>2 710 124</b>  |

\* Česká spořitelna, a.s., Československá obchodní banka, a. s., Komerční banka, a.s. a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. poskytující společně úvěr

Fond čerpá investiční bankovní úvěry za účelem financování výstavby nemovitostí. Bankovní úvěry jsou splatné mezi lety 2025 až 2029. Krátkodobá část je k 31. prosinci 2024 ve výši 555 614 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 617 762 tis. Kč).

Úvěry jsou úročené převážně pohyblivými úrokovými sazbami. Tyto úrokové sazby jsou kalkulovány jako součet referenční úrokové sazby a rizikové přírážky. Úrokové platby z bankovních úvěrů jsou zajištěny úrokovými swapy, prostřednictvím kterých je variabilní úroková sazba směřována na pevnou za předem definovaných podmínek, čímž dochází k eliminaci úrokového rizika. Podrobnější informace jsou uvedeny v bodě 16.

Úvěry jsou čerpány v českých korunách a v eurech. Fond není zajištěn proti měnovému riziku. Podrobnější informace jsou uvedeny v bodě 16.

K bankovním úvěrům se vztahují finanční i nefinanční smluvní podmínky, jejichž nesplnění může vést až k okamžité splatnosti těchto úvěrů. V roce 2024 byly všechny úvěrové podmínky splněny. V roce 2023 Fond nedosáhl požadované hodnoty ukazatele dluhové krytí, který měl dle smluvních podmínek přesáhnout 1,10. Účelem tohoto ukazatele je identifikovat zvýšené riziko nedostatku zdrojů na úhradu úvěrových splátek a úroků. Dosažená hodnota ukazatele činila po očištění o úroky ze zápůjček od spřízněných stran 1,05, Fond tak byl v každém okamžiku schopen plnit své závazky. Vzhledem k již provedenému a dále očekávanému poklesu úrokových sazeb ČNB, navíc v kombinaci se snižováním zůstatků úvěrů, nebyla ohrožena budoucí finanční stabilita Fondu. Jednání s dotčenými věřiteli proběhla po datu účetní závěrky, kdy od Fondu nebylo požadováno předčasné splacení úvěru.

Bankovní úvěry jsou zajištěny zástavním právem k nemovitostem, avalovanými směnkami a ručením od třetích stran. Podrobnější informace o hodnotě zastavených nemovitostí jsou uvedeny v bodě 7.

## 11 ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

| tis. Kč                              | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| DEK a.s.                             | 1 473 558         | 577 198           |
| DEKINVEST investiční společnost a.s. | 2 896             | 1 559             |
| DEKINVEST podfond Alfa               | 953               | 0                 |
| Real - Kunratice s.r.o.              | 6 472             | 6 569             |
| <b>Celkem</b>                        | <b>1 483 879</b>  | <b>585 326</b>    |

Přijaté zápůjčky vůči společnostem DEK a.s., DEKINVEST investiční společnost a.s. a podfondu DEKINVEST podfond Alfa byly poskytnuty na základě rámcové smlouvy o vzájemném poskytování zápůjček. Zápůjčky vyplývající z této smlouvy jsou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou, která je kalkulovaná jako součet úrokové sazby 3M PRIBOR k poslednímu pracovnímu dni předchozího úrokového období a rizikové přírážky skupiny. Dále je k dluhu účtována přírážka za obsluhu dluhu ve prospěch společnosti DEK a.s. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí. V roce 2023 byla úroková sazba kalkulována jakou součet úrokové sazby 1M PRIBOR, rizikové přírážky skupiny a přírážky za obsluhu dluhu. Zápůjčky jsou sjednány jako krátkodobé s maximální splatností 1 rok.

Zápůjčka vůči společnosti Real - Kunratice s.r.o. je taktéž úročena variabilní úrokovou sazbou.

Při přecenění přijatých zápůjček na reálnou hodnotu modelem, ve kterém jsou budoucí splátky přijatých zápůjček diskontovány bezrizikovou úrokovou sazbou navýšenou o příslušnou kreditní marži, by se v případě snížení či zvýšení kreditní marže o 1 % hodnota přijatých zápůjček zvýšila o 14 479 tis. Kč (2023: 5 603 tis. Kč) či snížila o 14 193 tis. Kč (2023: 5 485 tis. Kč).

## 12 ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

### 12.1 DLUHOPISY DEKINVEST VAR/23

Dne 27. června 2018 proběhla emise dluhopisů v nominální hodnotě 1 101 000 tis. Kč. Celkem bylo emitováno 367 dluhopisů s nominální hodnotou 3 000 tis. Kč. Splatnost těchto dluhopisů byla stanovena na 27. června 2023, ke konci účetního období tedy byly dluhopisy splaceny (taktéž k 31. prosinci 2023). Jednalo se o zaknihované cenné papíry evidované v Centrálním depozitáři

cenných papírů, a.s. pod ISIN CZ0003519365, které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu organizovaném Burzou Cenných papírů Praha.

Dluhopisy byly úročeny pohyblivou úrokovou sazbou, která byla kalkulována jako součet 6M PRIBORU a marže 2,20 % p. a. Úroková sazba byla stanovována pro každé úrokové období dva pracovní dny před prvním dnem úrokového období. Úrokové období bylo šestiměsíční, přičemž úroky byly pravidelně vypláceny 27. června a 27. prosince daného roku. Úrokové platby z emitovaných dluhopisů byly zajištěny prostřednictvím úrokových swapů, prostřednictvím kterých byla variabilní úroková sazba směřována na pevnou za předem definovaných podmínek, čímž docházelo k eliminaci úrokového rizika.

## 12.2 DLUHOPISY DEKINVEST 0,00/23

Dne 10. prosince 2021 proběhla emise dluhopisů v nominální hodnotě 600 000 tis. Kč. Celkem bylo emitováno 60 000 dluhopisů s nominální hodnotou 10 tis. Kč. Splatnost těchto dluhopisů byla stanovena na 10. června 2023, ke konci účetního období tedy byly dluhopisy splaceny (taktéž k 31. prosinci 2023). Jednalo se o zaknihované cenné papíry evidované v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s. pod ISIN CZ0003536252, které nebyly nabízeny formou veřejné nabídky.

Dluhopisy nebyly úročeny, jednalo se o dluhopisy s výnosem na bázi diskontu. Úrokové náklady byly určeny rozdílem mezi jejich nominální hodnotou a emisním kurzem, který činil 93,6378 % nominální hodnoty dluhopisů.

## 12.3 DLUHOPISY DEKINVEST VAR/26

Dne 4. října 2023 proběhla emise dluhopisů DEKINVEST VAR/26 v nominální hodnotě 1 200 000 tis. Kč. Celkem bylo emitováno 400 dluhopisů s nominální hodnotou 3 000 tis. Kč. Tyto dluhopisy jsou zaknihované cenné papíry evidované v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s. pod ISIN CZ0003553190. Prospekt dluhopisů byl schválen rozhodnutím České národní banky. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu organizovaném Burzou Cenných papírů Praha.

Dluhopisy jsou úročené pohyblivou úrokovou sazbou, která je kalkulována jako součet 6M PRIBORU a marže 2,50 % p. a. Úroková sazba je stanovována pro každé úrokové období dva pracovní dny před prvním dnem úrokového období. Úrokové období je šestiměsíční, přičemž úroky jsou pravidelně vypláceny 4. dubna a 4. října daného roku. Dluhopisy jsou splatné 4. října 2026.

