DEK INVEST

Výroční zpráva 2022
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 a nařízení EU 2015/2365 3

2 Údaje a skutečnosti podle § 21 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví 13

3 Přílohy 16

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 A NAŘÍZENÍ EU 2015/2365

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

IČ: 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 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 bylo vyčleněno veškeré jmění podfondu DEKINVEST podfond Alfa, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. s výjimkou majetkových podílů, části ostatních kapitálových fondů, nerozděleného zisku a zápůjčky poskytnuté společností DEK, a.s. 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. Jednotlivé položky aktiv a pasiv, které přešly na Fond v důsledku fúze sloučením, jsou uvedeny ve srovnatelných údajích ve výkazu finanční pozice a výkazu o změnách ve vlastním kapitálu. V důsledku této přeměny došlo k výměně veškerých investičních akcií podfondu DEKINVEST podfond Beta, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. 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 Jeníkovická 383, Praha 9 – Klánovice, PSČ 190 14. Členkou představenstva a výkonnou ředitelkou je Ing. Petra Kutnarová, narozená 9. prosince 1973, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00.

Jediným členem dozorčí rady je Anna Kutnarová, narozená 7. března 2002, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, 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., IČ 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., IČ 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

Fond v rozhodném období nevyužíval služeb portfolio manažera.

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

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 2022	Podíl k 31. prosinci 2022	1. ledna 2022	Podíl k 1. lednu 2022	Meziroční změna
Investice do nemovitostí	13 592 861	97,99 %	12 062 986	99,48 %	1 529 875
Poskytnuté zápůjčky	191 941	1,38 %	0	0 %	191 941
Ostatní aktiva	86 484	0,62 %	63 160	0,52 %	23 324
Aktiva celkem	**13 871 286**	**100 %**	**12 126 146**	**100 %**	

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 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 v rámci skupiny DEK a slouží zejména jako pobočky sítě Stavebniny DEK. Další podstatná část nemovitostí je pronajímána společnosti BEST, a.s. ze skupiny DEKINVEST ALFA, kdy se jedná o výrobní areály. Následující tabulka zobrazuje stav nemovitostí Fondu k 31. prosinci 2022:

Užití areálu	Počet areálů	Rozloha areálů v tis. m2	Reálná hodnota v tis. Kč
Pronájem Stavebniny DEK a.s.	56	1 204	10 955 578
Pronájem BEST, a.s.	8	1 056	2 106 931
Pronájem ARGOS ELEKTRO, a. s.	2	12	89 028
Pronájem DEKMETAL s.r.o.	1	36	128 086
Pronájem DEKWOOD s.r.o.	1	11	20 189
Pronájem RETEK s.r.o.	1	44	148 451
Pronájem ostatním nájemcům	3	96	31 770
Výstavba	4	100	101 859
Ostatní	3	124	3 150
Celkem	**79**	**2 683**	**13 585 042**

Následující tabulka zobrazuje přehled hlavních investic Fondu do nemovitostí v roce 2022:

Lokalita areálu	Výše investice v tis. Kč
Most	67 733
Česká Lípa	64 977
Příbram	41 129
Sokolov	40 000
Nový Bydžov	38 550
Žďár nad Sázavou	37 615
Prosenice	34 110
Zábřeh	22 500

V průběhu roku 2022 Fond rozšířil portfolio vlastněných nemovitostí o areály v Lubné, Novém Strašecí, Prosenici a Buku a Sokolově a pozemky ve Frenštátu pod Radhoštěm, Chlumci nad Cidlinou, Klamoši, Tachově a Zábřehu. Pozemky v Buku, Frenštátu pod Radhoštěm, Klamoši, Tachově, Zábřehu a část pozemků v Prosenici byly během roku 2022 prodány. V roce 2022 byla dokončena výstavba areálů v České Lípě, Mostě, Novém Bydžově, Příbrami a Žďáru nad Sázavou. Kolaudace proběhla ve všech uvedených areálech a v Šumperku.

Následující tabulka zobrazuje zdroje financování Fondu:

tis. Kč	31. prosince 2022	Podíl k 31. prosinci 2022	1. ledna 2022	Podíl k 1. lednu 2022	Meziroční změna
Vlastní kapitál	**8 284 367**	**59,72%**	**6 076 338**	**50,11%**	**2 208 029**
Závazky	**5 586 919**	**40,28%**	**6 049 808**	**49,89%**	**-462 889**
Bankovní úvěry	3 376 819	24,34%	1 964 582	16,20%	1 412 237
Emitované dluhové cenné papíry	1 691 233	12,19%	1 665 263	13,73%	25 970
Přijaté zápůjčky	18 292	0,13%	1 867 682	15,40%	-1 849 390
Ostatní závazky	500 575	3,61%	552 281	4,55%	-51 706
Vlastní kapitál a závazky celkem	**13 871 286**	**100 %**	**12 126 146**	**100 %**	

K 31. prosinci 2022 jsou nejvýznamnějšími externími zdroji financování bankovní úvěry a emitované dluhopisy. Meziročně došlo k nárůstu bankovních úvěrů zejména vlivem refinancování klubového úvěru. Získané prostředky byly použity na splacení přijatých zápůjček.

1.11 PŘEHLED VÝSLEDKŮ FONDU ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Celkový zisk před zdaněním dosáhl výše 2 328 227 tis. Kč. Nejvýznamnějším výnosem byl zisk z přecenění investic do nemovitostí ve výši 1 524 099 tis. Kč.

Hlavním zdrojem příjmů byl v roce 2022 pronájem nemovitostí. Výnosy z pronajatých nemovitostí činily 1 088 276 tis. Kč, z toho bylo 82 % realizováno s podniky ze skupiny DEK, konkrétně se společnostmi Stavebniny DEK a.s., ARGOS ELEKTRO, a. s., DEKMETAL s.r.o., DEKWOOD s.r.o. a RETEK s.r.o., a 17 % se společností BEST, a.s. ze skupiny DEKINVEST ALFA.

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.

Nevýznamnější nákladovou položkou byly v roce 2022 úrokové náklady ve výši 287 560 tis. Kč, které jsou tvořeny převážně úrokovými náklady z bankovních úvěrů, emitovaných dluhopisů a přijatých zápůjček.

1.12 VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU

Výkaz zisku a ztráty v tis. Kč	**2022**
Výnosy z pronajatých nemovitostí	1 088 276
Ostatní výnosy	1 153
Přímé náklady související s pronájmem nemovitostí	-12 793
Služby a ostatní náklady	-7 228
Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí	1 524 099
Zisk / (ztráta) z prodeje nemovitostí	13 843
Úrokové náklady	-287 560
Čisté kurzové zisky / (ztráty)	8 437
Zisk / (ztráta) před zdaněním	**2 328 227**
Daň z příjmů	-116 541
Zisk / (ztráta) za účetní období	**2 211 686**
Zajištění peněžních toků	-3 852
Odložená daň ze zajištění peněžních toků	195
Ostatní úplný výsledek za účetní období	**-3 657**
Úplný výsledek za účetní období	**2 208 029**
Zisk / (ztráta) na podílový list základní a zředěný/á v Kč	**3 154,33**

Výkaz finanční pozice v tis. Kč	31. prosince 2022	1. ledna 2022
AKTIVA		
Investice do nemovitostí	13 592 861	12 062 986
Poskytnuté zápůjčky	191 941	0
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	54 160	55 996
Ostatní finanční aktiva	334	393
Nefinanční aktiva	3 625	668
Peníze a peněžní ekvivalenty	28 346	6 067
Odložená daňová pohledávka	19	36
Aktiva celkem	**13 871 286**	**12 126 146**
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY		
Vlastní kapitál		
Kapitálové fondy	246 592	246 592
Fond ze zajištění peněžních toků	48 869	52 526
Nerozdělený zisk	7 988 906	5 777 220
Vlastní kapitál celkem	**8 284 367**	**6 076 338**
Závazky		
Bankovní úvěry	3 376 819	1 964 582
Emitované dluhové cenné papíry	1 691 233	1 665 263
Přijaté zápůjčky	18 292	1 867 682
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	0	4 805
Ostatní finanční závazky	65 517	174 908
Nefinanční závazky	500	34 134
Odložený daňový závazek	425 483	337 229
Závazky z daně z příjmů	9 075	1 205
Závazky celkem	**5 586 919**	**6 049 808**
Vlastní kapitál a závazky celkem	**13 871 286**	**12 126 146**

1.13 IDENTIFIKACE MAJETKU,

POKUD JEHO HODNOTA PŘESAHUJE 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	168 645	50 579
Brno Heršpice	506 147	260 672
Česká Lípa	156 293	123 094
Hodonín	141 984	103 715
Hradec Králové	387 381	189 296
Chlumec nad Cidlinou	456 726	382 577
Karlovy Vary	143 833	97 495
Klatovy	140 308	81 839
Kolín	194 028	132 900
Kosmonosy	194 324	165 487
Liberec	247 066	84 946
Mohelnice 2	250 458	147 067
Most	186 961	123 578
Nový Jičín	169 434	39 520
Olomouc	244 130	61 294
Opava 2	179 606	161 941
Ostrava Hrabová 1	446 502	206 595
Ostrava Hrabová 2	209 610	148 481
Ostrava Hrušov	415 525	187 681
Pardubice	445 458	256 872
Plzeň	400 034	219 356
Polerady	274 511	131 623
Praha Hostivař	531 471	321 388
Praha Stodůlky a depo	686 878	468 089
Prosenice	148 451	32 981
Prostějov	172 223	111 728
Přerov	141 119	75 898
Příbram	213 279	135 394
Rybnice, Kaznějov a Plasy	380 684	358 513
Svitavy	196 063	40 530
Štěpánovice	294 891	312 615
Šumperk 2	174 562	101 255
Tábor	176 500	113 549
Teplice	202 504	120 696
Trutnov	251 819	51 616
Ústí nad Labem	167 658	30 568

Nemovitosti v tis. Kč	Reálná hodnota	Pořizovací cena
Ústí nad Orlicí	152 419	88 083
Velké Přítočno	403 431	187 021
Vestec 1	385 192	258 316
Znojmo	219 602	117 078
Celkem	**10 857 710**	**6 281 926**

Kromě nemovitostí přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu zápůjčka poskytnutá společnosti DEK a.s. ve výši 191 941 tis. Kč.

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

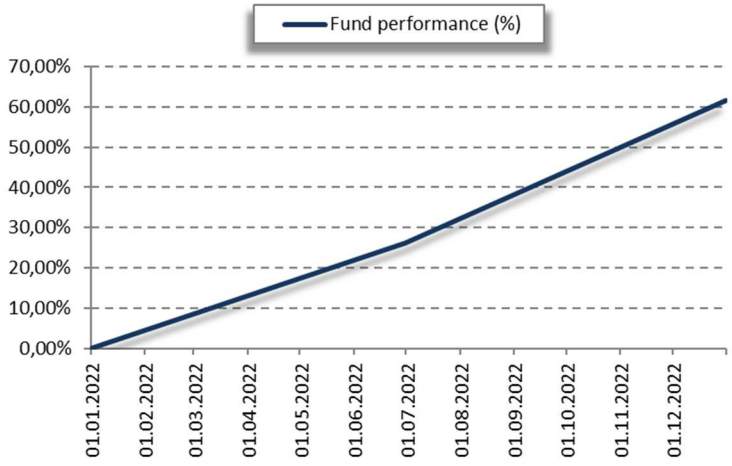
V rozhodném období nebyly takové soudní nebo rozhodčí spory vedeny.

1.15 ÚDAJE O FONDOVÉM KAPITÁLU PŘIPADAJÍCÍM NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST V ROZHODNÉM OBDOBÍ

	31. prosince 2022	1. ledna 2022
Vlastní kapitál v tis. Kč	8 284 367	6 076 338
Počet vydaných podílových listů v kusech	700 000	700 000
Vlastní kapitál na podílový list v Kč	**11 834,81**	**8 680,48**

1.16 VÝVOJ HODNOTY PODÍLOVÉHO LISTU V ROZHODNÉM OBDOBÍ

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



Výše uvedený graf je založen na oficiálních hodnotách podílových listů.

1.17 HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST

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

1.18 ÚDAJE O POČTU EMITOVANÝCH PODÍLOVÝCH LISTŮ V ROZHODNÉM OBDOBÍ

V rozhodném období bylo emitováno 700 tis. kusů podílových listů.

1.19 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 1 009 tis. Kč, za činnost depozitáře 380 tis. Kč a za auditorské služby 305 tis. Kč.

1.20 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 OBHOSPODAŘOVATL 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.

1.21 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.

1.22 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

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným 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.

Ruská invaze na Ukrajinu započatá v únoru 2022 a s tím související sankce uvalené na Rusko a Bělorusko znamenají vysokou míru nejistoty ve vývoji ekonomiky a finančního systému jak na evropské, tak celosvětové úrovni. Vedení Fondu v této souvislosti provedlo identifikaci hlavních rizik, kterým může čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotilo, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci, v Bělorusku, ani na Ukrajině a ani v těchto zemích nečiní žádné obchodní aktivity, nemá žádné investory z těchto destinací, vyhodnotilo vedení Fondu riziko přímého dopadu na Fond jako nízké. Fond a jeho činnost může být ovlivněna sekundárními dopady v podobě negativního makroekonomického vývoje.

