



Výroční zpráva 2023
DEKINVEST otevřený
podílový fond Beta



DEK

OBSAH

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

1.1 ÚDAJE O OTEVŘENÉM PODÍLOVÉM FONDU

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

Zapsaný: v seznamu podílových fondů vedeném ČNB

Zapsán dne: 1. ledna 2022

LEI: 315700ODJSV3XZ6IU482

1.2 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI

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

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

Zapsaná dne: 23. prosince 2021

IČO: 140 94 568

LEI: 315700MHWU55E0SOJ051

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

Telefon: +420 510 000 100

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

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

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

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

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

Předsedou představenstva a investičním manažerem Společnosti je Ing. Vít Kutnar, narozený 2. prosince 1969, bytem Na Kocínce 1740/8, Praha 6, PSČ 160 00. Členkou představenstva a výkonnou ředitelkou je Ing. Petra Kutnarová, narozená 9. prosince 1973, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4, PSČ 148 00.

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

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

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

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

1.4 ÚDAJE O ADMINISTRÁTOROVI FONDU

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

1.5 ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

V ROZHODNÉM OBDOBÍ A DOBĚ, PO KTEROU ČINNOST DEPOZITÁŘE VYKONÁVAL

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

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

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

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu zajišťuje pouze Depozitář.

1.7 ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI FONDU

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

Majetek Fondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

1.8 ÚDAJE O PORTFOLIO MANAŽEROVI FONDU

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

Funkci portfolio manažera na úrovni obhospodařovatele fondu vykonával v rozhodném období Ing. Vít Kutnar, který je ve Společnosti předsedou představenstva a investičním manažerem. V gesci pana Kutnara je odpovědnost za investiční management Společností obhospodařovaných fondů, konkrétně vyhledávání investičních příležitostí a jejich realizaci. Ing. Vít Kutnar absolvoval Stavební fakultu ČVUT v Praze. V letech 1989 až 1993 se při odborných stážích v Německu a USA zaměřil na problematiku vlastností stavebních izolačních materiálů a na specifika jejich aplikace v praxi. Ve vedení skupiny DEK působí od roku 1993. Od října 2011 do července 2014 působil jako předseda představenstva fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., kde z pozice předsedy statutárního orgánu nesamosprávného fondu získal široké zkušenosti se správou aktiv v majetku investičních fondů. Od června 2017 do prosince 2020 působil ve funkci statutárního ředitele tohoto fondu a následně od ledna 2021 do června 2022 zastával funkci předsedy správní rady tohoto fondu. Dne 1. července 2022 došlo k znesamoprávnění fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., od tohoto data přešel fond do obhospodařování Společnosti.

1.9 ÚDAJE O PODSTANÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU,

KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ

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

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

Údaje uvedené ve výroční zprávě vycházejí z účetní závěrky sestavené podle českých účetních předpisů k 31. prosinci 2023, včetně srovnatelných informací za předchozí účetní období.

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

Následující tabulka zobrazuje složení portfolia Fondu:

tis. Kč	31. prosince 2023	Podíl k 31. prosinci 2023	31. prosince 2022	Podíl k 31. prosinci 2022	Meziroční změna
Nemovitosti	13 329 556	98,56 %	13 592 861	97,99 %	-263 305
Poskytnuté zápůjčky	177 311	1,31 %	191 941	1,38 %	-14 630
Ostatní aktiva	17 441	0,13 %	86 484	0,62 %	-69 043
Aktiva celkem	13 524 308	100 %	13 871 286	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 společností 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, kde se jedná o výrobní areály. Následující tabulka zobrazuje stav nemovitostí Fondu k 31. prosinci 2023:

Užití areálu	Počet areálů	Rozloha areálů v tis. m ²	Reálná hodnota v tis. Kč
Pronájem Stavebniny DEK a.s.	58	1 279 973	10 931 655
Pronájem BEST, a.s.	8	1 055 567	2 117 106
Pronájem ARGOS ELEKTRO, a. s.	3	42 088	101 022
Pronájem DEKMETAL s.r.o.	1	35 649	103 820
Pronájem DEKWOOD s.r.o.	1	10 722	17 425
Pronájem ostatním nájemcům	2	18 153	29 399
Výstavba	1	14 210	14 920
Celkem	74	2 456 362	13 315 347