Veškeré emitované dluhopisy byly k 31. prosinci 2024 (taktéž k 31. prosinci 2023) upsány třetím stranám. Reálná hodnota těchto dluhopisů k 31. prosinci 2024 byla 1 219 046 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 1 228 213 tis. Kč).

Při přecenění dluhopisů na reálnou hodnotu metodou diskontovaných peněžních toků, kde se použitý diskontní faktor skládá z lineárně interpolované bezrizikové úrokové sazby adekvátní splatnosti a z kreditní rizikové přírážky emitenta, by se v případě snížení či zvýšení kreditní přírážky o 1 % reálná hodnota dluhopisů zvýšila či snížila o 6 042 tis. Kč (2023: 5 957 tis. Kč).

K těmto dluhopisům se vztahují finanční i nefinanční smluvní podmínky uvedené v prospektu, jejichž nesplnění mohlo vést až k okamžité splatnosti dluhopisů, přičemž v roce 2024 a 2023 nedošlo k jejich porušení. Ručitelem emitovaných dluhopisů je společnost DEK a.s.

## 13 OSTATNÍ PASIVA

| tis. Kč                                        | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Závazky z obchodních vztahů                    | 1 396             | 1 087             |
| Dohadné položky pasivní                        | 1 299             | 1 175             |
| Přijatý kolaterál                              | 0                 | 3 500             |
| Přijaté vratné kauce                           | 363               | 616               |
| Závazky z daně z přidané hodnoty               | 0                 | 29                |
| Finanční deriváty se zápornou reálnou hodnotou | 367               | 0                 |
| Odložený daňový závazek                        | 515 146           | 415 982           |
| Ostatní závazky                                | 11                | 34                |
| <b>Celkem</b>                                  | <b>518 582</b>    | <b>422 423</b>    |

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

Bližší informace k finančním derivátům se zápornou reálnou hodnotou jsou uvedeny v bodech 15 a 16.

Bližší informace k odloženému daňovému závazku jsou uvedeny v bodě 24.

## 14 REZERVY

Fond tvoří rezervu na daň z příjmů, jejíž pohyby lze analyzovat následujícím způsobem:

| tis. Kč                             | 2024          | 2023          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Počáteční stav</b>               | <b>1 345</b>  | <b>9 075</b>  |
| Tvorba                              | 33 620        | 24 882        |
| Použití                             | -1 345        | -9 075        |
| <b>Konečný stav</b>                 | <b>33 620</b> | <b>24 882</b> |
| Zápočet se zálohami na daň z příjmů | -26 479       | -23 537       |
| <b>Stav vykázaný v rozvaze</b>      | <b>7 141</b>  | <b>1 345</b>  |

## 15 VLASTNÍ KAPITÁL

### 15.1 PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

| tis. Kč                                                | Kapitálové fondy | Oceňovací rozdíly | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | Zisk nebo ztráta za účetní období | Celkem            |
|--------------------------------------------------------|------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| <b>Stav k 1. lednu 2023</b>                            | <b>279 975</b>   | <b>5 552 686</b>  | <b>1 680 214</b>                                             | <b>771 492</b>                    | <b>8 284 367</b>  |
| Přecenění dlouhodobého hmotného majetku                | 0                | -331 490          | 0                                                            | 0                                 | -331 490          |
| Odložená daň z přecenění dlouhodobého hmotného majetku | 0                | 16 574            | 0                                                            | 0                                 | 16 574            |
| Přecenění finančních derivátů                          | 0                | -45 918           | 0                                                            | 0                                 | -45 918           |
| Odložená daň z přecenění finančních derivátů           | 0                | 2 296             | 0                                                            | 0                                 | 2 296             |
| Rozdělení zisku                                        | 0                | 0                 | 771 492                                                      | -771 492                          | 0                 |
| Zisk za účetní období                                  | 0                | 0                 | 0                                                            | 651 048                           | 651 048           |
| <b>Stav k 31. prosinci 2023</b>                        | <b>279 975</b>   | <b>5 194 148</b>  | <b>2 451 706</b>                                             | <b>651 048</b>                    | <b>8 576 877</b>  |
| Přecenění dlouhodobého hmotného majetku                | 0                | 1 335 064         | 0                                                            | 0                                 | 1 335 064         |
| Odložená daň z přecenění dlouhodobého hmotného majetku | 0                | -81 458           | 0                                                            | 0                                 | -81 458           |
| Přecenění finančních derivátů                          | 0                | -4 752            | 0                                                            | 0                                 | -4 752            |
| Odložená daň z přecenění finančních derivátů           | 0                | 238               | 0                                                            | 0                                 | 238               |
| Rozdělení zisku                                        | 0                | 0                 | 651 048                                                      | -651 048                          | 0                 |
| Zisk za účetní období                                  | 0                | 0                 | 0                                                            | 920 189                           | 920 189           |
| <b>Stav k 31. prosinci 2024</b>                        | <b>279 975</b>   | <b>6 443 240</b>  | <b>3 102 754</b>                                             | <b>920 189</b>                    | <b>10 746 158</b> |

### 15.2 KAPITÁLOVÉ FONDY

Fond vydal podílové listy, které jsou v souladu s účetními pravidly vykazovány v rámci vlastního kapitálu. Podílové listy jsou cennými papíry na jméno a nemají nominální hodnotu.

Fond emitoval celkem 722 500 kusů podílových listů, z toho 22 500 kusů bylo emitováno v roce 2024, přičemž tyto podílové listy byly vyměněny za investiční akcie podfondu DEKINVEST podfond Gama. Bližší informace jsou uvedeny v bodě 1.

Držiteli podílových listů jsou:

- Ing. Vít Kutnar, narozený 2. prosince 1969, bytem Na Kocínce 1740/8, Praha 6, PSČ 160 00, který k 31. prosinci 2024 vlastní 355 892 kusů podílových listů (k 31. prosinci 2023: 344 809 kusů),
- Ing. Petra Kutnarová, narozená 9. prosince 1973, bytem Na Kocínce 1740/8, Praha 6, PSČ 160 00, která k 31. prosinci 2024 vlastní 355 891 kusů podílových listů (k 31. prosinci 2023: 344 809 kusů),
- zbývajících 10 717 kusů podílových listů k 31. prosinci 2024 vlastní ostatní držitelé (k 31. prosinci 2023: 10 382 kusů).