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 VZTAZÍCH

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 2. května 2023

Ing. Vít Kutnar

předseda představenstva

3 PŘÍLOHY

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022 sestavená dle IFRS ve znění přijatém EU

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022 sestavená dle českých účetních předpisů

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

Zpráva auditora k účetní závěrce a výroční zprávě DEKINVEST otevřený podílový fond Beta společnosti DEKINVEST investiční společnost a.s. za účetní období roku 2022

Obchodní firma:	DEKINVEST otevřený podílový fond Beta společnosti DEKINVEST investiční společnost a.s.
IČ:	140 94 568
Sídlo:	Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 10800
Předmět auditu:	Ověření účetní závěrky a výroční zprávy DEKINVEST otevřeného podílového fondu Beta společnosti DEKINVEST investiční společnost a.s. za rok 2022
Ověřované období:	účetní období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022
Rozvahový den:	31. prosince 2022
Datum podepsání zprávy:	2. května 2023
Auditoři:	EURO-Trend Audit, a.s. Oprávnění KAČR č. 317 Ing. Petr Ryneš Oprávnění KAČR č. 1299

Zpráva auditora k účetní závěrce a výroční zprávě DEKINVEST otevřený podílový fond Beta společnosti DEKINVEST investiční společnost a.s. za účetní období roku 2022

EURO-Trend Audit, a.s.
Zapsaná v obchodním rejstříku – oddíl B, vložka 5767, IČ: 25733834
Senovážné náměstí 23, 110 00 Praha 1, www. eurotrend-audit.cz

Russell Bedford
taking you further
Member of Russell Bedford International

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům DEKINVEST otevřeného podílového fondu Beta společnosti DEKINVEST investiční společnost a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky DEKINVEST otevřeného podílového fondu Beta (dále „Fond") společnosti DEKINVEST investiční společnost a.s. (dále „Investiční společnost") sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční pozice k 31. 12. 2022, výkazu úplného výsledku za rok končící 31. 12. 2022, výkazu o změnách ve vlastním kapitálu k 31. 12. 2022, výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy k účetní závěrce.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Fondu k 31. 12. 2022, finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2022 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví 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.

Jiné skutečnosti

Upozorňujeme na bod 2.1 „Prohlášení o shodě" přílohy k účetní závěrce, ve kterém je uveden účel sestavení individuální účetní závěrky.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Investiční společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování 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 způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o 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 představenstva a dozorčí rady za účetní závěrku

Představenstvo Investiční společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Investiční společnosti povinno 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 představenstvo plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada.

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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením.

- 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 jejího vnitřního kontrolního systému.

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení Investiční společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky Fondu.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením Investiční společnosti a to, 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 představenstvo a dozorčí radu 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.

Praha, 2. května 2023

Auditorská společnost:
EURO-Trend Audit, a.s.
Senovážné nám. 978/23, Praha 1
Oprávnění KAČR č. 317

Za společnost:
Ing. Petr Ryneš, předseda správní rady

Klíčový auditorský partner:
Ing. Petr Ryneš
Oprávnění KAČR č. 1299

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

K 31. PROSINCI 2022

sestavená dle IFRS ve znění přijatém EU

VÝKAZ ÚPLNÉHO VÝSLEDKU

tis. Kč	Bod	2022
Výnosy z pronajatých nemovitostí	5	1 088 276
Ostatní výnosy	6	1 153
Přímé náklady související s pronájmem nemovitostí	7	-12 793
Služby a ostatní náklady	8	-7 228
Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí	12	1 524 099
Zisk / (ztráta) z prodeje nemovitostí	12	13 843
Úrokové náklady	9	-287 560
Čisté kurzové zisky / (ztráty)	10	8 437
Zisk / (ztráta) před zdaněním		**2 328 227**
Daň z příjmů	11	-116 541
Zisk / (ztráta) za účetní období		**2 211 686**
Zajištění peněžních toků*	17	-3 852
Odložená daň ze zajištění peněžních toků*	11	195
Ostatní úplný výsledek za účetní období		**-3 657**
Úplný výsledek za účetní období		**2 208 029**
Zisk / (ztráta) na podílový list základní a zředěný/á v Kč		**3 154,33**

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

VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

tis. Kč	Bod	31. prosince 2022	1. ledna 2022*
AKTIVA			
Investice do nemovitostí	12	13 592 861	12 062 986
Poskytnuté zápůjčky	13	191 941	0
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	24	54 160	55 996
Ostatní finanční aktiva	14	334	393
Nefinanční aktiva	15	3 625	668
Peníze a peněžní ekvivalenty	16	28 346	6 067
Odložená daňová pohledávka	11	19	36
Aktiva celkem		**13 871 286**	**12 126 146**
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Kapitálové fondy	17	246 592	246 592
Fond ze zajištění peněžních toků	17	48 869	52 526
Nerozdělený zisk		7 988 906	5 777 220
Vlastní kapitál celkem		**8 284 367**	**6 076 338**
Závazky			
Bankovní úvěry	18	3 376 819	1 964 582
Emitované dluhové cenné papíry	19	1 691 233	1 665 263
Přijaté zápůjčky	20	18 292	1 867 682
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	24	0	4 805
Ostatní finanční závazky	22	65 517	174 908
Nefinanční závazky	23	500	34 134
Odložený daňový závazek	11	425 483	337 229
Závazky z daně z příjmů	11	9 075	1 205
Závazky celkem		**5 586 919**	**6 049 808**
Vlastní kapitál a závazky celkem		**13 871 286**	**12 126 146**

***** Vznik Fondu a fúze sloučením dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (více informací uvedeno v bodě 1)

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

tis. Kč	Kapitálové fondy	Fondy ze zajišťovacího účetnictví	Nerozdělený zisk	Celkem
Stav k 1. lednu 2022*	**246 592**	**52 526**	**5 777 220**	**6 076 338**
Zisk za účetní období	0	0	2 211 686	**2 211 686**
Ostatní úplný výsledek za účetní období	0	-3 657	0	**-3 657**
Stav k 31. prosinci 2022	**246 592**	**48 869**	**7 988 906**	**8 284 367**

* Vznik Fondu a fúze sloučením dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (více informací uvedeno v bodě 1)

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

tis. Kč	2022
Peněžní toky z provozní činnosti	
Zisk / (ztráta) před zdaněním	**2 328 227**
Úpravy o nepeněžní a jiné položky	
Změna stavu opravných položek	-205
Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí	-1 524 099
Zisk / (ztráta) z prodeje nemovitostí	-13 843
Úrokové náklady	287 560
Čisté kurzové zisky / (ztráty)	-8 437
Ostatní nepeněžní operace	-1 473
Úpravy o nepeněžní a jiné položky celkem	**-1 260 497**
Úpravy o změny stavu pracovního kapitálu	
Změna stavu pohledávek	-2 693
Změna stavu závazků	-148 024
Úpravy o změny stavu pracovního kapitálu celkem	**-150 717**
Úhrada úroků	-269 991
Úhrady daně z příjmů	-19 000
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	**628 022**
Peněžní toky z investiční činnosti	
Prodej investic do nemovitostí	444 880
Pořízení investic do nemovitostí	-437 392
Splátky poskytnutých zápůjček	151 463
Poskytnutí zápůjček	-343 403
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	**-184 452**
Peněžní toky z finanční činnosti	
Načerpání bankovních úvěrů	2 271 712
Splátky bankovních úvěrů	-848 395
Čerpání zápůjček	2 615 004
Splátky přijatých zápůjček	-4 464 583
Přijetí kolaterálu	13 400
Vrácení kolaterálu	-8 400
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	**-421 262**
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku účetního období	**6 067**
Přírůstek / (úbytek) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů za účetní období	22 308
Kurzové rozdíly peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-29
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	**28 346**

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1 ÚDAJE O FONDU

DEKINVEST otevřený podílový fond Beta (dále jen „Fond“) je obhospodařován společností DEKINVEST investiční společnost a.s, IČ 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 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 bylo vyčleněno veškeré jmění podfondu DEKINVEST podfond Alfa, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. s výjimkou majetkových podílů, části ostatních kapitálových fondů, nerozděleného zisku a zápůjčky poskytnuté společností DEK, a.s. 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. Jednotlivé položky aktiv a pasiv, které přešly na Fond v důsledku fúze sloučením, jsou uvedeny ve srovnatelných údajích ve výkazu finanční pozice a výkazu o změnách ve vlastním kapitálu. V důsledku této přeměny došlo k výměně veškerých investičních akcií podfondu DEKINVEST podfond Beta, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. 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., IČ 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., IČ 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 Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (dále jen „IFRS“) schválenými pro použití v Evropské unii, a to na základě Burzovních pravidel část IX. Podmínky přijetí dluhových cenných papírů k obchodování na Regulovaný trh burzy.

2.2 VÝCHODISKA PRO SESTAVOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka je sestavena na akruální 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 se sestavena s ohledem na statut Fondu jako investiční jednotky zejména na bázi reálného ocenění. 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 zaplacena 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 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 nárokované 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.

2.4 TRANSAKCE V CIZÍCH MĚNÁCH

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.

2.5 DAŇ Z PŘÍJMŮ

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 vykázaný 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, 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.

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 vykazuje 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 také vykazovány veškeré nemovitosti Fondu držené na základě 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 včetně investic do nemovitostí držených na základě operativního leasingu oceňují reálnou hodnotou, jež je stanovována ročně na základě znaleckého posudku. Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty investicí 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 užitky. 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 oceněných 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. Finanční aktiva se klasifikují do dvou kategorií, a to na finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty a finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě. Klasifikace závisí na způsobu řízení finančních aktiv ze strany Fondu a na charakteru smluvních peněžních toků konkrétního aktiva.

Klasifikace finančních aktiv

Fond jakožto investiční subjekt klasifikuje poskytnuté zápůjčky 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 oceněná 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 včetně kurzových zisků a ztrát jsou vykázány v zisku nebo ztrátě, neboť žádná finanční aktiva nejsou součástí zajišťovacích vztahů.

Peníze a peněžní ekvivalenty a ostatní finanční aktiva provozního charakteru jsou následně oceněny v naběhlé hodnotě. U krátkodobých pohledávek je od diskontování abstrahováno, protože by byl jeho dopad nevýznamný.

Úrokové výnosy, očekávané úvěrové ztráty, zrušení ztrát a kurzové zisky či ztráty v souvislosti s finančními aktivy v naběhlé hodnotě jsou vykázány v zisku nebo ztrátě.

Snížení hodnoty finančních aktiv

Finanční aktiva s výjimkou finančních aktiv v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty jsou posuzovány z hlediska očekávané úvěrové ztráty vždy v okamžiku prvotního vykázání. Výše očekávaných úvěrových ztrát se aktualizuje vždy k datu účetní závěrky, aby reflektovala změny úvěrového rizika od prvotního vykázání příslušného finančního nástroje.

Fond zařadí při prvotním vykázání finanční aktivum do úrovně 1, pro kterou je vykázáno snížení hodnoty na úrovni očekávané 12měsíční úvěrové ztráty. V průběhu života finančního aktiva Fond zjišťuje, zda nedošlo k významnému zvýšení úvěrového rizika. Pokud ano, takové finanční aktivum je přeřazeno do úrovně 2, pro kterou je vykázáno snížení hodnoty na úrovni očekávané celoživotní ztráty. V případě úvěrového selhání protistrany je takové finanční aktivum přeřazeno do úrovně 3. V této úrovni jsou výnosové úroky z finančního aktiva vykazovány ze zůstatkové hodnoty aktiva po zohlednění snížení hodnoty s použitím původní efektivní úrokové míry.

Zjednodušený model je aplikován na krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů, které neobsahují významnou komponentu financování. Očekávané úvěrové ztráty se u těchto finančních aktiv odhadují pomocí matice tvorby opravných položek na základě historických zkušeností Fondu v oblasti úvěrových ztrát upravených o faktory, které jsou specifické pro dlužníky, obecné ekonomické podmínky a posouzení stávajících i odhadovaných budoucích podmínek k datu účetní závěrky, včetně časové hodnoty peněz, pokud je relevantní.

Při posouzení toho, zda došlo k významnému zvýšení úvěrových rizik od prvotního vykázání, se zohledňují:

- skutečné či očekávané významné zhoršení externího či interního úvěrového ratingu finančního nástroje,
- významné zhoršení externích tržních ukazatelů úvěrového rizika pro konkrétní finanční nástroj,
- stávající či budoucí negativní změny obchodních, finančních nebo ekonomických podmínek, které dle očekávání povedou k výraznému snížení schopnosti dlužníka splnit své dluhové závazky,
- skutečné či očekávané významné zhoršení provozních výsledků dlužníka,
- významné zvýšení úvěrového rizika u ostatních finančních nástrojů téhož dlužníka,
- skutečná či očekávaná významná negativní změna regulačního, hospodářského nebo technického prostředí dlužníka vedoucí k významnému zhoršení schopnosti dlužníka splnit své dluhové závazky.

Bez ohledu na výsledek výše uvedeného posouzení Fond předpokládá, že úvěrové riziko související s finančním aktivem významně vzrostlo od data prvotního vykázání v případě, kdy jsou smluvní platby více než 30 dní po splatnosti, pokud Fond nemá přiměřené a doložitelné informace, které by dokládaly opak.

Navzdory výše uvedenému Fond předpokládá, že nedošlo k významnému zvýšení úvěrového rizika souvisejícího s finančním nástrojem od data prvotního vykázání, pokud je stanoveno, že u finančního nástroje je k datu účetní závěrky úvěrové riziko nízké. Finanční nástroj nese nízké úvěrové riziko, pokud:

- finanční nástroj má nízké riziko selhání,
- dlužník má silnou schopnost v blízké budoucnosti splnit své smluvní povinnosti v oblasti peněžních toků,
- negativní změny ekonomických a obchodních podmínek mohou, avšak nemusí, v dlouhodobějším horizontu omezit schopnost dlužníka splnit své smluvní povinnosti v oblasti peněžních toků.

Fond považuje potenciální snížení hodnoty u peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů za nevýznamné z důvodu vysoké úvěrové kvality spolupracujících bankovních institucí, které jsou doložené investičním externím ratingem.