Následující tabulka zobrazuje přehled hlavních investic Fondu do nemovitostí v roce 2023:

Lokalita areálu	Výše investice v tis. Kč
Planá	131 255
Štěpánovice	127 646
Jihlava	61 191
Písek	52 002
Turnov	46 810

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

Následující tabulka zobrazuje zdroje financování Fondu:

tis. Kč	31. prosince 2023	Podíl k 31. prosinci 2023	31. prosince 2022	Podíl k 31. prosinci 2022	Meziroční změna
Vlastní kapitál	8 576 877	63,42 %	8 284 367	59,72 %	292 510
Cizí zdroje	4 947 431	36,58 %	5 586 919	40,28 %	-639 488
Bankovní úvěry	2 710 124	20,04 %	3 376 819	24,34 %	-666 695
Emitované dluhové cenné papíry	1 228 213	9,08 %	1 691 233	12,19 %	-463 020
Přijaté zápůjčky	585 326	4,33 %	18 292	0,13 %	567 034
Ostatní závazky	423 768	3,13 %	500 575	3,61 %	-76 807
Vlastní kapitál a cizí zdroje celkem	13 524 308	100 %	13 871 286	100 %	

K 31. prosinci 2023 jsou nejvýznamnějšími externími zdroji financování bankovní úvěry a emitované dluhopisy. V roce 2023 došlo ke splacení emisí dluhopisů se splatností v daném roce. Splacené emise dluhopisů byly z části nahrazeny emisí nových dluhopisů, z části načerpáním zápůjček.

1.11 PŘEHLED VÝSLEDKŮ FONDU ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Celkový zisk před zdaněním dosáhl v roce 2023 výše 685 318 tis. Kč.

Hlavním zdrojem příjmů byl v roce 2023 pronájem nemovitostí. Výnosy z pronajatých nemovitostí činily 1 120 728 tis. Kč, z toho bylo 83 % realizováno s podniky ze skupiny DEK, konkrétně se společnostmi Stavebniny DEK a.s., ARGOS ELEKTRO, a. s., DEK a.s., DEKMETAL s.r.o., DEKWOOD s.r.o. a RETEK s.r.o., a 16 % 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.

Nejvýznamnější nákladovou položkou byly v roce 2023 úrokové náklady ve výši 348 503 tis. Kč, které jsou tvořeny převážně úrokovými náklady z bankovních úvěrů, emitovaných dluhopisů a přijatých zápůjček.

1.12 VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU

Rozvaha v tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
AKTIVA		
3. Pohledávky za bankami	8 795	28 346
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	177 311	191 941
10. Dlouhodobý hmotný majetek	13 329 556	13 592 861
11. Ostatní aktiva	8 519	57 986
13. Náklady a příjmy příštích období	127	133
Aktiva celkem	13 524 308	13 871 267
PASIVA		
Cizí zdroje		
1. Závazky vůči bankám	2 710 124	3 376 819
2. Závazky vůči nebankovním subjektům	585 326	18 292
3. Závazky z dluhových cenných papírů	1 228 213	1 691 233
4. Ostatní pasiva	422 423	491 477
5. Výnosy a výdaje příštích období	0	4
6. Rezervy	1 345	9 075
Cizí zdroje celkem	4 947 431	5 586 900
Vlastní kapitál		
12. Kapitálové fondy	279 975	279 975
13. Oceňovací rozdíly	5 194 148	5 552 686
14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	2 451 706	1 680 214
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	651 048	771 492
Vlastní kapitál celkem	8 576 877	8 284 367
Pasiva celkem	13 524 308	13 871 267