Aktuální hodnota podílového listu je definována jako čistá hodnota aktiv Fondu připadající na jeden podílový list:

|                                              | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vlastní kapitál v tis. Kč                    | 10 746 158        | 8 576 877         |
| Počet vydaných podílových listů v kusech     | 722 500           | 700 000           |
| <b>Vlastní kapitál na podílový list v Kč</b> | <b>14 874</b>     | <b>12 253</b>     |

### 15.3 OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

Následující tabulka zobrazuje pohyby oceňovacích rozdílů:

| tis. Kč                                                | Oceňovací rozdíly z majetku a závazků | Oceňovací rozdíly ze zajišťovacích derivátů | Celkem           |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|------------------|
| <b>Stav k 1. lednu 2023</b>                            | <b>5 503 817</b>                      | <b>48 869</b>                               | <b>5 552 686</b> |
| Přecenění dlouhodobého hmotného majetku                | -331 490                              | 0                                           | -331 490         |
| Odložená daň z přecenění dlouhodobého hmotného majetku | 16 574                                | 0                                           | 16 574           |
| Přecenění finančních derivátů                          | 0                                     | -45 918                                     | -45 918          |
| Odložená daň z přecenění finančních derivátů           | 0                                     | 2 296                                       | 2 296            |
| <b>Stav k 31. prosinci 2023</b>                        | <b>5 188 901</b>                      | <b>5 247</b>                                | <b>5 194 148</b> |
| Přecenění dlouhodobého hmotného majetku                | 1 335 064                             | 0                                           | 1 335 064        |
| Odložená daň z přecenění dlouhodobého hmotného majetku | -81 458                               | 0                                           | -81 458          |
| Přecenění finančních derivátů                          | 0                                     | -4 752                                      | -4 752           |
| Odložená daň z přecenění finančních derivátů           | 0                                     | 238                                         | 238              |
| <b>Stav k 31. prosinci 2024</b>                        | <b>6 442 507</b>                      | <b>733</b>                                  | <b>6 443 240</b> |

Fond uzavírá swapové kontrakty s cílem zajistit úrokové riziko vyplývající z bankovních úvěrů a do roku 2023 taktéž dluhopisů. Tyto zajišťovací deriváty jsou klasifikovány jako zajištění peněžních toků. Oceňovací rozdíly ze zajišťovacích derivátů představují kumulovanou účinnou část zisků a ztrát ze změn reálné hodnoty těchto swapových kontraktů, zisky nebo ztráty související s neefektivní částí zajištění se vykazují přímo v zisku nebo ztrátě. Částky kumulované ve vlastním kapitálu se reklasifikují do zisku nebo ztráty v období, ve kterém zajištěná položka ovlivní zisk nebo ztrátu. Pokud však zajištění očekávané transakce následně vyústí v zaúčtování nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku, zisky a ztráty kumulované ve vlastním kapitálu se převedou z vlastního kapitálu a jsou zahrnuty do pořizovacího nákladu nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku.

### 15.4 NEROZDĚLENÝ ZISK

Zisk z roku 2023 ve výši 651 048 tis. Kč byl převeden do nerozděleného zisku minulých let. Zisk z roku 2024 ve výši 920 189 tis. Kč bude navržen k převodu do nerozděleného zisku minulých let.

## 16 FINANČNÍ NÁSTROJE

### 16.1 ŘÍZENÍ KAPITÁLU

Fond řídí svůj kapitál tak, aby zabezpečil, že bude schopný pokračovat v činnosti jako zdravě fungující podnik při maximalizaci výnosu pro držitele podílových listů pomocí optimalizace poměru mezi cizími a vlastními zdroji.

Strukturu kapitálu Fondu tvoří vlastní kapitál a čistý dluh. Čistý dluh je dluh ponížený o peníze a peněžní ekvivalenty. Dluh zahrnuje závazky vůči bankám, závazky vůči nebankovním subjektům a závazky z dluhových cenných papírů. Předseda představenstva prověřuje kapitálovou strukturu dvakrát ročně. Součástí prověrky je také posouzení kapitálových nákladů a rizik spojených s jednotlivými kategoriemi kapitálu.

Na Fond se nevztahují žádné kapitálové požadavky stanovené externími subjekty.

Podíl zadluženosti ke konci účetního období byl následující:

| tis. Kč                      | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Dluh                         | 4 796 912         | 4 523 663         |
| Peníze a peněžní ekvivalenty | 2 350             | 8 795             |
| Čistý dluh                   | 4 794 562         | 4 514 868         |
| Vlastní kapitál              | 10 746 158        | 8 576 877         |
| <b>Míra zadluženosti</b>     | <b>0,45</b>       | <b>0,53</b>       |

### 16.2 KATEGORIE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

| Klasifikace finančních aktiv                                          | Třída finančních aktiv                             | 31. prosince 2024<br>v tis. Kč | 31. prosince 2023<br>v tis. Kč |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Finanční aktiva oceňovaná<br>v reálné hodnotě do zisku nebo<br>ztráty | Pohledávky za bankami                              | 2 350                          | 8 795                          |
|                                                                       | Pohledávky za nebankovními subjekty                | 0                              | 177 311                        |
|                                                                       | Zajišťovací deriváty<br>s kladnou reálnou hodnotou | 1 984                          | 6 414                          |
|                                                                       | Ostatní finanční aktiva                            | 922                            | 881                            |
|                                                                       | <b>Celkem</b>                                      | <b>5 256</b>                   | <b>193 401</b>                 |

| Klasifikace finančních závazků                                         | Třída finančních závazků                             | 31. prosince 2024<br>v tis. Kč | 31. prosince 2023<br>v tis. Kč |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Finanční závazky oceňované<br>v reálné hodnotě do zisku nebo<br>ztráty | Závazky vůči bankám                                  | 2 093 987                      | 2 710 124                      |
|                                                                        | Závazky vůči nebankovním subjektům                   | 1 483 879                      | 585 326                        |
|                                                                        | Závazky z dluhových cenných papírů                   | 1 219 046                      | 1 228 213                      |
|                                                                        | Zajišťovací deriváty<br>se zápornou reálnou hodnotou | 367                            | 0                              |
|                                                                        | Ostatní finanční závazky                             | 2 706                          | 5 796                          |
|                                                                        | <b>Celkem</b>                                        | <b>4 799 985</b>               | <b>4 529 459</b>               |

## 16.3 OCENĚNÍ REÁLNOU HODNOTOU

Pro účely účetního výkaznictví se ocenění finančních nástrojů reálnou hodnotou dále rozděluje na úroveň 1, 2 a 3 na základě míry, do které jsou vstupy pro ocenění reálnou hodnotou pozorovatelné, a na základě celkové významnosti vstupů pro ocenění reálnou hodnotou.

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku. Finanční nástroje s takto stanovenou reálnou hodnotou jsou klasifikovány jako finanční nástroje úrovně 1.

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

Pokud nejsou k dispozici tržní ceny, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů používajících jako vstupy objektivně zjištělé tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištělé, 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 zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělé. Pokud je určitý objektivně nezjištělý 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 a závazků, jimiž jsou například očekávané peněžní toky, vývoj trhu a další, a posouzení Administrátora.