Pro účely řízení interního úvěrového rizika považuje Fond na základě předchozích zkušeností za případ selhání situaci, kdy protistrana poruší finanční ustanovení, nebo když informace získané interně nebo z externích zdrojů poukazují na to, že dlužník pravděpodobně neuhradí své závazky vůči věřitelům, včetně Fondu, v plné výši. Bez ohledu na výše uvedenou analýzu má Fond za to, že došlo k selhání, když je finanční aktivum více než 90 dní po splatnosti, pokud Fond nemá k dispozici přiměřené a doložitelné informace prokazující, že je vhodnější nastavit pozdější okamžik selhání.

Fond odepíše finanční aktivum, pokud existují informace o tom, že je dlužník ve vážných finančních obtížích a nelze přiměřeně očekávat realizaci hodnoty aktiva. Jedná se například o situace, kdy dlužník vstoupil do likvidace nebo vyhlásil úpadek, nebo pokud jsou pohledávky z obchodního styku více než tři roky po splatnosti podle toho, co nastane dříve. Odepsaná finanční aktiva mohou být stále vymáhána v souladu s postupy Fondu pro vymáhání pohledávek. Jakékoliv získané částky se vykazují do zisku nebo ztráty.

Fond vykazuje zisk nebo ztrátu ze znehodnocení do zisku nebo ztráty v případě veškerých držených finančních aktiv s odpovídající úpravou jejich účetní hodnoty prostřednictvím účtu opravných položek.

Odúčtování finančních aktiv

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 nárokované 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 bankovní úvěry, emitované dluhové cenné papíry a přijaté zápůjčky 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.

Ostatní finanční závazky provozního charakteru jsou následně oceněny v naběhlé hodnotě. U krátkodobých finančních závazků je od diskontování abstrahováno, protože by byl jeho dopad nevýznamný.

Úrokové náklady z finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty a z finančních závazků oceňovaných naběhlou hodnotou 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. U finančních závazků denominovaných v cizí měně a oceněných naběhlou hodnotou ke konci každého účetního období se kurzové zisky a ztráty určí na základě naběhlé hodnoty nástrojů. 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 nekompenzují, pokud Fond nemá vymahatelné právo na kompenzaci a zároveň jej hodlá uplatnit.

Derivát se vykazuje jako dlouhodobé aktivum nebo dlouhodobý závazek, pokud je zbývající doba splatnosti nástroje více než 12 měsíců a tento nástroj nebude během 12 měsíců realizován nebo vypořádán. Ostatní deriváty se vykazují jako krátkodobá aktiva nebo krátkodobé závazky.

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 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 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 2022:

Standard/Novelizace/Interpretace	Komentář
Novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení	Novelizace IAS 16 zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku před uvedením do stavu pro zamýšlené využití. Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány v zisku nebo ztrátě. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku, protože Fond nevykazuje žádné pozemky, budovy a zařízení.
Novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva	Novelizace IAS 37 vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouva ztrátová. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku, protože Fond nevykazuje žádné rezervy.
Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace	Novelizace IFRS 3 pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky Fondu.
Novelizace IFRS 16 Leasingy	Novelizace IFRFS 16 o jeden rok prodloužila změny v IFRS 16 přijaté v květnu 2020, které nájemcům poskytují výjimku při posuzování, zda úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 představují modifikaci leasingu. Fond výjimku nevyužívá a z přijatých změn tak nevyplývají žádné dopady do účetní závěrky.
Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018–2020	Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018–2020 zahrnuje novelizace následujících standardů: • novelizace IAS 41 Zemědělství odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů, • novelizace IFRS 1 První přijetí IFRS zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatelem později než její mateřská společnost, kdy se zjednodušení týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky, • novelizace IFRS 9 Finanční nástroje vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku, jedná se tedy o vyjasnění 10% testu. Výše uvedené novelizace neměly dopad na účetní závěrku.

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 17 Pojistné smlouvy (účinný pro období začínající 1. ledna 2023 a později)	IFRS 17 nahrazuje IFRS 4 Pojistné smlouvy a přináší novou komplexní úpravu pro pojistné smlouvy v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS. Standard se týká primárně odvětví pojišťovnictví. Fond nevykazuje žádné pojistné smlouvy, a proto neočekává žádný dopad na finanční situaci a výkonnost.
Novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky (účinná pro období začínající 1. ledna 2023 a později)	Novelizace IAS 1 požaduje, aby účetní jednotka v účetní závěrce zveřejňovala svá podstatná účetní pravidla spíše než svá významná účetní pravidla. Novelizace obsahuje pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Fond posoudil novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
Novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky (účinná pro období začínající 1. ledna 2024 a později, novelizace nebyla doposud schválena Evropskou unií)	Novelizace IAS 1 se zabývá klasifikací závazků na krátkodobé a dlouhodobé. Tato novelizace poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši, okamžik jejich zachycení nebo informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání závazku. Aplikace bude probíhat retrospektivním přístupem. Fond posoudil novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
Novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky (účinná pro období začínající 1. ledna 2024 a později, novelizace nebyla doposud schválena Evropskou unií)	Novelizace IAS 1 vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během dvanácti měsíců následujících po rozvahovém dni, ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Účinnost je retrospektivní. Fond posoudil novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
Novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby (účinná pro období začínající 1. ledna 2023 a později)	Novelizace IAS 8 vyjasňuje rozdíl mezi změnami účetních politik a změnami účetních odhadů. Toto rozlišení je důležité, protože změny účetních odhadů jsou aplikovány prospektivně na budoucí transakce a události, naproti tomu změny účetních politik jsou obecně aplikovány retrospektivně na minulé transakce a události. Fond posoudil novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
Novelizace IAS 12 Daň ze zisku (účinná pro období začínající 1. ledna 2023 a později)	Novelizace IAS 12 se zabývá odloženou daní související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce, kdy zúží rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Důvodem jsou rozdílné přístupy k uznání odložené daně u leasingových kontraktů. V důsledku novelizace bude nutné kalkulovat odloženou daň z dopadu leasingových smluv a v příloze ji prezentovat samostatně pro právo k užívání a závazek z leasingu. Fond nevykazuje žádná práva z užívání a závazky z leasingu, a proto neočekává žádný dopad na účetní závěrku.

Standard/Novelizace/Interpretace	Komentář
Novelizace IFRS 16 Leasingy (účinná pro období začínající 1. ledna 2024 a později, novelizace nebyla doposud schválena Evropskou unií)	Novelizace IFRS 16 upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Fond neeviduje žádné závazky ze zpětného leasingu, a proto neočekává žádný dopad na účetní závěrku.
Novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinná pro období začínající 1. ledna 2023 a později)	Novelizace IFRS 17 upravuje přechodná ustanovení IFRS 17 účinná pro ty účetní jednotky, které budou s IFRS 17 aplikovat poprvé i IFRS 9 Finanční nástroje. Novelizace není účinná pro Fond, neboť IFRS 17 není relevantní pro činnost Fondu a IFRS 9 Fond již ve svých účetních postupech aplikuje.

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 s výjimkou peněz a peněžních ekvivalentů a ostatních finančních aktiv a závazků Fondu jsou pro účely finančního výkaznictví oceňovány reálnou hodnotou. Předseda představenstva pověřil Administrátora, aby zvolil vhodné oceňovací metody a vstupní data pro ocenění 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.

Ruská invaze na Ukrajinu započatá v únoru 2022 a s tím související sankce uvalené na Rusko a Bělorusko znamenají vysokou míru nejistoty ve vývoji ekonomiky a finančního systému jak na evropské, tak celosvětové úrovni. Vedení Fondu v této souvislosti provedlo identifikaci hlavních rizik, kterým může čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotilo, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci, v Bělorusku, ani na Ukrajině a ani v těchto zemích nečiní žádné obchodní aktivity, nemá žádné investory z těchto destinací, vyhodnotilo vedení Fondu riziko přímého dopadu na Fond jako nízké. Fond a jeho činnost může být ovlivněna sekundárními dopady v podobě negativního makroekonomického vývoje.

5 VÝNOSY Z PRONAJATÝCH NEMOVITOSTÍ

tis. Kč	2022
Výnosy z pronájmu	1 077 554
Výnosy ze služeb souvisejících s pronájmem	10 722
Celkem	**1 088 276**

Fond realizuje 80 % svých tržeb přes společnost Stavebniny DEK a.s. a 17 % přes společnost BEST s.r.o.

6 OSTATNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2022
Zřízení věcných břemen	303
Neefektivní část zajištění	845
Ostatní výnosy	5
Celkem	**1 153**

7 PŘÍMÉ NÁKLADY SOUVISEJÍCÍ S PRONÁJMEM NEMOVITOSTÍ

tis. Kč	2022
Elektřina, plyn, vodné a stočné	-1 712
Opravy a údržba	-184
Daň z nemovitostí	-10 668
Změny znehodnocení pohledávek z obchodních vztahů	140
Ostatní přímé náklady související s pronájmem nemovitostí	-369
Celkem	**-12 793**

8 SLUŽBY A OSTATNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2022
Poplatky za administraci a pověření výkonem některých činností	-1 009
Poplatky depozitáři	-380
Poplatek za správu	-120
Poradenské služby	-706
Vedení účetnictví	-171
Projekční práce	-71
Bankovní poplatky	-3 132
Náklady související s emitovanými cennými papíry	-35
Zůstatková cena odepsaného majetku	-580
Modifikace závazku	-886
Ostatní náklady	-138
Celkem	**-7 228**

9 ÚROKOVÉ NÁKLADY

tis. Kč	2022
Úrokové náklady bankovní úvěry	-112 787
Úrokové náklady emitované dluhopisy	-69 935
Úrokové náklady přijaté zápůjčky	-102 345
Úrokové náklady ze závazku z nákupu akcií společnosti DEK	-1 563
Úrokové náklady kolaterál	-930
Celkem	**-287 560**

10 ČISTÉ KURZOVÉ ZISKY / (ZTRÁTY)

tis. Kč	2022
Kurzové rozdíly bankovní úvěry	8 496
Kurzové rozdíly ostatní	-59
Celkem	**8 437**

11 DAŇ Z PŘÍJMŮ

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

tis. Kč	2022
Splatná daň za účetní období	-28 075
Odložená daň	-88 466
Celkem	**-116 541**

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

tis. Kč	2022
Zisk / (ztráta) před zdaněním	2 328 227
Sazba daně z příjmů	5 %
Předpokládaný výnos / (náklad) na daň z příjmů	-116 411
Daňově neuznatelné náklady	-130
Daň z příjmů vykázaná v zisku / (ztrátě)	**-116 541**
Efektivní daňová sazba	**5,01 %**

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

tis. Kč	2022
Přecenění finančních derivátů vykázaných jako zajištění peněžních toků	195
Celkem	**195**

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	Celkem
Stav k 1. lednu 2022	**-334 462**	**36**	**-2 767**	**-337 193**
Odložená daň vykázaná v zisku nebo ztrátě	-88 449	-17	0	-88 466
Odložená daň vykázaná v ostatním úplném výsledku	0	0	195	195
Stav k 31. prosinci 2022	**-422 911**	**19**	**-2 572**	**-425 464**

12 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

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

Ocenění nemovitostí bylo provedeno kvalifikovaným externím znalcem.

Pro stanovení reálné hodnoty 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^2 pro jednotlivé typy prostor v závislosti na typu areálu a v rámci prodejních areálu také v závislosti na kupní síle v daných lokalitách. Toto brutto nájemné bylo sníženo o provozní náklady ve výši 1 – 2 % z brutto nájemného a náklady na průběžnou obnovu ve výši 3 – 5 % z brutto nájemného. Ostatní faktory jsou zahrnuty přímo v kapitalizační míře. Kapitalizační míra byla stanovena mezi 5,75 – 9,00 % dle využití, umístění, stáří a technického stavu nemovitostí.

Ostatní nemovitosti byly oceněny porovnávací metodou na základě tržního porovnání s cenami v dané lokalitě a při zohlednění cenotvorných odlišností.

Reálná hodnota stanovená výnosovou metodou a porovnávací metodou je reálnou hodnotou úrovně 3.

Nejvýznamnějším nepozorovatelným vstupem použitým pro určení reálné hodnoty nemovitostí k 31. prosinci 2022 je kapitalizační míra. Následující tabulka znázorňuje citlivost reálné hodnoty nemovitostí na změnu ve výši kapitalizační míry:

Změna kapitalizační míry	Reálná hodnota nemovitostí v tis. Kč
-1,0 %	16 019 357
-0,5 %	14 704 140
0,0 %	13 592 861
1,0 %	12 640 952
0,5 %	11 816 071

Následující tabulka zobrazuje analýzu změn investic do nemovitostí:

tis. Kč	2022
Počáteční stav	**12 062 986**
Přírůstky	437 392
Úbytky	-387 816
Přeúčtování	-43 800
Přecenění na reálnou hodnotu	1 524 099
Konečný stav	**13 592 861**

V průběhu roku 2022 Fond rozšířil portfolio vlastněných nemovitostí o areály v Lubné, Novém Strašecí, Prosenici a Buku a Sokolově a pozemky ve Frenštátu pod Radhoštěm, Chlumci nad Cidlinou, Klamoši, Tachově a Zábřehu. Pozemky v Buku, Frenštátu pod Radhoštěm, Klamoši, Tachově, Zábřehu a část pozemků v Prosenici byly během roku 2022 prodány. V roce 2022 byla dokončena výstavba areálů v České Lípě, Mostě, Novém Bydžově, Příbrami a Žďáru nad Sázavou. Kolaudace proběhla ve všech uvedených areálech a v Šumperku.

K 31. prosinci 2022 činila reálná hodnota investic do nemovitostí poskytnutých jako zajištění přijatých úvěrů 12 423 762 tis. Kč (k 1. lednu 2022: 10 783 775 tis. Kč).