Výkaz zisku a ztráty v tis. Kč	2023	2022
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	11 765	0
2. Náklady na úroky a podobné náklady	348 503	287 560
5. Náklady na poplatky a provize	5 209	3 167
6. Zisk nebo ztráta z finančních operací	-68 445	8 536
7. Ostatní provozní výnosy	1 437 038	1 489 663
8. Ostatní provozní náklady	320 029	382 155
9. Správní náklady	21 299	13 084
v tom: b) ostatní správní náklady	21 299	13 084
19. Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	685 318	812 233
23. Daň z příjmů	34 270	40 741
24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	651 048	771 492

1.13 IDENTIFIKACE MAJETKU,

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

Nemovitosti v tis. Kč	Reálná hodnota	Pořizovací cena
Benešov	166 559	50 579
Brno Heršpice	447 644	258 413
Česká Lípa	176 300	130 203
Hodonín	156 816	103 715
Hradec Králové	382 511	189 296
Hrdějovice	143 177	52 804
Chlumec nad Cidlinou	440 801	382 577
Kolín	205 890	132 900
Kosmonosy	214 454	165 487
Liberec	285 857	84 946
Mohelnice 2	236 548	147 067
Most	167 313	124 200
Nehvizdy	136 428	195 053
Nový Jičín	142 767	39 520
Olomouc	209 927	61 294
Opava 2	197 566	162 615
Ostrava Hrabová 1	407 807	206 595
Ostrava Hrabová 2	198 274	148 481
Ostrava Hrušov	425 596	187 681
Pardubice	404 439	256 872
Písek	157 853	52 002
Plzeň	364 920	219 356

Nemovitosti v tis. Kč	Reálná hodnota	Pořizovací cena
Polerady	258 747	131 623
Praha Hostivař	542 009	321 388
Praha Stodůlky a depo	666 055	468 089
Prostějov	183 917	112 162
Přerov	159 097	75 898
Příbram	211 239	139 707
Rybnice, Kaznějov a Plasy	358 333	359 489
Svitavy	185 532	40 530
Štěpánovice	389 267	440 261
Šumperk 2	194 784	101 255
Tábor	174 942	113 549
Teplice	223 037	120 696
Trutnov	243 281	51 616
Ústí nad Labem	141 547	30 568
Ústí nad Orlicí	170 042	88 083
Velké Přítočno	397 113	187 021
Vestec 1	359 889	258 316
Znojmo	225 151	117 078
Celkem	10 753 429	6 508 985

Kromě nemovitostí přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu zápůjčka poskytnutá podfondem DEKINVEST podfond Alfa, podfondem fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. ve výši 177 311 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

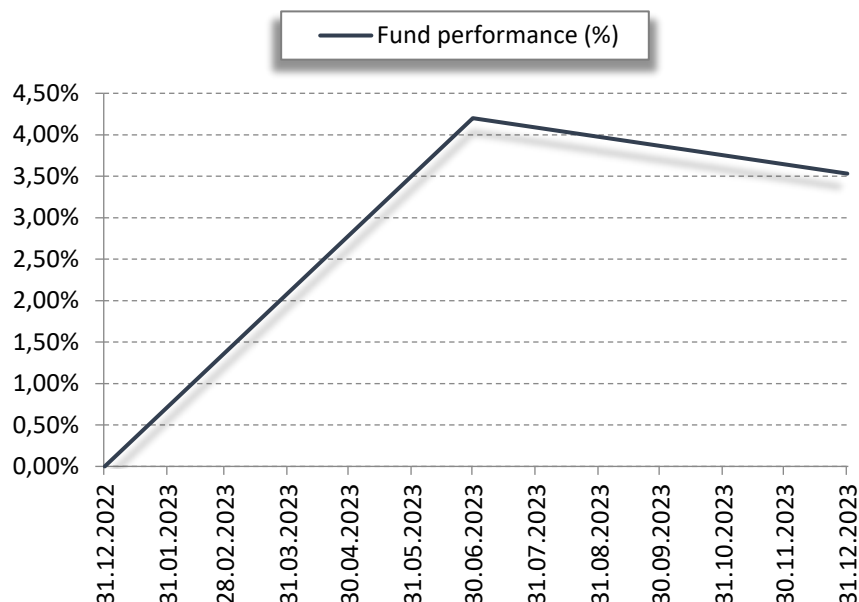
V rozhodném období nebyly takové soudní nebo rozhodčí spory vedeny.