Následující tabulky znázorňují rozdělení reálné hodnoty finančních nástrojů dle úrovní.

| Finanční aktiva v reálné hodnotě<br>k 31. prosinci 2024 v tis. Kč | Úroveň 2     | Úroveň 3 | Celkem       |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|----------|--------------|
| Pohledávky za bankami                                             | 2 350        | 0        | 2 350        |
| Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou                   | 1 984        | 0        | 1 984        |
| Ostatní finanční aktiva                                           | 922          | 0        | 922          |
| <b>Celkem</b>                                                     | <b>5 256</b> | <b>0</b> | <b>5 256</b> |

| Finanční aktiva v reálné hodnotě<br>k 31. prosinci 2023 v tis. Kč | Úroveň 2      | Úroveň 3       | Celkem         |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Pohledávky za bankami                                             | 8 795         | 0              | 8 795          |
| Pohledávky za nebankovními subjekty                               | 0             | 177 311        | 177 311        |
| Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou                   | 6 414         | 0              | 6 414          |
| Ostatní finanční aktiva                                           | 881           | 0              | 881            |
| <b>Celkem</b>                                                     | <b>16 090</b> | <b>177 311</b> | <b>193 401</b> |

| Finanční závazky v reálné hodnotě<br>k 31. prosinci 2024 v tis. Kč | Úroveň 2         | Úroveň 3         | Celkem           |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Závazky vůči bankám                                                | 2 093 987        | 0                | 2 093 987        |
| Závazky vůči nebankovním subjektům                                 | 0                | 1 483 879        | 1 483 879        |
| Závazky z dluhových cenných papírů                                 | 0                | 1 219 046        | 1 219 046        |
| Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou                  | 367              | 0                | 367              |
| Ostatní finanční závazky                                           | 2 706            | 0                | 2 706            |
| <b>Celkem</b>                                                      | <b>2 097 060</b> | <b>2 702 925</b> | <b>4 799 985</b> |

| Finanční závazky v reálné hodnotě<br>k 31. prosinci 2023 v tis. Kč | Úroveň 2         | Úroveň 3         | Celkem           |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Závazky vůči bankám                                                | 2 710 124        | 0                | 2 710 124        |
| Závazky vůči nebankovním subjektům                                 | 0                | 585 326          | 585 326          |
| Závazky z dluhových cenných papírů                                 | 0                | 1 228 213        | 1 228 213        |
| Ostatní finanční závazky                                           | 5 796            | 0                | 5 796            |
| <b>Celkem</b>                                                      | <b>2 715 920</b> | <b>1 813 539</b> | <b>4 529 459</b> |

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnují jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjištělné. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu je na Administrátorovi.

#### 16.4 CÍLE ŘÍZENÍ FINANČNÍHO RIZIKA

Fond je vystaven vlivu tržního rizika a dalších rizik v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem.

Cílem Fondu je v investičním horizontu Fondu zhodnocení investovaných prostředků jeho investorům měřené v českých korunách, a to především investováním do nemovitostí.

Fond dále investuje také do finančních aktiv s cílem zhodnotit volné prostředky Fondu v rozsahu, ve kterém není možné prostředky Fondu umístit do vhodných jiných investic v souladu se statutem, popřípadě ve kterém to je nezbytné k akumulaci prostředků Fondu pro realizaci ostatních investic.

Finanční riziko zahrnuje riziko tržní, úvěrové a riziko likvidity. Bližší komentář k jednotlivým druhům rizik je uveden v následujících kapitolách.

#### 16.5 ŘÍZENÍ TRŽNÍHO RIZIKA

Tržní riziko vyplývá ze změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých aktiv Fondu. Hodnota majetku, do něhož Fond 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 před svou investicí toto obecné riziko akceptoval.

Fond může investovat pouze do aktiv definovaných ve statutu. Snížení investičního rizika ve Fondu bude zajištěno nejenom prostřednictvím diverzifikace, ale zejména aktivním řízením investic prostřednictvím pověřeného správce.

Tržní riziko zahrnuje riziko úrokové, měnové, akciové a komoditní. Akciové a komoditní riziko Fond vyhodnotil jako nevýznamné.

### Řízení úrokového rizika

Fond je vystaven riziku změn úrokových sazeb, jelikož si půjčuje finanční prostředky s fixními i variabilními úrokovými sazbami. Fond řídí úrokové riziko tak, že udržuje vhodnou kombinaci zápůjček 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 Fondu vůči úrokovým sazbám na finanční aktiva a finanční závazky je detailně popsána dále v části řízení rizika likvidity.

Fond je vystaven úrokovému riziku zejména v souvislosti se změnami úrokových nákladů z bankovních úvěrů, dluhopisů, přijatých a poskytnutých zápůjček s variabilními úrokovými sazbami a změnou reálné hodnoty uzavřených swapových kontraktů.

Následující tabulka zobrazuje citlivost Fondu na zvýšení úrokových sazeb o 100 bazických bodů, přičemž pozitivní hodnota indikuje nárůst vlastního kapitálu. 100 bazických bodů představuje míru citlivosti, při které se předsedovi představenstva předkládá interní hlášení o úrokovém riziku, a podle odhadu vedení představuje přiměřeně možnou změnu úrokových sazeb. U závazků s pohyblivou sazbou je analýza připravena za předpokladu, že výše závazku ke konci účetního období byla v průběhu celého roku ve stejné výši.

| tis. Kč                                             | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Zisk nebo ztráta za účetní období                   | -38 286        | -38 419        |
| Změny oceňovacích rozdílů ze zajišťovacích derivátů | 7 100          | 2 582          |
| <b>Celkem</b>                                       | <b>-31 186</b> | <b>-35 837</b> |

Na základě smluv o úrokových swapech se Fond zavazuje směnit rozdíl mezi výší fixních a variabilních úroků vypočítaných z dohodnutých jistin. Tyto smlouvy slouží k zajištění peněžních toků z bankovních úvěrů s cílem snížit riziko úrokové riziko. Do roku 2023 tyto smlouvy zajišťovaly taktéž peněžní toky z dluhopisů. Reálná hodnota úrokových swapů ke konci účetního období se určuje diskontováním budoucích peněžních toků. Následující tabulka uvádí podmínky úrokových swapů otevřených na konci účetního období. Průměrná úroková sazba se určuje na základě zůstatků na konci účetního období.

| Vypořádání kontraktu | Průměrná sjednaná fixní úroková sazba p. a. 31. prosince 2024 | Průměrná sjednaná fixní úroková sazba p. a. 31. prosince 2023 | Jistina k 31. prosinci 2024 v tis. Kč | Jistina k 31. prosinci 2023 v tis. Kč | Reálná hodnota k 31. prosinci 2024 v tis. Kč | Reálná hodnota k 31. prosinci 2023 v tis. Kč |
|----------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Do 1 roku            | 1,90                                                          | 1,30                                                          | 26 786                                | 77 441                                | 181                                          | 813                                          |
| Od 1 do 2 let        | 0,00                                                          | 1,90                                                          | 0                                     | 58 930                                | 0                                            | 1 613                                        |
| Od 2 do 5 let        | 2,48                                                          | 2,48                                                          | 720 536                               | 135 416                               | 1 436                                        | 3 988                                        |
| <b>Celkem</b>        |                                                               |                                                               | <b>747 322</b>                        | <b>271 787</b>                        | <b>1 617</b>                                 | <b>6 414</b>                                 |

Částka kumulovaná ve vlastním kapitálu se reklasifikuje do zisku nebo ztráty v období, ve kterém variabilní sazby z úvěru ovlivňují zisk nebo ztrátu.

### Řízení měnového rizika

Fond je vystaven měnovému riziku z titulu transakcí prováděných v cizí měně a prostřednictvím aktiv a pasiv denominovaných v cizí měně. Expozice vůči riziku měnových kurzů se řídí především stanovením limitů pro cizoměnové transakce.

Hodnota finančních a nefinančních aktiv a závazků Fondu denominovaných v cizí měně ke konci účetního období je následující:

| 31. prosince 2024 v tis. Kč | EUR            |
|-----------------------------|----------------|
| Aktiva                      | 238            |
| Závazky                     | -89 591        |
| <b>Celkem</b>               | <b>-89 353</b> |

| 31. prosince 2023 v tis. Kč | EUR             |
|-----------------------------|-----------------|
| Aktiva                      | 4 310           |
| Závazky                     | -139 470        |
| <b>Celkem</b>               | <b>-135 160</b> |

Fond je vystaven měnovému riziku zejména v souvislosti s bankovními úvěry, jež jsou čerpány v eurech.