13 POSKYTNUTÉ ZÁPŮJČKY

tis. Kč	31. prosince 2022	1. ledna 2022
DEK a.s.	191 941	0
Celkem	**191 941**	**0**

Výše uvedená poskytnutá zápůjčka byla poskytnuta 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 1M PRIBOR, rizikové přirážky skupiny a přirážky za obsluhu dluhu.

14 OSTATNÍ FINANČNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2022	1. ledna 2022
Pohledávky ze smluv se zákazníky	182	249
Smluvní aktiva	129	140
Ostatní krátkodobá finanční aktiva	23	4
Celkem	**334**	**393**

Pohledávky z obchodních vztahů představují zejména pohledávky z fakturace nájmů a mají průměrnou splatnost 14 dní. Věková struktura těchto pohledávek dle data splatnosti je následující:

tis. Kč	Do splatnosti	1 - 10 dnů	11 - 30 dnů	31 - 60 dnů	61 - 90 dnů	91 - 180 dnů	181 - 360 dnů	Více než 360 dnů	Celkem
Pohledávky z obchodních vztahů brutto k 1. lednu 2022	0	43	105	44	32	92	425	528	1 269
Opravné položky k 1. lednu 2022	0	0	-2	-2	-7	-56	-425	-528	-1 020
Pohledávky z obchodních vztahů netto k 1. lednu 2022	**0**	**43**	**103**	**42**	**25**	**36**	**0**	**0**	**249**
Pohledávky z obchodních vztahů brutto k 31. prosinci 2022	108	0	6	0	0	5	111	767	997
Opravné položky k 31. prosinci 2022	-1	0	-1	0	0	-1	-45	-767	-815
Pohledávky z obchodních vztahů netto k 31. prosinci 2022	**107**	**0**	**5**	**0**	**0**	**4**	**66**	**0**	**182**

Následující tabulka zobrazuje analýzu změny opravných položek k pohledávkám z obchodních vztahů:

tis. Kč	2022
Počáteční stav	**1 020**
Tvorba	214
Využití	-65
Rozpuštění	-354
Konečný stav	**815**

15 NEFINANČNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2022	1. ledna 2022
Poskytnuté zálohy	988	655
Daňové pohledávky	2 634	0
Náklady příštích období	4	13
Celkem	**3 626**	**668**

16 PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	31. prosince 2022	1. ledna 2022
Běžné účty u bank	28 346	6 067
Celkem	**28 346**	**6 067**

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.

V roce 2022 bylo vydáno 700 tis. kusů podílových listů, které byly vyměněny za investiční akcie DEKINVEST podfond Beta, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Bližší informace jsou uvedeny v bodě 1.

Držiteli podílových listů jsou:

- Ing. Vít Kutnar, narozený 2. prosince 1969, bytem Jeníkovická 383, Praha 9 – Klánovice, PSČ 190 14, který vlastní 344 809 kusů podílových listů,
- Ing. Petra Kutnarová, narozená 9. prosince 1973, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00, která vlastní 344 809 kusů podílových listů,
- zbývajících 10 382 kusů podílových listů vlastní ostatní držitelé.

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

	31. prosince 2022	1. ledna 2022
Vlastní kapitál v tis. Kč	8 284 367	6 076 338
Počet vydaných podílových listů v kusech	700 000	700 000
Vlastní kapitál na podílový list v Kč	**11 834,81**	**8 680,48**

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:

	2022
Úplný výsledek za účetní období v tis. Kč	2 208 029
Vážený průměr počtu podílových listů v kusech	700 000
Základní zisk na podílový list v Kč	**3 154,33**

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 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	2022
Počáteční stav	**52 526**
Přecenění finančních derivátů vykázaných jako zajištění peněžních toků	-3 852
Odložená daň vztahující se k zajištění peněžních toků	195
Konečný stav	**48 869**

18 BANKOVNÍ ÚVĚRY

tis. Kč	31. prosince 2022	1. ledna 2022
Česká spořitelna, a.s.	218 177	292 844
Československá obchodní banka, a. s.	555 044	385 216
Komerční banka, a.s.	303 793	419 494
MONETA Money Bank, a.s.	12 747	32 851
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	287 058	372 615
Klub bank*	2 000 000	461 562
Celkem	**3 376 819**	**1 964 582**

***** 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

V roce 2022 byl refinancován klubový úvěr, výše nového klubového úvěru činila 2 000 000 tis. Kč. Dále byly načerpány bankovní úvěry od Československé obchodní banky, a. s. v celkové výši 271 712 tis. Kč.

Fond čerpá investiční bankovní úvěry za účelem financování výstavby nemovitostí. Bankovní úvěry jsou splatné mezi lety 2023 až 2029.

Úvěry jsou úročené převážně pohyblivými úrokovými sazbami. Tyto úrokové sazby jsou kalkulovány jako součet referenční úrokové sazby a rizikové přirážky. Úrokové platby z bankovních úvěrů jsou zajištěny úrokovými swapy, prostřednictvím kterých je variabilní úroková sazba směňována 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 2022 nedošlo k porušení podmínek, které by vedlo k předčasnému splacení úvěrů.

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. Tyto dluhopisy jsou zaknihované cenné papíry evidované v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s. pod ISIN CZ0003519365. Prospekt dluhopisů byl schválen rozhodnutím České národní banky. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu organizovaném Burzou Cenných papírů Praha. Dluhopisy byly emitovány Podfondem Alfa. K 1. lednu 2022 byly vyčleněny do Podfondu Beta a následně převedeny fúzí sloučením do Fondu.

Dluhopisy jsou úročené pohyblivou úrokovou sazbou, která je kalkulována jako součet 6M PRIBORU a marže 2,20 % p. a. Úroková sazba je stanovována pro každé úrokové období na základě údajů ze dne předcházejícího danému úrokovému období. Úrokové období je šestiměsíční, přičemž úroky jsou pravidelně vypláceny 27. června a 27. prosince daného roku. Úrokové platby z emitovaných dluhopisů jsou zajištěny prostřednictvím úrokových swapů, prostřednictvím kterých je variabilní úroková sazba směňována na pevnou za předem definovaných podmínek, čímž dochází k eliminaci úrokového rizika. Dluhopisy jsou splatné 27. června 2023.

Veškeré emitované dluhopisy byly k 31. prosinci 2022 upsány třetím stranám (taktéž k 1. lednu 2022). Reálná hodnota těchto dluhopisů uveřejněná Burzou cenných papírů Praha k 31. prosinci 2022 byla 1 102 448 tis. Kč (k 1. lednu 2022: 1 101 904 tis. Kč).

K těmto dluhopisům se vztahují finanční i nefinanční smluvní podmínky, jejichž nesplnění mohlo vést až k okamžité splatnosti dluhopisů, přičemž v roce 2022 nedošlo k jejich porušení. Ručitelem emitovaných dluhopisů je společnost DEK a.s.

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 tis. dluhopisů s nominální hodnotou 10 tis. Kč. Tyto dluhopisy jsou zaknihované cenné papíry evidované v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s. pod ISIN CZ0003536252. Dluhopisy nebyly vydány za účelem jejich nabízení formou veřejné nabídky, tedy způsobem, který by měl za následek povinnost vyhotovit a uveřejnit prospekt cenného papíru ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu. Fond rovněž nezamýšlí požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému v České republice nebo v některém z jiných členských států Evropské unie. Dluhopisy byly emitovány Podfondem Alfa. K 1. lednu 2022 byly vyčleněny do Podfondu Beta a následně převedeny fúzí sloučením do Fondu.

Dluhopisy nejsou úročeny, jedná se o dluhopisy s výnosem na bázi diskontu. Úrokové náklady jsou určeny rozdílem mezi jejich nominální hodnotou a emisním kurzem, který činil 93,6378 % nominální hodnoty dluhopisů. Dluhopisy jsou splatné 10. června 2023.

Veškeré emitované dluhopisy byly k 31. prosinci 2022 upsány třetím stranám (taktéž k 1. lednu 2022). Reálná hodnota těchto dluhopisů k 31. prosinci 2022 byla 588 785 tis. Kč (k 1. lednu 2022: 563 359 tis. Kč).

K těmto dluhopisům se vztahují finanční i nefinanční smluvní podmínky, jejichž nesplnění mohlo vést až k okamžité splatnosti dluhopisů, přičemž v roce 2022 nedošlo k jejich porušení. Ručitelem emitovaných dluhopisů je společnost DEK a.s.

20 PŘIJATÉ ZÁPŮJČKY

tis. Kč	31. prosince 2022	1. ledna 2022
DEK a.s.	0	1 867 682
DEKINVEST investiční společnost a.s.	124	0
DEKINVEST podfond Alfa	11 979	0
Real - Kunratice s.r.o.	6 189	0
Celkem	**18 292**	**1 867 682**

Výše uvedené přijaté zápůjčky vůči společnostem DEK a.s., DEKINVEST investiční společnost a.s. a 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 1M PRIBOR, rizikové přirážky skupiny a přirážky za obsluhu dluhu.

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

21 ZMĚNA ZÁVAZKŮ Z FINANCOVÁNÍ

tis. Kč	Bankovní úvěry	Emitované dluhové cenné papíry	Přijaté zápůjčky	Celkem
Stav k 1. lednu 2022	**1 964 582**	**1 665 263**	**1 867 682**	**5 497 527**
Načerpání bankovních úvěrů, emise dluhopisů a čerpání zápůjček	2 271 712	0	2 615 004	4 886 716
Úrokové náklady	124 254	112 203	102 345	338 802
Splátky bankovních úvěrů, dluhopisů a přijatých zápůjček	-848 395	0	-4 464 583	-5 312 978
Úhrada úroků	-126 838	-86 233	-102 156	-315 227
Kurzové rozdíly	-8 496	0	0	-8 496
Stav k 31. prosinci 2022	**3 376 819**	**1 691 233**	**18 292**	**5 086 344**

22 OSTATNÍ FINANČNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2022	1. ledna 2022
Závazky z obchodních vztahů	2 212	17 499
Dohadné položky pasivní	1 046	992
Přijatý kolaterál	11 400	6 400
Závazek z nákupu akcií společnosti DEK	50 753	150 004
Ostatní krátkodobé finanční závazky	106	13
Celkem	**65 517**	**174 908**

Závazek z nákupu akcií společnosti DEK je závazek, který přešel na Fond v rámci fúze sloučením. Bližší informace k této přeměně jsou uvedeny v bodě 1.

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

23 NEFINANČNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2022	1. ledna 2022
Přijaté vratné kauce	460	563
Daňové závazky	36	33 567
Výnosy příštích období	4	4
Celkem	**500**	**34 134**

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 2022	1. ledna 2022
Dluh	5 086 344	5 497 527
Peníze a peněžní ekvivalenty	28 346	6 067
Čistý dluh	5 057 998	5 491 460
Vlastní kapitál	8 284 367	6 076 338
Míra zadluženosti	**0,61**	**0,90**

24.2 KATEGORIE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Klasifikace finančních aktiv	Třída finančních aktiv	31. prosince 2022 v tis. Kč	1. ledna 2022 v tis. Kč
Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Poskytnuté zápůjčky	191 941	0
	Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	54 160	55 996
Finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě	Ostatní finanční aktiva	334	393
	Peníze a peněžní ekvivalenty	28 346	6 067
	Celkem	**274 781**	**62 456**

Klasifikace finančních závazků	Třída finančních závazků	31. prosince 2022 v tis. Kč	1. ledna 2022 v tis. Kč
Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Bankovní úvěry	3 376 819	1 964 582
	Emitované dluhové cenné papíry	1 691 233	1 665 263
	Přijaté zápůjčky	18 292	1 867 682
	Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	0	4 805
Finanční závazky oceňované v naběhlé hodnotě	Ostatní finanční závazky	65 517	174 908
	Celkem	**5 151 861**	**5 677 240**

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 zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, je nástroj klasifikován v rámci úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Pokud je určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv, 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 k 31. prosinci 2022 v tis. Kč	**Úroveň 2**	**Úroveň 3**	**Celkem**
Poskytnuté zápůjčky	0	191 941	191 941
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	0	54 160	54 160
Celkem	**0**	**246 101**	**246 101**

Finanční aktiva v reálné hodnotě k 1. lednu 2022 v tis. Kč	**Úroveň 2**	**Úroveň 3**	**Celkem**
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	0	55 996	55 996
Celkem	**0**	**55 996**	**55 996**

Finanční závazky v reálné hodnotě k 31. prosinci 2022 v tis. Kč	**Úroveň 2**	**Úroveň 3**	**Celkem**
Bankovní úvěry	0	3 376 819	3 376 819
Emitované dluhové cenné papíry	1 102 448	588 785	1 691 233
Přijaté zápůjčky	0	18 292	18 292
Celkem	**1 102 448**	**3 983 896**	**5 086 344**

Finanční závazky v reálné hodnotě k 1. lednu 2022 v tis. Kč	**Úroveň 2**	**Úroveň 3**	**Celkem**
Bankovní úvěry	0	1 964 582	1 964 582
Emitované dluhové cenné papíry	1 101 904	563 359	1 665 263
Přijaté zápůjčky	0	1 867 682	1 867 682
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	0	4 805	4 805
Celkem	**1 101 904**	**4 400 428**	**5 502 332**

Dluhopisy DEKINVEST VAR/23 jsou obchodované na Burze Cenných papírů Praha. Reálná hodnota těchto dluhopisů je rovna hodnotě uveřejněné burzou ke dni ocenění.

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

Kromě finančních aktiv a závazků oceňuje Fond reálnou hodnotou také investice do nemovitostí. Podrobné informace ohledně ocenění jsou uvedeny v bodě 12.