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

	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Vlastní kapitál v tis. Kč	8 576 877	8 284 367
Počet vydaných podílových listů v kusech	700 000	700 000
Vlastní kapitál na podílový list v Kč	12 253	11 835

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 ROČNÍ ODCHYLKA SLEDOVÁNÍ MEZI VÝKONNOSTÍ FONDU A VÝKONNOSTÍ SLEDOVANÉHO INDEXU,

POKUD FOND SLEDUJE URČITÝ INDEX NEBO JINÝ FINANČNÍ KVANTITATIVNĚ VYJÁDŘENÝ UKAZATEL (BENCHMARK), VČETNĚ VYSVĚTLENÍ ROZDÍLŮ MEZI OČEKÁVANOU A SKUTEČNOU ODCHYLKOU SLEDOVÁNÍ ZA PŘÍSLUŠNÉ OBDOBÍ

Fond nezamýšlí sledovat žádný určitý index nebo ukazatel, ani aktivně nekopíruje žádný určitý index.

1.18 HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST

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

1.19 ÚDAJE O POČTU EMITOVANÝCH PODÍLOVÝCH LISTŮ V ROZHODNÉM OBDOBÍ

V rozhodném období nebyly emitovány žádné podílové listy.

1.20 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 1 045 tis. Kč, za činnost depozitáře 420 tis. Kč a za auditorské služby 442 tis. Kč.

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

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

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

1.22 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.

1.23 ÚDAJE TÝKAJÍCÍ SE PROSAZOVÁNÍ ENVIRONMENTÁLNÍCH NEBO SOCIÁLNÍCH VLASTNOSTÍ A UDRŽITELNÝCH INVESTIC

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

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

2 ÚDAJE A SKUTEČNOSTI PODLE § 21 ZÁKONA Č. 563/1991 SB., O ÚČETNICTVÍ

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

Dne 1. ledna 2024 byla část jmění podfondu DEKINVEST podfond Alfa, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., vyčleněna do podfondu DEKINVEST podfond Gama, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Následně proběhla téhož dne fúze sloučením podfondu DEKINVEST podfond Gama s Fondem. V rámci této transakce došlo k přesunu veškerých nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí k 31. prosinci 2023 pod vlastníkem DEKINVEST podfond Alfa do Fondu.

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

2.2 INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU

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

2.3 INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z INVESTICE DO FONDU

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

- Riziko nestálé aktuální hodnoty cenného papíru vydaného Fondem v důsledku složení majetku nebo způsobu obhospodařování majetku Fondu. Podílník si musí být vědom, že i přes maximální snahu o bezpečné obhospodařování může dojít ke kolísání hodnoty podílového listu Fondu v závislosti na vývoji na finančních trzích.
- Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Nejvýznamnějšími tržními riziky jsou měnové riziko, úrokové riziko, akciové riziko, komoditní riziko a riziko konkrétních investičních projektů. Míra tržního rizika závisí na konkrétní struktuře majetku Fondu. Velký vliv tržního rizika je zejména u derivátů, kde malá změna ceny podkladového nástroje může znamenat velkou změnu ceny derivátu.
- Úvěrové riziko spočívající v tom, že emitent nebo protistrana nedodrží svůj závazek. Tato rizika obhospodařovatel minimalizuje zejména výběrem protistran a emitentů s ohledem na jejich bonitu, nastavením limitů na výši expozice vůči jednotlivým protistranám a emitentům a vhodnými smluvními ujednáními.

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

2.4 INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH PODÍLOVÝCH LISTŮ FONDU

Fond v daném období nenabyl své vlastní podílové listy.