Následující tabulka zobrazuje citlivost Fondu na desetiprocentní oslabení české koruny vůči euru, přičemž pozitivní hodnota indikuje nárůst zisku nebo snížení ztráty. Deset procent představuje míru citlivosti, při které se předsedovi představenstva předkládá interní hlášení o měnovém riziku, a podle odhadu vedení představuje přiměřeně možnou změnu měnových kurzů.

| tis. Kč                           | 2024          | 2023           |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Zisk nebo ztráta za účetní období | -8 489        | -12 840        |
| <b>Celkem</b>                     | <b>-8 489</b> | <b>-12 840</b> |

## 16.6 ŘÍZENÍ ÚVĚROVÉHO RIZIKA

Úvěrové riziko zohledňuje riziko, že smluvní strana nedodrží své smluvní závazky, v důsledku čehož Fond utrpí ztrátu. Fond 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.

## 16.7 ŘÍZENÍ RIZIKA LIKVIDITY

Konečnou zodpovědnost za řízení likvidního rizika nese předseda představenstva, který vytvořil přiměřený rámec k řízení likvidního rizika s cílem řídit krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé financování a požadavky řízení likvidity. Fond řídí likvidní riziko prostřednictvím zachovávání průměrné výše peněžních prostředků na bankovních účtech, bankovních zdrojů a úvěrových nástrojů, průběžným sledováním předpokládaných a skutečných peněžních toků a přizpůsobováním doby splatnosti finančních aktiv a závazků.

Následující tabulky znázorňují zbytkovou smluvní dobu splatnosti nederivátových finančních závazků Fondu s dohodnutými termíny plateb, a proto neobsahují závazky vůči nebankovním subjektům, které nemají dohodnuté termíny plateb a vypořádávají se pomocí kompenzací. Tabulky byly sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků finančních závazků se zohledněním nejdříve možných termínů, kdy se od Fondu může žádat splacení těchto závazků. Tabulka zahrnuje peněžní toky z úroků i jistiny. V případě nástrojů s variabilní úrokovou sazbou je nediskontovaná částka odvozena od úrokových sazeb ke konci účetního období a může se měnit, jestliže se úrokové sazby budou lišit od úrokových sazeb ke konci účetního období. V predikci peněžních toků ke konci účetního období uvažujeme peněžní toky související s bankovními úvěry, ke kterým Fond uzavřel smlouvy do konce daného účetního období.

| 31. prosince 2024 v tis. Kč           | Méně než<br>1 měsíc | 1 - 3<br>měsíce | 3 měsíce<br>až 1 rok | 1 rok až<br>5 let | 5 let<br>a více | Celkem           |
|---------------------------------------|---------------------|-----------------|----------------------|-------------------|-----------------|------------------|
| Neúročné finanční závazky             | 2 706               | 0               | 0                    | 0                 | 0               | 2 706            |
| Nástroje s variabilní úrokovou sazbou | 21 914              | 150 052         | 527 853              | 2 945 989         | 6 472           | 3 652 280        |
| <b>Celkem</b>                         | <b>24 620</b>       | <b>150 052</b>  | <b>527 853</b>       | <b>2 945 989</b>  | <b>6 472</b>    | <b>3 654 986</b> |

| 31. prosince 2023 v tis. Kč           | Méně než<br>1 měsíc | 1 - 3<br>měsíce | 3 měsíce<br>až 1 rok | 1 rok až<br>5 let | 5 let<br>a více | Celkem           |
|---------------------------------------|---------------------|-----------------|----------------------|-------------------|-----------------|------------------|
| Neúročné finanční závazky             | 2 296               | 0               | 0                    | 3 500             | 0               | 5 796            |
| Nástroje s variabilní úrokovou sazbou | 28 933              | 27 404          | 856 889              | 3 377 445         | 311 959         | 4 602 630        |
| Nástroje s fixní úrokovou sazbou      | 772                 | 0               | 0                    | 0                 | 0               | 772              |
| <b>Celkem</b>                         | <b>32 001</b>       | <b>27 404</b>   | <b>856 889</b>       | <b>3 380 945</b>  | <b>311 959</b>  | <b>4 609 198</b> |

Kromě výše uvedeného Fond eviduje podmíněné závazky z poskytnutých ručení za úvěry. Bližší informace o těchto ručeních jsou uvedeny v bodě 27. Následující tabulky znázorňují zbytkovou smluvní dobu splatnosti podmíněných závazků Fondu s dohodnutými termíny plateb. Tabulky byly sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků finančních závazků se zohledněním nejdříve možných termínů, kdy se od Fondu může žádat splacení těchto závazků. Tabulka zahrnuje peněžní toky z úroků i jistiny. V případě nástrojů s variabilní úrokovou sazbou je nediskontovaná částka odvozena od úrokových sazeb ke konci účetního období a může se měnit, jestliže se úrokové sazby budou lišit od úrokových sazeb ke konci účetního období. Podle očekávání na konci účetního období Fond odhaduje, že je spíše pravděpodobné, že dle ujednání nebude splatná žádná částka.

| 31. prosince 2024 v tis. Kč | Méně než 1 měsíc | 1 - 3 měsíce  | 3 měsíce až 1 rok | 1 rok až 5 let   | 5 let a více | Celkem           |
|-----------------------------|------------------|---------------|-------------------|------------------|--------------|------------------|
| Podmíněné závazky           | 15 555           | 81 831        | 4 034 608         | 1 049 580        | 0            | 5 181 574        |
| <b>Celkem</b>               | <b>15 555</b>    | <b>81 831</b> | <b>4 034 608</b>  | <b>1 049 580</b> | <b>0</b>     | <b>5 181 574</b> |

| 31. prosince 2023 v tis. Kč | Méně než 1 měsíc | 1 - 3 měsíce  | 3 měsíce až 1 rok | 1 rok až 5 let   | 5 let a více | Celkem           |
|-----------------------------|------------------|---------------|-------------------|------------------|--------------|------------------|
| Podmíněné závazky           | 14 190           | 86 078        | 2 456 308         | 1 252 283        | 0            | 3 808 859        |
| <b>Celkem</b>               | <b>14 190</b>    | <b>86 078</b> | <b>2 456 308</b>  | <b>1 252 283</b> | <b>0</b>     | <b>3 808 859</b> |

Následující tabulky znázorňují předpokládanou smluvní splatnost nederivátových finančních aktiv Fondu s dohodnutými termíny plateb, a proto neobsahují pohledávky za nebankovními subjekty, které nemají dohodnuté termíny plateb a vypořádávají se pomocí kompenzací. Tabulky byly sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků finančních aktiv se zohledněním předpokládané doby splatnosti. Tabulka zahrnuje peněžní toky z úroků i jistiny. Zveřejnění informací o finančních aktivech je nutné pro pochopení toho, jak Fond řídí svá likvidní rizika, neboť likviditu řídí na bázi čistých aktiv.