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 a komoditní. 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 popsaná 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	2022
Zisk nebo ztráta za účetní období	25 995
Ostatní úplný výsledek za účetní období	14 789
Celkem	**11 206**

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 a dluhopisů s cílem snížit riziko úrokové riziko. 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 2022	Průměrná sjednaná fixní úroková sazba p. a. 1. ledna 2022	Jistina k 31. prosinci 2022 v tis. Kč	Jistina k 1. lednu 2022 v tis. Kč	Reálná hodnota k 31. prosinci 2022 v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. lednu 2022 v tis. Kč
Do 1 roku	1,96	0,37	1 100 000	36 582	28 526	-4 225
Od 1 do 2 let	1,36	0,71	178 200	124 094	6 140	719
Od 2 do 5 let	2,29	1,81	278 573	1 360 176	19 494	49 575
Nad 5 let	0	2,48	0	187 500	0	5 122
Celkem			**1 556 773**	**1 708 352**	**54 160**	**51 191**

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.

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

31. prosince 2022 v tis. Kč	EUR
Finanční aktiva	5 136
Finanční závazky	-237 182
Celkem	**-232 046**

1. ledna 2022 v tis. Kč	EUR
Finanční aktiva	1 461
Finanční závazky	-363 254
Celkem	**-361 793**

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	2022
Zisk nebo ztráta za účetní období	22 044
Celkem	**22 044**

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. 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 2022 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
Neúročné finanční závazky	3 364	0	0	11 400	0	14 764
Nástroje s variabilní úrokovou sazbou	39 230	201 452	1 834 741	2 611 977	692 881	5 380 281
Nástroje s fixní úrokovou sazbou	51 613	1 522	606 814	753	0	660 702
Celkem	**94 207**	**202 974**	**2 441 555**	**2 624 130**	**692 881**	**6 055 747**

1. ledna 2022 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
Neúročné finanční závazky	18 504	0	0	6 400	0	24 904
Nástroje s variabilní úrokovou sazbou	67 461	179 878	789 160	3 620 983	104 723	4 762 205
Nástroje s fixní úrokovou sazbou	51 646	1 587	7 110	712 885	0	773 228
Celkem	**137 611**	**181 465**	**796 270**	**4 340 268**	**104 723**	**5 560 337**

Následující tabulky znázorňují předpokládanou smluvní splatnost nederivátových finančních aktiv Fondu s dohodnutými termíny plateb. 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 2022 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	28 680	0	0	0	0	28 680
Celkem	**28 680**	**0**	**0**	**0**	**0**	**28 680**

1. ledna 2022 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	6 460	0	0	0	0	6 460
Celkem	**6 460**	**0**	**0**	**0**	**0**	**6 460**

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 2022 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
Pevná úroková sazba	-360	-1 242	-28 505	-7 320	0	-37 427
Plovoucí úroková sazba	1 433	4 224	58 703	22 532	0	86 892
Vypořádání v čisté výši	**1 073**	**2 982**	**30 198**	**15 212**	**0**	**49 465**

1. ledna 2022 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
Pevná úroková sazba	-489	-938	-26 956	-31 544	-282	-60 209
Plovoucí úroková sazba	953	1 829	56 672	55 008	386	114 848
Vypořádání v čisté výši	**464**	**891**	**29 716**	**23 464**	**104**	**54 639**

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 nevyužité částky ke konci účetního období 1 808 767 tis. Kč (k 1. lednu 2022: 1 632 318 tis. Kč).

25 OPERATIVNÍ LEASING

Fond pronajímá převážnou většinu nemovitostí společnostem ze skupiny DEK a.s. a společnosti BEST, a.s. ze skupiny DEKINVEST ALFA, a to na základě smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 12 měsíců. Minimální leasingové platby z neodvolatelných operativních nájemních smluv jsou k 31. prosinci 2022 ve výši 1 099 285 tis. Kč (1. ledna 2022: 1 032 114 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

2022 v tis. Kč	Vztah k Fondu	Poskytnuté služby	Výnosy z nájmu	Prodej dlouhodobého majetku	Ostatní transakce	Celkem
ARGOS ELEKTRO, a. s.	Ostatní propojená osoba	0	8 111	0	65	8 176
BEST, a.s.	Ostatní propojená osoba	187	184 701	244	0	185 132
DEK a.s.	Ostatní propojená osoba	107	0	0	0	107
DEK stavební s.r.o.	Ostatní propojená osoba	44 103	251	1 790	0	46 144
DEKINVEST podfond Alfa	Ostatní propojená osoba	0	0	0	1	1
DEKINVEST SR a.s.	Ostatní propojená osoba	0	36	0	0	36
DEKMETAL s.r.o.	Ostatní propojená osoba	0	9 678	0	0	9 678
DEKWOOD s.r.o.	Ostatní propojená osoba	0	2 076	0	228	2 304
RETEK s.r.o.	Ostatní propojená osoba	0	11 593	0	0	11 593
Stavebniny DEK a.s.	Ostatní propojená osoba	4 608	866 097	200	6 661	877 566
WÄRME s.r.o.	Ostatní propojená osoba	0	0	395 915	45	395 960
Celkem		**49 005**	**1 082 543**	**398 149**	**7 000**	**1 536 697**

Hodnota 1 536 697 tis. Kč obsahuje i prodeje (přefakturace) ve výši 48 869 tis. Kč, o kterých bylo účtováno rozvahově.

26.2 VZÁJEMNÉ NÁKUPY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Společnost v tis. Kč	Vztah k Fondu	Přijaté služby	Nákup dlouhodobého majetku	Finanční náklady	Ostatní transakce	Celkem
BEST, a.s.	Ostatní propojená osoba	0	824	0	0	824
DEK a.s.	Ostatní propojená osoba	171	0	96 806	0	96 977
DEK stavební s.r.o.	Ostatní propojená osoba	0	290 852	0	0	290 852
DEKINVEST investiční společnost a.s.	Obhospodařovatel	120	0	4	0	124
DEKINVEST podfond Alfa	Ostatní propojená osoba	20	0	5 346	0	5 366
Stavebniny DEK a.s.	Ostatní propojená osoba	0	4 365	0	481	4 846
Stavebniny u Nováků s.r.o.	Ostatní propojená osoba	0	11 000	0	0	11 000
Real - Kunratice s.r.o.	Ostatní propojená osoba	0	0	189	0	189
Celkem		**311**	**307 041**	**102 345**	**481**	**410 178**

26.3 POHLEDÁVKY ZA SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond neeviduje k 31. prosinci 2022 (taktéž k 1. lednu 2022) žádné pohledávky za spřízněnými osobami.

26.4 ZÁVAZKY VŮČI SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

Fond neeviduje k 31. prosinci 2022 (taktéž k 1. lednu 2022) žádné závazky vůči spřízněným osobám.

26.5 ZÁPŮJČKY VŮČI SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

Poskytnuté zápůjčky vůči spřízněným osobám:

tis. Kč	Vztah k Fondu	31. prosince 2022	1. ledna 2022
DEK a.s.	Ostatní propojená osoba	191 941	0
Celkem		**191 941**	**0**

Přijaté zápůjčky vůči spřízněným osobám:

tis. Kč	Vztah k Fondu	31. prosince 2022	1. ledna 2022
DEK a.s.	Ostatní propojená osoba	0	1 867 682
DEKINVEST investiční společnost a.s.	Obhospodařovatel	124	0
DEKINVEST podfond Alfa	Ostatní propojená osoba	11 979	0
Real - Kunratice s.r.o.	Ostatní propojená osoba	6 189	0
Celkem		**18 292**	**1 867 682**

26.6 ODMĚNY ČLENŮM KLÍČOVÉHO MANAGEMENTU

Fond v roce 2022 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

K 31. prosinci 2022 má Fond uzavřenou smlouvu o ručení s Komerční bankou, a.s. za klubový úvěr poskytnutý společnosti BEST, a.s. až do výše 3 500 000 tis. Kč (k 1. lednu 2022: 3 500 000 tis. Kč), přičemž k 31. prosinci 2022 je výše úvěru 1 475 000 tis. Kč (k 1. lednu 2022: 1 625 000 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.

Dále má k 31. prosinci 2022 má Fond 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 1. lednu 2022: 1 050 000 tis. Kč), přičemž k 31. prosinci 2022 je výše úvěru 400 000 tis. Kč (k 1. lednu 2022: 1 000 000 tis. Kč).

K 31. prosinci 2022 má Fond platnou finanční záruku s MONETA Money Bank, a.s. za úvěry poskytnuté podfondu DEKINVEST podfond Alfa, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a společnosti Stavebniny DEK a. s. až do výše 250 000 tis. Kč (k 1. lednu 2022: 0 tis. Kč), přičemž k 31. prosinci 2022 je výše úvěru 0 Kč (k 1. lednu 2022: 0 tis. Kč).

Fond vystavil v roce 2022 směnku na řad MONETA Money Bank, a.s. k zajištění úvěrů do výše 5 550 tis. EUR (k 1. lednu 2022: 0 tis. EUR), přičemž k 31. prosinci 2022 je výše úvěru 529 tis. EUR (k 1. lednu 2022: 0 tis. EUR).

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

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2022.

Schválení účetní závěrky

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

V Praze dne 2. května 2023

Ing. Vít Kutnar

předseda představenstva

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

Zpráva auditora k účetní závěrce a výroční zprávě DEKINVEST otevřený podílový fond Beta společnosti DEKINVEST investiční společnost a.s. za účetní období roku 2022

Obchodní firma:	DEKINVEST otevřený podílový fond Beta společnosti DEKINVEST investiční společnost a.s.
IČ:	140 94 568
Sídlo:	Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 10800
Předmět auditu:	Ověření účetní závěrky a výroční zprávy DEKINVEST otevřeného podílového fondu Beta společnosti DEKINVEST investiční společnost a.s. za rok 2022
Ověřované období:	účetní období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022
Rozvahový den:	31. prosince 2022
Datum podepsání zprávy:	2. května 2023
Auditoři:	EURO-Trend Audit, a.s. Oprávnění KAČR č. 317 Ing. Petr Ryneš Oprávnění KAČR č. 1299

Zpráva auditora k účetní závěrce a výroční zprávě DEKINVEST otevřený podílový fond Beta společnosti DEKINVEST investiční společnost a.s. za účetní období roku 2022

EURO-Trend Audit, a.s.
Zapsaná v obchodním rejstříku – oddíl B, vložka 5767, IČ: 25733834
Senovážné náměstí 23, 110 00 Praha 1, www. eurotrend-audit.cz

Russell Bedford
taking you further
Member of Russell Bedford International

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům DEKINVEST otevřeného podílového fondu Beta společnosti DEKINVEST investiční společnost a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky DEKINVEST otevřeného podílového fondu Beta (dále „Fond") společnosti DEKINVEST investiční společnost a.s. (dále „Investiční společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, podrozvahových položek k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2022, přehledu o změnách ve vlastním kapitálu k 31. 12. 2022, výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v účetní závěrce.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. 12. 2022, peněžních toků a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2022 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 uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Investiční společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování 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 způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o 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 představenstva a dozorčí rady za účetní závěrku

Představenstvo Investiční 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 představenstvo Investiční společnosti povinno 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 představenstvo plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada.

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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením.

- 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 jejího vnitřního kontrolního systému.

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení Investiční společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky Fondu.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením Investiční společnosti a to, 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 představenstvo a dozorčí radu 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.

Praha, 2. května 2023

Auditorská společnost:
EURO-Trend Audit, a.s.
Senovážné nám. 978/23, Praha 1
Oprávnění KAČR č. 317

Za společnost:
Ing. Petr Ryneš, předseda správní rady

Klíčový auditorský partner:
Ing. Petr Ryneš
Oprávnění KAČR č. 1299

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

K 31. PROSINCI 2022

sestavená dle českých účetních předpisů

ROZVAHA

tis. Kč	Bod	31. prosince 2022	1. ledna 2022*
AKTIVA			
3. Pohledávky za bankami	4	28 346	6 067
v tom: a) splatné na požádání		28 346	6 067
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	5	191 941	0
v tom: b) ostatní pohledávky		191 941	0
10. Dlouhodobý hmotný majetek	6	13 592 861	12 062 986
z toho: pozemky a budovy pro neprovozní činnost		13 592 861	12 062 986
11. Ostatní aktiva	7	57 986	56 904
13. Náklady a příjmy příštích období	8	133	153
Aktiva celkem		**13 871 267**	**12 126 110**

tis. Kč	Bod	31. prosince 2022	1. ledna 2022*
PASIVA			
Cizí zdroje			
1. Závazky vůči bankám	9	3 376 819	1 964 582
v tom: b) ostatní závazky		3 376 819	1 964 582
2. Závazky vůči nebankovním subjektům	10	18 292	1 867 682
v tom: b) ostatní závazky		18 292	1 867 682
3. Závazky z dluhových cenných papírů	11	1 691 233	1 665 263
v tom: a) emitované dluhové cenné papíry		1 691 233	1 665 263
4. Ostatní pasiva	12	491 477	551 036
5. Výnosy a výdaje příštích období	13	4	4
6. Rezervy	14	9 075	1 206
v tom: b) na daně		9 075	1 205
Cizí zdroje celkem		**5 586 900**	**6 049 772**
Vlastní kapitál			
12. Kapitálové fondy	15	279 975	279 975
13. Oceňovací rozdíly	15	5 552 686	4 116 149
z toho: a) z majetku a závazků		5 503 817	4 063 623
z toho: b) ze zajišťovacích derivátů		48 869	52 526
14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		1 680 214	1 680 214
15. Zisk nebo ztráta za účetní období		771 492	0
Vlastní kapitál celkem		**8 284 367**	**6 076 338**
Pasiva celkem		**13 871 267**	**12 126 110**

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

1. Poskytnuté přísliby a záruky	4 933 838	4 550 000
2. Poskytnuté zástavy	12 423 762	10 783 775
4. Pohledávky z pevných termínových operací	1 556 773	1 590 871
8. Hodnoty předané k obhospodařování	8 284 367	6 076 338
9. Přijaté přísliby a záruky	1 808 767	1 632 318
12. Závazky z pevných termínových operací	0	117 481