2.5 INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

2.6 INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH 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 9. května 2024



předseda představenstva

3 PŘÍLOHY

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023 sestavená dle účetních standardů IFRS ve znění přijatém EU

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023 sestavená dle českých účetních předpisů

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

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Podílníkům fondu DEKINVEST otevřený podílový fond Beta:

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu DEKINVEST otevřený podílový fond Beta („Fond“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2023, výkazu o úplném výsledku, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2023 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Fondu DEKINVEST otevřený podílový fond Beta k 31. prosinci 2023 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2023 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Zdůraznění skutečnosti

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

Jiné skutečnosti

Účetní závěrka Fondu k 31. prosinci 2022 byla ověřena jiným auditorem, který ve své zprávě ze dne 2. května 2023 vydal k této účetní závěrce výrok bez výhrad.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti DEKINVEST investiční společnost a.s. (dále také „Společnost“) odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

Naší povinností je informovat statutární orgán Společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

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

**Lenka
Bízová**

Digitally signed by Lenka Bízová
DN: cn=Lenka Bízová, c=CZ,
o=Ernst & Young Audit, s.r.o.,
ou=LB,
email=lenka.bizova@cz.ey.com
Date: 2024.05.10 09:39:19 +02'00'

Lenka Bízová, statutární auditor
evidenční č. 2331

**Tomáš
Němec**

Digitally signed by Tomáš Němec
DN: cn=Tomáš Němec, c=CZ,
o=Ernst & Young Audit, s.r.o.,
ou=TN,
email=tomas.nemec@cz.ey.com
Date: 2024.05.10 07:13:11 +02'00'

Tomáš Němec
prokurista

10. května 2024
Praha, Česká republika

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
K 31. PROSINCI 2023
sestavená dle účetních standardů IFRS
ve znění přijatém EU

VÝKAZ ÚPLNÉHO VÝSLEDKU

tis. Kč	Bod	2023	2022
Výnosy z pronajatých nemovitostí	5	1 120 728	1 088 276
Ostatní výnosy	6	11 816	1 153
Přímé náklady související s pronájmem nemovitostí	7	-21 217	-12 793
Služby a ostatní náklady	8	-8 026	-7 228
Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí	12	-397 433	1 524 099
Zisk / (ztráta) z prodeje nemovitostí	12	-1 118	13 843
Úrokové náklady	9	-348 503	-287 560
Čisté kurzové zisky / (ztráty)	10	-2 419	8 437
Zisk / (ztráta) před zdaněním		353 828	2 328 227
Daň z příjmů	11	-17 696	-116 541
Zisk / (ztráta) za účetní období		336 132	2 211 686
Zajištění peněžních toků*	17	-45 918	-3 852
Odložená daň ze zajištění peněžních toků*	11	2 296	195
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-43 622	-3 657
Úplný výsledek za účetní období		292 510	2 208 029
Zisk / (ztráta) na podílový list základní a zředěný/á v Kč		418	3 154

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

VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

tis. Kč	Bod	31. prosince 2023	31. prosince 2022
AKTIVA			
Investice do nemovitostí	12	13 329 556	13 592 861
Poskytnuté zápůjčky	13	177 311	191 941
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	24	6 414	54 160
Ostatní finanční aktiva	14	881	334
Nefinanční aktiva	15	1 351	3 625
Peníze a peněžní ekvivalenty	16	8 795	28 346
Odložená daňová pohledávka	11	0	19
Aktiva celkem		13 524 308	13 871 286
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Kapitálové fondy	17	246 592	246 592
Fond ze zajištění peněžních toků	17	5 247	48 869
Nerozdělený zisk		8 325 038	7 988 906
Vlastní kapitál celkem		8 576 877	8 284 367
Závazky			
Bankovní úvěry	18	2 710 124	3 376 819
Emitované dluhové cenné papíry	19	1 228 213	1 691 233
Přijaté zápůjčky	20	585 326	18 292
Ostatní finanční závazky	22	5 796	65 517
Nefinanční závazky	23	645	500
Odložený daňový závazek	11	415 982	425 483
Závazky z daně z příjmů	11	1 345	9 075
Závazky celkem		4 947 431	5 586 919
Vlastní kapitál a závazky celkem		13 524 308	13 871 286