| 31. prosince 2024 v tis. Kč | Méně než 1 měsíc | 1 - 3 měsíce | 3 měsíce až 1 rok | 1 rok až 5 let | 5 let a více | Celkem       |
|-----------------------------|------------------|--------------|-------------------|----------------|--------------|--------------|
| Neúročná finanční aktiva    | 3 272            | 0            | 0                 | 0              | 0            | 3 272        |
| <b>Celkem</b>               | <b>3 272</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>          | <b>0</b>       | <b>0</b>     | <b>3 272</b> |

| 31. prosince 2023 v tis. Kč | Méně než 1 měsíc | 1 - 3 měsíce | 3 měsíce až 1 rok | 1 rok až 5 let | 5 let a více | Celkem       |
|-----------------------------|------------------|--------------|-------------------|----------------|--------------|--------------|
| Neúročná finanční aktiva    | 9 676            | 0            | 0                 | 0              | 0            | 9 676        |
| <b>Celkem</b>               | <b>9 676</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>          | <b>0</b>       | <b>0</b>     | <b>9 676</b> |

Následující tabulka uvádí analýzu likvidity Fondu týkající se finančních derivátů na základě smluvních splatností. Tabulka byla sestavena na základě nediskontovaných čistých peněžních toků z finančních derivátů. V případě nástrojů s variabilní úrokovou sazbou je nediskontovaná částka odvozena od úrokových sazeb ke konci účetního období a může se měnit, jestliže se úrokové sazby budou lišit od úrokových sazeb ke konci účetního období.

| 31. prosince 2024 v tis. Kč    | Méně než<br>1 měsíc | 1 - 3<br>měsíce | 3 měsíce<br>až 1 rok | 1 rok až<br>5 let | 5 let<br>a více | Celkem        |
|--------------------------------|---------------------|-----------------|----------------------|-------------------|-----------------|---------------|
| Pevná úroková sazba            | -43                 | -4 499          | -12 297              | -15 670           | 0               | -32 509       |
| Plovoucí úroková sazba         | 70                  | 7 112           | 16 873               | 19 536            | 0               | 43 591        |
| <b>Vypořádání v čisté výši</b> | <b>27</b>           | <b>2 613</b>    | <b>4 576</b>         | <b>3 866</b>      | <b>0</b>        | <b>11 082</b> |

| 31. prosince 2023 v tis. Kč    | Méně než<br>1 měsíc | 1 - 3<br>měsíce | 3 měsíce<br>až 1 rok | 1 rok až<br>5 let | 5 let<br>a více | Celkem       |
|--------------------------------|---------------------|-----------------|----------------------|-------------------|-----------------|--------------|
| Pevná úroková sazba            | -206                | -248            | -3 757               | -4 967            | 0               | -9 178       |
| Plovoucí úroková sazba         | 639                 | 771             | 8 558                | 8 010             | 0               | 17 978       |
| <b>Vypořádání v čisté výši</b> | <b>433</b>          | <b>523</b>      | <b>4 801</b>         | <b>3 043</b>      | <b>0</b>        | <b>8 800</b> |

Očekávaná splatnost finančních aktiv a závazků se neliší od smluvní doby splatnosti.

Fond očekává, že splní své závazky z provozních peněžních toků a z výnosů ze splatných finančních aktiv.

Fond má přístup k úvěrovému rámci dle rámcové smlouvy o vzájemném poskytování zápůjček, u nichž činil zůstatek nevyužitě částky ke konci účetního období 2 022 593 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 2 921 243 tis. Kč).

## 17 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

| tis. Kč                            | 2024         | 2023          |
|------------------------------------|--------------|---------------|
| Úrokové výnosy poskytnuté zápůjčky | 3 571        | 11 765        |
| <b>Celkem</b>                      | <b>3 571</b> | <b>11 765</b> |

## 18 NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

| tis. Kč                                                        | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Úrokové náklady bankovní úvěry                                 | 163 815        | 253 044        |
| Úrokové náklady bankovní úvěry efekt zajištění                 | -13 056        | -17 501        |
| Úrokové náklady emitované dluhové cenné papíry                 | 95 997         | 90 692         |
| Úrokové náklady emitované dluhové cenné papíry efekt zajištění | 0              | -28 993        |
| Úrokové náklady přijaté zápůjčky                               | 86 950         | 50 678         |
| Úrokové náklady ze závazku z nákupu akcií společnosti DEK      | 0              | 97             |
| Úrokové náklady kolaterál                                      | 31             | 486            |
| <b>Celkem</b>                                                  | <b>333 737</b> | <b>348 503</b> |

## 19 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

| tis. Kč                                          | 2024       | 2023         |
|--------------------------------------------------|------------|--------------|
| Bankovní poplatky                                | 143        | 216          |
| Náklady související s emitovanými cennými papíry | 109        | 4 993        |
| <b>Celkem</b>                                    | <b>252</b> | <b>5 209</b> |

## 20 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

| tis. Kč                                                               | 2024          | 2023           |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Kurzové rozdíly bankovní úvěry                                        | -2 324        | -2 534         |
| Kurzové rozdíly ostatní                                               | 8             | 115            |
| Změna reálné hodnoty pohledávek z obchodních vztahů                   | -108          | -83            |
| Zúčtování oceňovacího rozdílu prodaného dlouhodobého hmotného majetku | 0             | -65 943        |
| <b>Celkem</b>                                                         | <b>-2 424</b> | <b>-68 445</b> |

## 21 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

| tis. Kč                                       | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Výnosy z pronájmu                             | 1 309 332        | 1 108 736        |
| Výnosy ze služeb souvisejících s pronájmem    | 24 104           | 11 992           |
| Zřízení věcných břemen                        | 77               | 51               |
| Tržby z prodeje dlouhodobého hmotného majetku | 156              | 316 259          |
| Ostatní výnosy                                | 90               | 0                |
| <b>Celkem</b>                                 | <b>1 333 759</b> | <b>1 437 038</b> |

## 22 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

| tis. Kč                                                   | 2024         | 2023           |
|-----------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Elektřina, plyn, vodné a stočné                           | 3 181        | 1 582          |
| Opravy a údržba                                           | 1 036        | 603            |
| Ostatní přímé náklady související s pronájmem nemovitostí | 345          | 308            |
| Projekční práce                                           | 90           | 16             |
| Zůstatková cena prodaného dlouhodobého hmotného majetku   | 428          | 317 377        |
| Reálná hodnota zdemolovaného majetku                      | 215          | 0              |
| Ostatní provozní náklady                                  | 141          | 143            |
| <b>Celkem</b>                                             | <b>5 436</b> | <b>320 029</b> |

## 23 SPRÁVNÍ NÁKLADY

| tis. Kč                                                        | 2024          | 2023          |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Poplatky za administraci a pověření výkonem některých činností | 1 096         | 1 045         |
| Poplatky depozitáři                                            | 420           | 420           |
| Poplatek za správu                                             | 120           | 120           |
| Auditorské služby                                              | 522           | 442           |
| Poradenské služby                                              | 0             | 437           |
| Vedení účetnictví                                              | 74            | 151           |
| Daň z nemovitostí                                              | 21 515        | 10 976        |
| Pojištění                                                      | 0             | 7 665         |
| Ostatní správní náklady                                        | -19           | 43            |
| <b>Celkem</b>                                                  | <b>23 728</b> | <b>21 299</b> |

## 24 DAŇ Z PŘÍJMŮ

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

| tis. Kč       | 2024          | 2023          |
|---------------|---------------|---------------|
| Splatná daň   | 33 620        | 24 882        |
| Odložená daň  | 17 944        | 9 388         |
| <b>Celkem</b> | <b>51 564</b> | <b>34 270</b> |