***** Vznik Fondu a fúze sloučením dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (více informací uvedeno v bodě 1)

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

tis. Kč	Bod	2022
2. Náklady na úroky a podobné náklady	17	287 560
5. Náklady na poplatky a provize	18	3 167
6. Zisk nebo ztráta z finančních operací	19	8 396
7. Ostatní provozní výnosy	20	1 489 663
8. Ostatní provozní náklady	21	382 221
9. Správní náklady	22	13 084
v tom: b) ostatní správní náklady		13 084
13. Tvorba a použití opravných položek k pohledávkám	7	-206
19. Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		**812 233**
23. Daň z příjmů	23	40 741
24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		**771 492**

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
Stav k 1. lednu 2022*	**279 975**	**4 116 149**	**1 680 214**	**0**	**6 076 338**
Přecenění dlouhodobého hmotného majetku	0	1 515 994	0	0	1 515 994
Odložená daň z přecenění dlouhodobého hmotného majetku	0	-75 800	0	0	-75 800
Přecenění finančních derivátů	0	-3 852	0	0	-3 852
Odložená daň z přecenění finančních derivátů	0	195	0	0	195
Zisk za účetní období	0	0	0	771 492	771 492
Stav k 31. prosinci 2022	**279 975**	**5 552 686**	**1 680 214**	**771 492**	**8 284 367**

* Vznik Fondu a fúze sloučením dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (více informací uvedeno v bodě 1)

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

tis. Kč	2022
Peněžní toky z provozní činnosti	
Zisk / (ztráta) před zdaněním	**812 233**
Úpravy o nepeněžní a jiné položky	
Změna stavu opravných položek	-205
Zisk / (ztráta) z prodeje nemovitostí	-21 948
Úrokové náklady	287 560
Čisté kurzové zisky / (ztráty)	-8 437
Ostatní nepeněžní operace	-1 473
Úpravy o nepeněžní a jiné položky celkem	**255 497**
Úpravy o změny stavu pracovního kapitálu	
Změna stavu pohledávek	-2 693
Změna stavu závazků	-148 024
Úpravy o změny stavu pracovního kapitálu celkem	**-150 717**
Úhrada úroků	-269 991
Úhrady daně z příjmů	-19 000
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	**628 022**
Peněžní toky z investiční činnosti	
Prodej dlouhodobého hmotného majetku	444 880
Pořízení dlouhodobého hmotného majetku	-437 392
Splátky poskytnutých zápůjček	151 463
Poskytnutí zápůjček	-343 403
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	**-184 452**
Peněžní toky z finanční činnosti	
Načerpání bankovních úvěrů	2 271 712
Splátky bankovních úvěrů	-848 395
Čerpání zápůjček	2 615 004
Splátky přijatých zápůjček	-4 464 583
Přijetí kolaterálu	13 400
Vrácení kolaterálu	-8 400
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	**-421 262**
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku účetního období	**6 067**
Přírůstek / (úbytek) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů za účetní období	22 308
Kurzové rozdíly peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-29
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	**28 346**

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1 ÚDAJE O FONDU

DEKINVEST otevřený podílový fond Beta (dále jen „Fond“) je obhospodařován společností DEKINVEST investiční společnost a.s, IČ 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 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 bylo vyčleněno veškeré jmění podfondu DEKINVEST podfond Alfa, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. s výjimkou majetkových podílů, části ostatních kapitálových fondů, nerozděleného zisku a zápůjčky poskytnuté společností DEK, a.s. 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. Jednotlivé položky aktiv a pasiv, které přešly na Fond v důsledku fúze sloučením, jsou uvedeny ve srovnatelných údajích v rozvaze a přehledu o změnách ve vlastním kapitálu. V důsledku této přeměny došlo k výměně veškerých investičních akcií podfondu DEKINVEST podfond Beta, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. 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., IČ 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., IČ 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, přehled o změnách vlastního kapitálu, výkaz o peněžních tocích 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 Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (dále jen „IFRS“) schválenými pro použití v Evropské unii.

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 zaplacena 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 denominovaná 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 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 oceněných 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. Finanční aktiva se klasifikují do dvou kategorií, a to na finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty a finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě. Klasifikace závisí na způsobu řízení finančních aktiv ze strany Fondu a na charakteru smluvních peněžních toků konkrétního aktiva.

Klasifikace finančních aktiv

Fond jakožto investiční subjekt klasifikuje pohledávky za nebankovními subjekty 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 oceněná 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 včetně kurzových zisků a ztrát jsou vykázány v zisku nebo ztrátě, neboť žádná finanční aktiva nejsou součástí zajišťovacích vztahů.

Peníze a peněžní ekvivalenty a ostatní finanční aktiva provozního charakteru jsou následně oceněny v naběhlé hodnotě. U krátkodobých pohledávek je od diskontování abstrahováno, protože by byl jeho dopad nevýznamný.

Úrokové výnosy, očekávané úvěrové ztráty, zrušení ztrát a kurzové zisky či ztráty v souvislosti s finančními aktivy v naběhlé hodnotě jsou vykázány v zisku nebo ztrátě.

Snížení hodnoty finančních aktiv

Finanční aktiva s výjimkou finančních aktiv v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty jsou posuzovány z hlediska očekávané úvěrové ztráty vždy v okamžiku prvotního vykázání. Výše očekávaných úvěrových ztrát se aktualizuje vždy k datu účetní závěrky, aby reflektovala změny úvěrového rizika od prvotního vykázání příslušného finančního nástroje.

Fond zařadí při prvotním vykázání finanční aktivum do úrovně 1, pro kterou je vykázáno snížení hodnoty na úrovni očekávané 12měsíční úvěrové ztráty. V průběhu života finančního aktiva Fond zjišťuje, zda nedošlo k významnému zvýšení úvěrového rizika. Pokud ano, takové finanční aktivum je přeřazeno do úrovně 2, pro kterou je vykázáno snížení hodnoty na úrovni očekávané celoživotní ztráty. V případě úvěrového selhání protistrany je takové finanční aktivum přeřazeno do úrovně 3. V této úrovni jsou výnosové úroky z finančního aktiva vykazovány ze zůstatkové hodnoty aktiva po zohlednění snížení hodnoty s použitím původní efektivní úrokové míry.

Zjednodušený model je aplikován na krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů, které neobsahují významnou komponentu financování. Očekávané úvěrové ztráty se u těchto finančních aktiv odhadují pomocí matice tvorby opravných položek na základě historických zkušeností Fondu v oblasti úvěrových ztrát upravených o faktory, které jsou specifické pro dlužníky, obecné ekonomické podmínky a posouzení stávajících i odhadovaných budoucích podmínek k datu účetní závěrky, včetně časové hodnoty peněz, pokud je relevantní.

Při posouzení toho, zda došlo k významnému zvýšení úvěrových rizik od prvotního vykázání, se zohledňují:

- skutečné či očekávané významné zhoršení externího či interního úvěrového ratingu finančního nástroje,
- významné zhoršení externích tržních ukazatelů úvěrového rizika pro konkrétní finanční nástroj,
- stávající či budoucí negativní změny obchodních, finančních nebo ekonomických podmínek, které dle očekávání povedou k výraznému snížení schopnosti dlužníka splnit své dluhové závazky,
- skutečné či očekávané významné zhoršení provozních výsledků dlužníka,
- významné zvýšení úvěrového rizika u ostatních finančních nástrojů téhož dlužníka,
- skutečná či očekávaná významná negativní změna regulačního, hospodářského nebo technického prostředí dlužníka vedoucí k významnému zhoršení schopnosti dlužníka splnit své dluhové závazky.

Bez ohledu na výsledek výše uvedeného posouzení Fond předpokládá, že úvěrové riziko související s finančním aktivem významně vzrostlo od data prvotního vykázání v případě, kdy jsou smluvní platby více než 30 dní po splatnosti, pokud Fond nemá přiměřené a doložitelné informace, které by dokládaly opak.

Navzdory výše uvedenému Fond předpokládá, že nedošlo k významnému zvýšení úvěrového rizika souvisejícího s finančním nástrojem od data prvotního vykázání, pokud je stanoveno, že u finančního nástroje je k datu účetní závěrky úvěrové riziko nízké. Finanční nástroj nese nízké úvěrové riziko, pokud:

- finanční nástroj má nízké riziko selhání,
- dlužník má silnou schopnost v blízké budoucnosti splnit své smluvní povinnosti v oblasti peněžních toků,
- negativní změny ekonomických a obchodních podmínek mohou, avšak nemusí, v dlouhodobějším horizontu omezit schopnost dlužníka splnit své smluvní povinnosti v oblasti peněžních toků.

Fond považuje potenciální snížení hodnoty u peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů za nevýznamné z důvodu vysoké úvěrové kvality spolupracujících bankovních institucí, které jsou doložené investičním externím ratingem.

Pro účely řízení interního úvěrového rizika považuje Fond na základě předchozích zkušeností za případ selhání situaci, kdy protistrana poruší finanční ustanovení, nebo když informace získané interně nebo z externích zdrojů poukazují na to, že dlužník pravděpodobně neuhradí své závazky vůči věřitelům, včetně Fondu, v plné výši. Bez ohledu na výše uvedenou analýzu má Fond za to, že došlo k selhání, když je finanční aktivum více než 90 dní po splatnosti, pokud Fond nemá k dispozici přiměřené a doložitelné informace prokazující, že je vhodnější nastavit pozdější okamžik selhání.

Fond odepíše finanční aktivum, pokud existují informace o tom, že je dlužník ve vážných finančních obtížích a nelze přiměřeně očekávat realizaci hodnoty aktiva. Jedná se například o situace, kdy dlužník vstoupil do likvidace nebo vyhlásil úpadek, nebo pokud jsou pohledávky z obchodního styku více než tři roky po splatnosti podle toho, co nastane dříve. Odepsaná finanční aktiva mohou být stále vymáhána v souladu s postupy Fondu pro vymáhání pohledávek. Jakékoliv získané částky se vykazují do zisku nebo ztráty.

Fond vykazuje zisk nebo ztrátu ze znehodnocení do zisku nebo ztráty v případě veškerých držených finančních aktiv s odpovídající úpravou jejich účetní hodnoty prostřednictvím účtu opravných položek.

Odúčtování finančních aktiv

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 nárokované 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 závazky vůči bankám, závazky vůči nebankovním subjektům a závazky z dluhových cenných papírů 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.

Ostatní finanční závazky provozního charakteru jsou následně oceněny v naběhlé hodnotě. U krátkodobých finančních závazků je od diskontování abstrahováno, protože by byl jeho dopad nevýznamný.

Úrokové náklady z finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty a z finančních závazků oceňovaných naběhlou hodnotou 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. U finančních závazků denominovaných v cizí měně a oceněných naběhlou hodnotou ke konci každého účetního období se kurzové zisky a ztráty určí na základě naběhlé hodnoty nástrojů. Kurzové zisky a ztráty se vykazují v zisku nebo ztrátě v rámci zisku nebo ztrát 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.

Derivát se vykazuje jako dlouhodobé aktivum nebo dlouhodobý závazek, pokud je zbývající doba splatnosti nástroje více než 12 měsíců a tento nástroj nebude během 12 měsíců realizován nebo vypořádán. Ostatní deriváty se vykazují jako krátkodobá aktiva nebo krátkodobé závazky.

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 z finančních 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 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 vykazovaného přímo ve vlastním kapitálu je rovněž zachycena ve vlastním kapitálu.

2.9 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

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

2.10 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 řídící funkce vymezené stanovami Společnosti,
- blízcí členové rodiny osob uvedených výše.

2.11 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 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 s výjimkou peněz a peněžních ekvivalentů a ostatních finančních aktiv a závazků Fondu jsou pro účely finančního výkaznictví oceňovány reálnou hodnotou. Předseda představenstva pověřil Administrátora, aby zvolil vhodné oceňovací metody a vstupní data pro ocenění 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.

Ruská invaze na Ukrajinu započatá v únoru 2022 a s tím související sankce uvalené na Rusko a Bělorusko znamenají vysokou míru nejistoty ve vývoji ekonomiky a finančního systému jak na evropské, tak celosvětové úrovni. Vedení Fondu v této souvislosti provedlo identifikaci hlavních rizik, kterým může čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotilo, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci, v Bělorusku, ani na Ukrajině a ani v těchto zemích nečiní žádné obchodní aktivity, nemá žádné investory z těchto destinací, vyhodnotilo vedení Fondu riziko přímého dopadu na Fond jako nízké. Fond a jeho činnost může být ovlivněna sekundárními dopady v podobě negativního makroekonomického vývoje.

4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2022	1. ledna 2022
Běžné účty u bank	28 346	6 067
Celkem	**28 346**	**6 067**

5 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2022	1. ledna 2022
DEK a.s.	191 941	0
Celkem	**191 941**	**0**

Výše uvedená poskytnutá zápůjčka byla poskytnuta 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 1M PRIBOR, rizikové přirážky skupiny a přirážky za obsluhu dluhu.

6 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

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

Ocenění nemovitostí bylo provedeno kvalifikovaným externím znalcem.

Pro stanovení reálné hodnoty 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^2 pro jednotlivé typy prostor v závislosti na typu areálu a v rámci prodejních areálu také v závislosti na kupní síle v daných lokalitách. Toto brutto nájemné bylo sníženo o provozní náklady ve výši 1 – 2 % z brutto nájemného a náklady na průběžnou obnovu ve výši 3 – 5 % z brutto nájemného. Ostatní faktory jsou zahrnuty přímo v kapitalizační míře. Kapitalizační míra byla stanovena mezi 5,75 – 9,00 % dle využití, umístění, stáří a technického stavu nemovitostí.

Ostatní nemovitosti byly oceněny porovnávací metodou na základě tržního porovnání s cenami v dané lokalitě a při zohlednění cenotvorných odlišností.

Reálná hodnota stanovená výnosovou a porovnávací metodou je reálnou hodnotou úrovně 3.

Nejvýznamnějším nepozorovatelným vstupem použitým pro určení reálné hodnoty nemovitostí k 31. prosinci 2022 je kapitalizační míra. Následující tabulka znázorňuje citlivost reálné hodnoty nemovitostí na změnu ve výši kapitalizační míry:

Změna kapitalizační míry	Reálná hodnota nemovitostí v tis. Kč
-1,0 %	16 019 357
-0,5 %	14 704 140
0,0 %	13 592 861
1,0 %	12 640 952
0,5 %	11 816 071

Následující tabulka zobrazuje analýzu změn dlouhodobého hmotného majetku:

tis. Kč	2022
Počáteční stav	**12 062 986**
Přírůstky	437 392
Úbytky	-387 816
Přeúčtování	-43 800
Přecenění na reálnou hodnotu	1 524 099
Konečný stav	**13 592 861**

V průběhu roku 2022 Fond rozšířil portfolio vlastněných nemovitostí o areály v Lubné, Novém Strašecí, Prosenici a Buku a Sokolově a pozemky ve Frenštátu pod Radhoštěm, Chlumci nad Cidlinou, Klamoši, Tachově a Zábřehu. Pozemky v Buku, Frenštátu pod Radhoštěm, Klamoši, Tachově, Zábřehu a část pozemků v Prosenici byly během roku 2022 prodány. V roce 2022 byla dokončena výstavba areálů v České Lípě, Mostě, Novém Bydžově, Příbrami a Žďáru nad Sázavou. Kolaudace proběhla ve všech uvedených areálech a v Šumperku.

K 31. prosinci 2022 činila reálná hodnota dlouhodobého hmotného majetku poskytnutého jako zajištění přijatých úvěrů 12 423 762 tis. Kč (k 1. lednu 2022: 10 783 775 tis. Kč).

7 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2022	1. ledna 2022
Pohledávky z obchodních vztahů	182	249
Poskytnuté zálohy	988	655
Pohledávky z daně z přidané hodnoty	2 634	0
Finanční deriváty s kladnou reálnou hodnotou	54 160	55 996
Ostatní pohledávky	22	4
Celkem	**57 986**	**56 904**

Bližší informace k finančním derivátům se kladnou reálnou hodnotou jsou uvedeny v bodě 15.2 a 16.

Pohledávky z obchodních vztahů představují zejména pohledávky z fakturace nájmů a mají průměrnou splatnost 14 dní. Věková struktura těchto pohledávek dle data splatnosti je následující:

tis. Kč	Do splatnosti	1 - 10 dnů	11 - 30 dnů	31 - 60 dnů	61 - 90 dnů	91 - 180 dnů	181 - 360 dnů	Více než 360 dnů	Celkem
Pohledávky z obchodních vztahů brutto k 1. lednu 2022	0	43	105	44	32	92	425	528	1 269
Opravné položky k 1. lednu 2022	0	0	-2	-2	-7	-56	-425	-528	-1 020
Pohledávky z obchodních vztahů netto k 1. lednu 2022	**0**	**43**	**103**	**42**	**25**	**36**	**0**	**0**	**249**
Pohledávky z obchodních vztahů brutto k 31. prosinci 2022	108	0	6	0	0	5	111	767	997
Opravné položky k 31. prosinci 2022	-1	0	-1	0	0	-1	-45	-767	-815
Pohledávky z obchodních vztahů netto k 31. prosinci 2022	**107**	**0**	**5**	**0**	**0**	**4**	**66**	**0**	**182**

Následující tabulka zobrazuje analýzu změny opravných položek k pohledávkám z obchodních vztahů:

tis. Kč	2022
Počáteční stav	**1 020**
Tvorba	214
Využití	-65
Rozpuštění	-354
Konečný stav	**815**

8 NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2022	1. ledna 2022
Náklady příštích období	4	13
Příjmy příštích období	129	140
Celkem	**133**	**153**

9 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	31. prosince 2022	1. ledna 2022
Česká spořitelna, a.s.	218 177	292 844
Československá obchodní banka, a. s.	555 044	385 216
Komerční banka, a.s.	303 793	419 494
MONETA Money Bank, a.s.	12 747	32 851
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	287 058	372 615
Klub bank*	2 000 000	461 562
Celkem	**3 376 819**	**1 964 582**

***** 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

V roce 2022 byl refinancován klubový úvěr, výše nového klubového úvěru činila 2 000 000 tis. Kč. Dále byly načerpány bankovní úvěry od Československé obchodní banky, a. s. v celkové výši 271 712 tis. Kč.

Fond čerpá investiční bankovní úvěry za účelem financování výstavby nemovitostí. Bankovní úvěry jsou splatné mezi lety 2023 až 2029.

Úvěry jsou úročené převážně pohyblivými úrokovými sazbami. Tyto úrokové sazby jsou kalkulovány jako součet referenční úrokové sazby a rizikové přirážky. Úrokové platby z bankovních úvěrů jsou zajištěny úrokovými swapy, prostřednictvím kterých je variabilní úroková sazba směňována 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 2022 nedošlo k porušení podmínek, které by vedlo k předčasnému splacení úvěrů.

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 6.

10 ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

tis. Kč	31. prosince 2022	1. ledna 2022
DEK a.s.	0	1 867 682
DEKINVEST investiční společnost a.s.	124	0
DEKINVEST podfond Alfa	11 979	0
Real - Kunratice s.r.o.	6 189	0
Celkem	**18 292**	**1 867 682**

Výše uvedené přijaté zápůjčky vůči společnostem DEK a.s., DEKINVEST investiční společnost a.s. a 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 1M PRIBOR, rizikové přirážky skupiny a přirážky za obsluhu dluhu.

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

11 ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

11.1 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. Tyto dluhopisy jsou zaknihované cenné papíry evidované v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s. pod ISIN CZ0003519365. Prospekt dluhopisů byl schválen rozhodnutím České národní banky. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu organizovaném Burzou Cenných papírů Praha. Dluhopisy byly emitovány Podfondem Alfa. K 1. lednu 2022 byly vyčleněny do Podfondu Beta a následně převedeny fúzí sloučením do Fondu.

Dluhopisy jsou úročené pohyblivou úrokovou sazbou, která je kalkulována jako součet 6M PRIBORU a marže 2,20 % p. a. Úroková sazba je stanovována pro každé úrokové období na základě údajů ze dne předcházejícího danému úrokovému období. Úrokové období je šestiměsíční, přičemž úroky jsou pravidelně vypláceny 27. června a 27. prosince daného roku. Úrokové platby z emitovaných dluhopisů jsou zajištěny prostřednictvím úrokových swapů, prostřednictvím kterých je variabilní úroková sazba směňována na pevnou za předem definovaných podmínek, čímž dochází k eliminaci úrokového rizika. Dluhopisy jsou splatné 27. června 2023.

Veškeré emitované dluhopisy byly k 31. prosinci 2022 upsány třetím stranám (taktéž k 1. lednu 2022). Reálná hodnota těchto dluhopisů uveřejněná Burzou cenných papírů Praha k 31. prosinci 2022 byla 1 102 448 tis. Kč (k 1. lednu 2022: 1 101 904 tis. Kč).

K těmto dluhopisům se vztahují finanční i nefinanční smluvní podmínky, jejichž nesplnění mohlo vést až k okamžité splatnosti dluhopisů, přičemž v roce 2022 nedošlo k jejich porušení. Ručitelem emitovaných dluhopisů je společnost DEK a.s.

11.2 DLUHOPISY DEKINVEST 0,00/23

Dne 10. prosince 2021 proběhla emise dluhopisů v nominální hodnotě 600 000 tis. Kč. Celkem bylo emitováno 60 000 tis. dluhopisů s nominální hodnotou 10 tis. Kč. Tyto dluhopisy jsou zaknihované cenné papíry evidované v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s. pod ISIN CZ0003536252. Dluhopisy nebyly vydány za účelem jejich nabízení formou veřejné nabídky, tedy způsobem, který by měl za následek povinnost vyhotovit a uveřejnit prospekt cenného papíru ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu. Fond rovněž nezamýšlí požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému v České republice nebo v některém z jiných členských států Evropské unie. Dluhopisy byly emitovány Podfondem Alfa. K 1. lednu 2022 byly vyčleněny do Podfondu Beta a následně převedeny fúzí sloučením do Fondu.

Dluhopisy nejsou úročeny, jedná se o dluhopisy s výnosem na bázi diskontu. Úrokové náklady jsou určeny rozdílem mezi jejich nominální hodnotou a emisním kurzem, který činil 93,6378 % nominální hodnoty dluhopisů. Dluhopisy jsou splatné 10. června 2023.

Veškeré emitované dluhopisy byly k 31. prosinci 2022 upsány třetím stranám (taktéž k 1. lednu 2022). Reálná hodnota těchto dluhopisů k 31. prosinci 2022 byla 588 785 tis. Kč (k 1. lednu 2022: 563 359 tis. Kč).

K těmto dluhopisům se vztahují finanční i nefinanční smluvní podmínky, jejichž nesplnění mohlo vést až k okamžité splatnosti dluhopisů, přičemž v roce 2022 nedošlo k jejich porušení. Ručitelem emitovaných dluhopisů je společnost DEK a.s.

12 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2022	1. ledna 2022
Závazky z obchodních vztahů	2 212	17 499
Dohadné položky pasivní	1 046	992
Přijatý kolaterál	11 400	6 400
Závazek z nákupu akcií společnosti DEK	50 753	150 004
Přijaté vratné kauce	460	563
Závazky z daně z přidané hodnoty	0	32 308
Závazek za vyjmutí půdy ze zemědělského půdního fondu	0	1 259
Závazky z poplatků	36	0
Finanční deriváty se zápornou reálnou hodnotou	0	4 805
Odložený daňový závazek	425 464	337 193
Ostatní závazky	106	13
Celkem	**491 477**	**551 036**

Závazek z nákupu akcií společnosti DEK je závazek, který přešel na Fond v rámci fúze sloučením. Bližší informace k této přeměně jsou uvedeny v bodě 1.

Bližší informace k finančním derivátům se zápornou reálnou hodnotou jsou uvedeny v bodě 15.2 a 16.

Bližší informace k odloženému daňovému závazku jsou uvedeny v bodě 23.

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

13 VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2022	1. ledna 2022
Výnosy příštích období	4	4
Celkem	**4**	**4**

14 REZERVY

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

tis. Kč	2022
Počáteční stav	**1 205**
Tvorba	28 075
Přeúčtování	-1 205
Konečný stav	**28 075**
Zápočet se zálohami na daň z příjmů	-19 000
Stav vykázaný v rozvaze	**9 075**

15 VLASTNÍ KAPITÁL

15.1 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.

V roce 2022 bylo vydáno 700 tis. kusů podílových listů, které byly vyměněny za investiční akcie DEKINVEST podfond Beta, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Bližší informace jsou uvedeny v bodě 1.

Držiteli podílových listů jsou:

- Ing. Vít Kutnar, narozený 2. prosince 1969, bytem Jeníkovická 383, Praha 9 – Klánovice, PSČ 190 14, který vlastní 344 809 kusů podílových listů,
- Ing. Petra Kutnarová, narozená 9. prosince 1973, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4 – Kunratice, PSČ 148 00, která vlastní 344 809 kusů podílových listů,
- zbývajících 10 382 kusů podílových listů vlastní ostatní držitelé.

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

	31. prosince 2022	1. ledna 2022
Vlastní kapitál v tis. Kč	8 284 367	6 076 338
Počet vydaných podílových listů v kusech	700 000	700 000
Vlastní kapitál na podílový list v Kč	**11 834,81**	**8 680,48**

15.2 OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

Následující tabulka zobrazuje pohyby oceňovacích rozdílů:

tis. Kč	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Oceňovací rozdíly z finančních derivátů	Celkem
Stav k 1. lednu 2022	**4 063 623**	**52 526**	**4 116 149**
Přecenění dlouhodobého hmotného majetku	1 515 994	0	1 515 994
Odložená daň z přecenění dlouhodobého hmotného majetku	-75 800	0	-75 800
Přecenění finančních derivátů	0	-3 852	-3 852
Odložená daň z přecenění finančních derivátů	0	195	195
Stav k 31. prosinci 2022	**5 503 817**	**48 869**	**5 552 686**

Fond uzavírá swapové kontrakty s cílem zajistit úrokové riziko vyplývající z bankovních úvěrů a dluhopisů. Tyto zajišťovací deriváty jsou klasifikovány jako zajištění peněžních toků. Oceňovací rozdíly z finančních 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.