Následující tabulka znázorňuje výpočet předpokládané výše daňové povinnosti za zdaňovací období:

| tis. Kč                                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Zisk za účetní období před zdaněním                                         | 971 753        | 685 318        |
| Nedaňové náklady                                                            | 0              | 98             |
| Daňové odpisy                                                               | -287 072       | -272 182       |
| Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou majetku                   | 0              | 72 332         |
| Rozdíl mezi změnou reálné hodnoty pohledávek a daňovými opravnými položkami | 24             | -223           |
| Nadměrné výpůjční výdaje nad limit                                          | -12 306        | 12 306         |
| <b>Základ daně</b>                                                          | <b>672 399</b> | <b>497 649</b> |
| Sazba daně z příjmů                                                         | 5 %            | 5 %            |
| <b>Celkem</b>                                                               | <b>33 620</b>  | <b>24 882</b>  |

Odloženou daň vykázanou ve vlastním kapitálu je možné analyzovat následujícím způsobem:

| tis. Kč                                                | 2024           | 2023          |
|--------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Odložená daň z přecenění dlouhodobého hmotného majetku | -81 458        | 16 574        |
| Odložená daň z přecenění finančních derivátů           | 238            | 2 296         |
| <b>Celkem</b>                                          | <b>-81 220</b> | <b>18 870</b> |

V následující tabulce jsou uvedeny vykázané odložené daňové pohledávky a závazky včetně pohybů v rámci těchto položek za účetní období:

| tis. Kč                                    | Dlouhodobý hmotný majetek | Pohledávky z obchodních vztahů | Finanční deriváty | Ostatní    | Celkem          |
|--------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|-------------------|------------|-----------------|
| <b>Stav k 1. lednu 2023</b>                | <b>-422 911</b>           | <b>19</b>                      | <b>-2 572</b>     | <b>0</b>   | <b>-425 464</b> |
| Odložená daň vykázaná v zisku nebo ztrátě  | -9 992                    | -11                            | 0                 | 615        | -9 388          |
| Odložená daň vykázaná ve vlastním kapitálu | 16 574                    | 0                              | 2 296             | 0          | 18 870          |
| <b>Stav k 31. prosinci 2023</b>            | <b>-416 329</b>           | <b>8</b>                       | <b>-276</b>       | <b>615</b> | <b>-415 982</b> |
| Odložená daň vykázaná v zisku nebo ztrátě  | -17 330                   | 1                              | 0                 | -615       | -17 944         |
| Odložená daň vykázaná ve vlastním kapitálu | -81 458                   | 0                              | 238               | 0          | -81 220         |
| <b>Stav k 31. prosinci 2024</b>            | <b>-515 117</b>           | <b>9</b>                       | <b>-38</b>        | <b>0</b>   | <b>-515 146</b> |

## 25 OPERATIVNÍ LEASING

Fond pronajímá převážnou většinu nemovitostí společností ze skupiny DEK, a to na základě smluv o nájmu prostor sloužících podnikání. Smlouvy jsou uzavřeny na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 12 měsíců. Minimální leasingové platby z neodvolatelných operativních nájemních smluv jsou k 31. prosinci 2024 ve výši 1 333 214 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 1 114 859 tis. Kč).

## 26 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

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

### 26.1 VZÁJEMNÉ PRODEJE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

| 2024 v tis. Kč         | Vztah k Fondu           | Poskytnuté služby | Prodej dlouhodobého majetku | Finanční výnosy | Ostatní transakce | Celkem           |
|------------------------|-------------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| ARGOS ELEKTRO, a. s.   | Ostatní propojená osoba | 8 750             | 0                           | 0               | 26                | 8 776            |
| BEST, a.s.             | Ostatní propojená osoba | 190 952           | 0                           | 0               | 0                 | 190 952          |
| DEK a.s.               | Ostatní propojená osoba | 911               | 0                           | 0               | 0                 | 911              |
| DEK stavební s.r.o.    | Ostatní propojená osoba | 118               | 0                           | 0               | 9 304             | 9 422            |
| DEKINVEST podfond Alfa | Ostatní propojená osoba | 0                 | 0                           | 3 571           | 0                 | 3 571            |
| DEKMETAL s.r.o.        | Ostatní propojená osoba | 10 350            | 0                           | 0               | 34                | 10 384           |
| DEKWOOD s.r.o.         | Ostatní propojená osoba | 2 198             | 0                           | 0               | 19                | 2 217            |
| RETEK s.r.o.           | Ostatní propojená osoba | 3 793             | 0                           | 0               | 0                 | 3 793            |
| STACHEMA CZ s.r.o.     | Ostatní propojená osoba | 44 073            | 0                           | 0               | 0                 | 44 073           |
| Stavebniny DEK a.s.    | Ostatní propojená osoba | 1 063 802         | 0                           | 0               | 5 154             | 1 068 956        |
| <b>Celkem</b>          |                         | <b>1 324 947</b>  | <b>0</b>                    | <b>3 571</b>    | <b>14 537</b>     | <b>1 343 055</b> |

V celkové hodnotě prodeje 1 343 055 tis. Kč jsou zahrnuty i přefakturace ve výši 10 975 tis. Kč, o kterých bylo účtováno rozvahově.

| 2023 v tis. Kč         | Vztah k Fondu           | Poskytnuté služby | Prodej dlouhodobého majetku | Finanční výnosy | Ostatní transakce | Celkem           |
|------------------------|-------------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| ARGOS ELEKTRO, a. s.   | Ostatní propojená osoba | 8 502             | 0                           | 0               | 171               | 8 673            |
| BEST, a.s.             | Ostatní propojená osoba | 183 534           | 0                           | 0               | 0                 | 183 534          |
| DEK a.s.               | Ostatní propojená osoba | 423               | 0                           | 5 616           | 0                 | 6 039            |
| DEK stavební s.r.o.    | Ostatní propojená osoba | 0                 | 0                           | 0               | 4 570             | 4 570            |
| DEKINVEST podfond Alfa | Ostatní propojená osoba | 0                 | 0                           | 6 149           | 19                | 6 168            |
| DEKMETAL s.r.o.        | Ostatní propojená osoba | 9 465             | 0                           | 0               | 29                | 9 494            |
| DEKWOOD s.r.o.         | Ostatní propojená osoba | 2 015             | 0                           | 0               | 26                | 2 041            |
| RETEK s.r.o.           | Ostatní propojená osoba | 6 009             | 0                           | 0               | 0                 | 6 009            |
| Stavebniny DEK a.s.    | Ostatní propojená osoba | 902 466           | 0                           | 0               | 8 219             | 910 685          |
| WÄRME s.r.o.           | Ostatní propojená osoba | 0                 | 316 259                     | 0               | 213               | 316 472          |
| <b>Celkem</b>          |                         | <b>1 112 414</b>  | <b>316 259</b>              | <b>11 765</b>   | <b>13 247</b>     | <b>1 453 685</b> |

V celkové hodnotě prodeje 1 453 685 tis. Kč jsou zahrnuty i přefakturace ve výši 8 979 tis. Kč, o kterých bylo účtováno rozvahově.

## 26.2 VZÁJEMNÉ NÁKUPY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

| 2024 v tis. Kč                       | Vztah k Fondu           | Přijaté služby | Nákup dlouhodobého majetku | Finanční náklady | Ostatní transakce | Celkem         |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------|----------------------------|------------------|-------------------|----------------|
| DEK a.s.                             | Ostatní propojená osoba | 74             | 0                          | 86 310           | 0                 | 86 384         |
| DEK stavební s.r.o.                  | Ostatní propojená osoba | 0              | 350 794                    | 0                | 0                 | 350 794        |
| DEKINVEST investiční společnost a.s. | Obhospodařovatel        | 120            | 0                          | 147              | 1 071             | 1 338          |
| DEKINVEST podfond Alfa               | Ostatní propojená osoba | 0              | 0                          | 21               | 1 262             | 1 283          |
| Real - Kunratice s.r.o.              | Ostatní propojená osoba | 0              | 0                          | 472              | 0                 | 472            |
| Stavebniny DEK a.s.                  | Ostatní propojená osoba | 0              | 0                          | 0                | 32                | 32             |
| WÄRME s.r.o.                         | Ostatní propojená osoba | 0              | 207 806                    | 0                | 0                 | 207 806        |
| <b>Celkem</b>                        |                         | <b>194</b>     | <b>558 600</b>             | <b>86 950</b>    | <b>2 365</b>      | <b>648 109</b> |

| 2023 v tis. Kč                       | Vztah k Fondu           | Přijaté služby | Nákup dlouhodobého majetku | Finanční náklady | Ostatní transakce | Celkem         |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------|----------------------------|------------------|-------------------|----------------|
| ARGOS ELEKTRO, a. s.                 | Ostatní propojená osoba | 0              | 0                          | 0                | 27                | 27             |
| DEK a.s.                             | Ostatní propojená osoba | 151            | 0                          | 50 027           | 0                 | 50 178         |
| DEK stavební s.r.o.                  | Ostatní propojená osoba | 0              | 151 964                    | 0                | 0                 | 151 964        |
| DEKINVEST investiční společnost a.s. | Obhospodařovatel        | 120            | 0                          | 83               | 1 232             | 1 435          |
| Real - Kunratice s.r.o.              | Ostatní propojená osoba | 0              | 0                          | 568              | 0                 | 568            |
| Stavebniny DEK a.s.                  | Ostatní propojená osoba | 0              | 929                        | 0                | 361               | 1 290          |
| <b>Celkem</b>                        |                         | <b>271</b>     | <b>152 893</b>             | <b>50 678</b>    | <b>1 620</b>      | <b>205 462</b> |

## 26.3 POHLEDÁVKY ZA SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond neeviduje k 31. prosinci 2024 (taktéž k 31. prosinci 2023) žádné pohledávky za spřízněnými osobami.

## 26.4 ZÁVAZKY VŮČI SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

Fond neeviduje k 31. prosinci 2024 (taktéž k 31. prosinci 2023) žádné závazky vůči spřízněným osobám.

## 26.5 ZÁPŮJČKY VŮČI SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

Poskytnuté zápůjčky vůči spřízněným osobám:

| tis. Kč                | Vztah k Fondu           | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| DEKINVEST podfond Alfa | Ostatní propojená osoba | 0                 | 177 311           |
| <b>Celkem</b>          |                         | <b>0</b>          | <b>177 311</b>    |

Přijaté zápůjčky vůči spřízněným osobám:

| tis. Kč                              | Vztah k Fondu           | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| DEK a.s.                             | Ostatní propojená osoba | 1 473 558         | 577 198           |
| DEKINVEST investiční společnost a.s. | Obhospodařovatel        | 2 896             | 1 559             |
| DEKINVEST podfond Alfa               | Ostatní propojená osoba | 953               | 0                 |
| Real - Kunratice s.r.o.              | Ostatní propojená osoba | 6 472             | 6 569             |
| <b>Celkem</b>                        |                         | <b>1 483 879</b>  | <b>585 326</b>    |

## 26.6 ODMĚNY ČLENŮM KLÍČOVÉHO MANAGEMENTU

Fond nevyplatil žádné odměny členům klíčového managementu.

Fond neposkytl žádné záruky za členy klíčového managementu.

## 27 EVENTUALITY A PŘÍSLIBY

### 27.1 RUČENÍ

Fond má k 31. prosinci 2024 uzavřenou smlouvu o ručení s Komerční bankou, a.s. za klubové úvěry poskytnuté společnosti BEST, a.s. až do výše 3 500 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 3 500 000 tis. Kč), přičemž k 31. prosinci 2024 je výše úvěrů 1 175 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 1 325 000 tis. Kč). Klubovými věřiteli jsou Česká spořitelna, a.s., Československá obchodní banka, a. s. Komerční banka, a.s. a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Za tyto úvěry ručí až do výše 3 500 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 3 500 000 tis. Kč) rovněž DEKINVEST podfond Alfa.

Fond má k 31. prosinci 2024 uzavřenou smlouvu o ručení s Komerční bankou, a.s. za úvěry poskytnuté společnosti Stavebniny DEK a. s. až do výše 1 050 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 1 050 000 tis. Kč), přičemž k 31. prosinci 2024 je výše úvěru 960 994 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 400 000 tis. Kč).

Fond má k 31. prosinci 2024 uzavřenou smlouvu o ručení s Českou spořitelnou, a.s. za úvěry poskytnuté společnosti Stavebniny DEK a.s. až do výše 1 075 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 1 075 000 tis. Kč), přičemž k 31. prosinci 2024 je výše úvěru 1 042 797 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 543 291 tis. Kč).

Fond má k 31. prosinci 2024 uzavřenou smlouvu o ručení s Československou obchodní bankou, a.s. za úvěry poskytnuté společnosti Stavebniny DEK a.s. až do výše 1 105 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 1 105 000 tis. Kč), přičemž k 31. prosinci 2024 je výše úvěru 1 000 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 500 000 tis. Kč).

Fond má k 31. prosinci 2024 uzavřenou smlouvu o ručení s UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. za úvěry poskytnuté společnosti Stavebniny DEK a.s. až do výše 700 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 700 000 tis. Kč), přičemž k 31. prosinci 2024 je výše úvěru 293 235 Kč (k 31. prosinci 2023: 290 426 tis. Kč).

Fond má k 31. prosinci 2024 uzavřenou smlouvu o ručení s Všeobecnou úverovou bankou, a.s. za úvěry poskytnuté společnosti Stavebniny DEK a.s. a společnosti Stavebniny DEK s.r.o. až do výše 24 000 tis. EUR (k 31. prosinci 2023: 24 000 tis. EUR), přičemž k 31. prosinci 2024 je výše úvěru vůči společnosti Stavebniny DEK a.s. 449 119 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 432 859 tis. Kč) a vůči společnosti Stavebniny DEK s.r.o. 0 tis. EUR (k 31. prosinci 2023: 0 tis. Kč).

## 27.2 DALŠÍ EVENTUALITY A PŘÍSLIBY

Fond neeviduje ke konci účetního období žádné další eventuality či přísliby.

## 28 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dne 28. dubna 2025 byl uzavřen dodatek smlouvy o termínovém úvěru, který zvyšuje úvěrový rámec o 800 000 tis. Kč.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2024.

### Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla předsedou představenstva schválena k předložení valné hromadě a z pověření předsedy představenstva podepsána.

V Praze dne 30. dubna 2025



předseda představenstva