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 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 2022	1. ledna 2022
Dluh	5 086 344	5 497 527
Peníze a peněžní ekvivalenty	28 346	6 067
Čistý dluh	5 057 998	5 491 460
Vlastní kapitál	8 284 367	6 076 338
Míra zadluženosti	**0,61**	**0,90**

16.2 KATEGORIE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Klasifikace finančních aktiv	Třída finančních aktiv	31. prosince 2022 v tis. Kč	1. ledna 2022 v tis. Kč
Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Pohledávky za nebankovními subjekty	191 941	0
	Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	54 160	55 996
Finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě	Peníze a peněžní ekvivalenty	28 346	6 067
	Ostatní finanční aktiva	334	393
	Celkem	**274 781**	**62 456**

Klasifikace finančních závazků	Třída finančních závazků	31. prosince 2022 v tis. Kč	1. ledna 2022 v tis. Kč
Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Závazky vůči bankám	3 376 819	1 964 582
	Závazky vůči nebankovním subjektům	18 292	1 867 682
	Závazky z dluhových cenných papírů	1 691 233	1 665 263
	Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	0	4 805
Finanční závazky oceňované v naběhlé hodnotě	Ostatní finanční závazky	65 517	174 908
	Celkem	**5 151 861**	**5 677 240**

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 zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, je nástroj klasifikován v rámci úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Pokud je určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv, 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 k 31. prosinci 2022 v tis. Kč	**Úroveň 2**	**Úroveň 3**	**Celkem**
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	191 941	191 941
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	0	54 160	54 160
Celkem	**0**	**246 101**	**246 101**

Finanční aktiva v reálné hodnotě k 1. lednu 2022 v tis. Kč	**Úroveň 2**	**Úroveň 3**	**Celkem**
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	0	55 996	55 996
Celkem	**0**	**55 996**	**55 996**

Finanční závazky v reálné hodnotě k 31. prosinci 2022 v tis. Kč	**Úroveň 2**	**Úroveň 3**	**Celkem**
Závazky vůči bankám	0	3 376 819	3 376 819
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	18 292	18 292
Závazky z dluhových cenných papírů	1 102 448	588 785	1 691 233
Celkem	**1 102 448**	**3 983 896**	**5 086 344**

Finanční závazky v reálné hodnotě k 1. lednu 2022 v tis. Kč	**Úroveň 2**	**Úroveň 3**	**Celkem**
Závazky vůči bankám	0	1 964 582	1 964 582
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	1 867 682	1 867 682
Závazky z dluhových cenných papírů	1 101 904	563 359	1 665 263
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	0	4 805	4 805
Celkem	**1 101 904**	**4 400 428**	**5 502 332**

Dluhopisy DEKINVEST VAR/23 jsou obchodované na Burze Cenných papírů Praha. Reálná hodnota těchto dluhopisů je rovna hodnotě uveřejněné burzou ke dni ocenění.

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

Kromě finančních aktiv a závazků oceňuje Fond reálnou hodnotou také investice do nemovitostí. Podrobné informace ohledně ocenění jsou uvedeny v bodě 6.

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 a komoditní. 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 popsaná 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	2022
Zisk nebo ztráta za účetní období	25 995
Změny oceňovacích rozdílů z finančních derivátů	14 789
Celkem	**11 206**

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 a dluhopisů s cílem snížit riziko úrokové riziko. 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 2022	Průměrná sjednaná fixní úroková sazba p. a. 1. ledna 2022	Jistina k 31. prosinci 2022 v tis. Kč	Jistina k 1. lednu 2022 v tis. Kč	Reálná hodnota k 31. prosinci 2022 v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. lednu 2022 v tis. Kč
Do 1 roku	1,96	0,37	1 100 000	36 582	28 526	-4 225
Od 1 do 2 let	1,36	0,71	178 200	124 094	6 140	719
Od 2 do 5 let	2,29	1,81	278 573	1 360 176	19 494	49 575
Nad 5 let	0	2,48	0	187 500	0	5 122
Celkem			**1 556 773**	**1 708 352**	**54 160**	**51 191**

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.

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

31. prosince 2022 v tis. Kč	EUR
Finanční aktiva	5 136
Finanční závazky	-237 182
Celkem	**-232 046**

1. ledna 2022 v tis. Kč	EUR
Finanční aktiva	1 461
Finanční závazky	-363 254
Celkem	**-361 793**

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	2022
Zisk nebo ztráta za účetní období	22 044
Celkem	**22 044**

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. 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 2022 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
Neúročné finanční závazky	3 364	0	0	11 400	0	14 764
Nástroje s variabilní úrokovou sazbou	39 230	201 452	1 834 741	2 611 977	692 881	5 380 281
Nástroje s fixní úrokovou sazbou	51 613	1 522	606 814	753	0	660 702
Celkem	**94 207**	**202 974**	**2 441 555**	**2 624 130**	**692 881**	**6 055 747**

1. ledna 2022 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
Neúročné finanční závazky	18 504	0	0	6 400	0	24 904
Nástroje s variabilní úrokovou sazbou	67 461	179 878	789 160	3 620 983	104 723	4 762 205
Nástroje s fixní úrokovou sazbou	51 646	1 587	7 110	712 885	0	773 228
Celkem	**137 611**	**181 465**	**796 270**	**4 340 268**	**104 723**	**5 560 337**

Následující tabulky znázorňují předpokládanou smluvní splatnost nederivátových finančních aktiv Fondu s dohodnutými termíny plateb. 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 2022 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	28 680	0	0	0	0	28 680
Celkem	**28 680**	**0**	**0**	**0**	**0**	**28 680**

1. ledna 2022 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	6 460	0	0	0	0	6 460
Celkem	**6 460**	**0**	**0**	**0**	**0**	**6 460**

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 2022 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
Pevná úroková sazba	-360	-1 242	-28 505	-7 320	0	-37 427
Plovoucí úroková sazba	1 433	4 224	58 703	22 532	0	86 892
Vypořádání v čisté výši	**1 073**	**2 982**	**30 198**	**15 212**	**0**	**49 465**

1. ledna 2022 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
Pevná úroková sazba	-489	-938	-26 956	-31 544	-282	-60 209
Plovoucí úroková sazba	953	1 829	56 672	55 008	386	114 848
Vypořádání v čisté výši	**464**	**891**	**29 716**	**23 464**	**104**	**54 639**

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 nevyužité částky ke konci účetního období 1 808 767 tis. Kč (k 1. lednu 2022: 1 632 318 tis. Kč).

17 NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	2022
Úrokové náklady bankovní úvěry	112 787
Úrokové náklady emitované dluhopisy	69 935
Úrokové náklady přijaté zápůjčky	102 345
Úrokové náklady ze závazku z nákupu akcií společnosti DEK	1 563
Úrokové náklady kolaterál	930
Celkem	**287 560**

18 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2022
Bankovní poplatky	3 132
Náklady související s emitovanými cennými papíry	35
Celkem	**3 167**

19 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2022
Kurzové rozdíly bankovní úvěry	8 496
Kurzové rozdíly ostatní	-59
Modifikace závazku	-886
Neefektivní část zajištění	845
Celkem	**8 396**

20 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2022
Výnosy z pronájmu	1 077 554
Výnosy ze služeb souvisejících s pronájmem	10 722
Zřízení věcných břemen	303
Tržby z prodeje dlouhodobého hmotného majetku	401 079
Ostatní výnosy	5
Celkem	**1 489 663**

21 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2022
Elektřina, plyn, vodné a stočné	1 712
Opravy a údržba	184
Ostatní přímé náklady související s pronájmem nemovitostí	353
Projekční práce	71
Odpis pohledávek	66
Zůstatková cena odepsaného majetku	580
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého hmotného majetku	379 131
Ostatní provozní náklady	124
Celkem	**382 221**

22 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2022
Poplatky za administraci a pověření výkonem některých činností	1 009
Poplatky depozitáři	380
Poplatek za správu	120
Poradenské služby	706
Vedení účetnictví	171
Daň z nemovitostí	10 668
Ostatní správní náklady	30
Celkem	**13 084**

23 DAŇ Z PŘÍJMŮ

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

tis. Kč	2022
Splatná daň	28 075
Odložená daň	12 666
Celkem	**40 741**

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

tis. Kč	2022
Zisk za účetní období před zdaněním	812 233
Nedaňové náklady	2 484
Daňové odpisy	-256 039
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou majetku	3 160
Rozdíl mezi účetními a daňovými opravnými položkami	-340
Základ daně	**561 498**
Sazba daně z příjmů	5 %
Celkem	**28 075**

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

tis. Kč	2022
Odložená daň z přecenění dlouhodobého hmotného majetku	-75 800
Odložená daň z přecenění finančních derivátů	195
Celkem	**-75 605**

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	Celkem
Stav k 1. lednu 2022	**-334 462**	**36**	**-2 767**	**-337 193**
Odložená daň vykázaná v zisku nebo ztrátě	-12 649	-17	0	-12 666
Odložená daň vykázaná ve vlastním kapitálu	-75 800	0	195	-75 605
Stav k 31. prosinci 2022	**-422 911**	**19**	**-2 572**	**-425 464**

24 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

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

24.1 VZÁJEMNÉ PRODEJE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

2022 v tis. Kč	Vztah k Fondu	Poskytnuté služby	Výnosy z nájmu	Prodej dlouhodobého majetku	Ostatní transakce	Celkem
ARGOS ELEKTRO, a. s.	Ostatní propojená osoba	0	8 111	0	65	8 176
BEST, a.s.	Ostatní propojená osoba	187	184 701	244	0	185 132
DEK a.s.	Ostatní propojená osoba	107	0	0	0	107
DEK stavební s.r.o.	Ostatní propojená osoba	44 103	251	1 790	0	46 144
DEKINVEST podfond Alfa	Ostatní propojená osoba	0	0	0	1	1
DEKINVEST SR a.s.	Ostatní propojená osoba	0	36	0	0	36
DEKMETAL s.r.o.	Ostatní propojená osoba	0	9 678	0	0	9 678
DEKWOOD s.r.o.	Ostatní propojená osoba	0	2 076	0	228	2 304
RETEK s.r.o.	Ostatní propojená osoba	0	11 593	0	0	11 593
Stavebniny DEK a.s.	Ostatní propojená osoba	4 608	866 097	200	6 661	877 566
WÄRME s.r.o.	Ostatní propojená osoba	0	0	395 915	45	395 960
Celkem		**49 005**	**1 082 543**	**398 149**	**7 000**	**1 536 697**

Hodnota 1 536 697 tis. Kč obsahuje i prodeje (přefakturace) ve výši 48 869 tis. Kč, o kterých bylo účtováno rozvahově.

24.2 VZÁJEMNÉ NÁKUPY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Společnost v tis. Kč	Vztah k Fondu	Přijaté služby	Nákup dlouhodobého majetku	Finanční náklady	Ostatní transakce	Celkem
BEST, a.s.	Ostatní propojená osoba	0	824	0	0	824
DEK a.s.	Ostatní propojená osoba	171	0	96 806	0	96 977
DEK stavební s.r.o.	Ostatní propojená osoba	0	290 852	0	0	290 852
DEKINVEST investiční společnost a.s.	Obhospodařovatel	120	0	4	0	124
DEKINVEST podfond Alfa	Ostatní propojená osoba	20	0	5 346	0	5 366
Stavebniny DEK a.s.	Ostatní propojená osoba	0	4 365	0	481	4 846
Stavebniny u Nováků s.r.o.	Ostatní propojená osoba	0	11 000	0	0	11 000
Real - Kunratice s.r.o.	Ostatní propojená osoba	0	0	189	0	189
Celkem		**311**	**307 041**	**102 345**	**481**	**410 178**

24.3 POHLEDÁVKY ZA SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond neeviduje k 31. prosinci 2022 (taktéž k 1. lednu 2022) žádné pohledávky za spřízněnými osobami.

24.4 ZÁVAZKY VŮČI SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

Fond neeviduje k 31. prosinci 2022 (taktéž k 1. lednu 2022) žádné závazky vůči spřízněným osobám.

24.5 ZÁPŮJČKY VŮČI SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

Poskytnuté zápůjčky vůči spřízněným osobám:

tis. Kč	Vztah k Fondu	31. prosince 2022	1. ledna 2022
DEK a.s.	Ostatní propojená osoba	191 941	0
Celkem		**191 941**	**0**

Přijaté zápůjčky vůči spřízněným osobám:

tis. Kč	Vztah k Fondu	31. prosince 2022	1. ledna 2022
DEK a.s.	Ostatní propojená osoba	0	1 867 682
DEKINVEST investiční společnost a.s.	Obhospodařovatel	124	0
DEKINVEST podfond Alfa	Ostatní propojená osoba	11 979	0
Real - Kunratice s.r.o.	Ostatní propojená osoba	6 189	0
Celkem		**18 292**	**1 867 682**

24.6 ODMĚNY ČLENŮM KLÍČOVÉHO MANAGEMENTU

Fond v roce 2022 nevyplatil žádné odměny členům klíčového managementu.

Fond neposkytl žádné záruky za členy klíčového managementu.

25 EVENTUALITY A PŘÍSLIBY

25.1 RUČENÍ

K 31. prosinci 2022 má Fond uzavřenou smlouvu o ručení s Komerční bankou, a.s. za klubový úvěr poskytnutý společnosti BEST, a.s. až do výše 3 500 000 tis. Kč (k 1. lednu 2022: 3 500 000 tis. Kč), přičemž k 31. prosinci 2022 je výše úvěru 1 475 000 tis. Kč (k 1. lednu 2022: 1 625 000 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.

Dále má k 31. prosinci 2022 má Fond 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 1. lednu 2022: 1 050 000 tis. Kč), přičemž k 31. prosinci 2022 je výše úvěru 400 000 tis. Kč (k 1. lednu 2022: 1 000 000 tis. Kč).

K 31. prosinci 2022 má Fond platnou finanční záruku s MONETA Money Bank, a.s. za úvěry poskytnuté podfondu DEKINVEST podfond Alfa, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a společnosti Stavebniny DEK a. s. až do výše 250 000 tis. Kč (k 1. lednu 2022: 0 tis. Kč), přičemž k 31. prosinci 2022 je výše úvěru 0 Kč (k 1. lednu 2022: 0 tis. Kč).

Fond vystavil v roce 2022 směnku na řad MONETA Money Bank, a.s. k zajištění úvěrů do výše 5 550 tis. EUR (k 1. lednu 2022: 0 tis. EUR), přičemž k 31. prosinci 2022 je výše úvěru 529 tis. EUR (k 1. lednu 2022: 0 tis. EUR).

25.2 DALŠÍ EVENTUALITY A PŘÍSLIBY

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

26 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2022.

Schválení účetní závěrky

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

V Praze dne 2. května 2023

Ing. Vít Kutnar

předseda představenstva