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
Zisk za účetní období	0	0	336 132	336 132
Ostatní úplný výsledek za účetní období	0	-43 622	0	-43 622
Stav k 31. prosinci 2023	246 592	5 247	8 325 038	8 576 877

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

tis. Kč	2023	2022
Peněžní toky z provozní činnosti		
Zisk / (ztráta) před zdaněním	353 828	2 328 227
Úpravy o nepeněžní a jiné položky		
Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí	397 433	-1 524 099
Zisk / (ztráta) z prodeje nemovitostí	1 118	-13 843
Úrokové náklady	348 503	287 560
Čisté kurzové zisky / (ztráty)	2 419	-8 437
Ostatní nepeněžní operace	0	-1 473
Úpravy o nepeněžní a jiné položky celkem	749 473	-1 260 292
Úpravy o změny stavu pracovního kapitálu		
Změna stavu pohledávek	1 729	-2 898
Změna stavu závazků	-51 676	-148 024
Úpravy o změny stavu pracovního kapitálu celkem	-49 947	-150 922
Úhrada úroků	-394 958	-317 719
Vypořádání úrokových swapů	48 314	47 728
Úhrady daně z příjmů	-32 613	-19 000
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	674 097	628 022

tis. Kč	2023	2022
Peněžní toky z investiční činnosti		
Prodej investic do nemovitostí	316 258	444 880
Pořízení investic do nemovitostí	-451 505	-437 392
Splátky poskytnutých zápůjček	821 919	151 463
Poskytnutí zápůjček	-807 289	-343 403
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-120 617	-184 452
Peněžní toky z finanční činnosti		
Načerpání bankovních úvěrů	0	2 271 712
Splátky bankovních úvěrů	-669 081	-848 395
Emise dluhopisů	1 200 000	0
Splacení dluhopisů	-1 662 827	0
Čerpání zápůjček	2 504 729	2 615 004
Splátky přijatých zápůjček	-1 938 074	-4 464 583
Přijetí kolaterálu	0	13 400
Vrácení kolaterálu	-7 900	-8 400
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-573 153	-421 262
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku účetního období	28 346	6 067
Přírůstek / (úbytek) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů za účetní období	-19 673	22 308
Kurzové rozdíly peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	122	-29
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	8 795	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, IČO 140 94 568, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00 (dále jen „Společnost“).

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

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

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

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

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

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

2 DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

2.1 PROHLÁŠENÍ O SHODĚ

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

2.2 VÝCHODISKA PRO SESTAVOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

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

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

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

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

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

2.3 VYKAZOVÁNÍ LEASINGŮ ZE STRANY PRONAJÍMATELE

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

2.4 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. Kurzové rozdíly z finančních derivátů zajišťujících peněžní toky jsou účtovány do zisku nebo ztráty, protože Fond nezajišťuje měnové riziko.

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 vykázán ve výkazu úplného výsledku, protože nezahrnuje položky výnosů, respektive nákladů, které jsou zdanitelné, respektive odčitatelné od základu daně v jiných letech, ani položky, které nejsou zdanitelné, respektive odčitatelné od základu daně. Splatná daň se vypočítá pomocí daňových sazeb uzákoněných či vyhlášených do konce účetního období.

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

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

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

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

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

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

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

2.6 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

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

2.7 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

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

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

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

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické 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 také za splnění dále uvedených podmínek klasifikovány vložené finanční nástroje, s nimiž je spojena povinnost Fondu na jejich odkoupení:

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

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

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

2.9 REZERVY

Rezervy se vykáží, pokud má Fond současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, který je důsledkem minulé události, přičemž je pravděpodobné, že Fond bude muset tento závazek vypořádat, a výši takového závazku je možné spolehlivě odhadnout.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykázaného k datu účetní závěrky po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků. V případě, že je efekt časové hodnoty peněz nevýznamný, je od něj abstrahováno.

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

2.10 FINANČNÍ NÁSTROJE

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

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

Finanční aktiva

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

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

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

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

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

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

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

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

Finanční závazky

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

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

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

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

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

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

Finanční deriváty

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

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

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

Zajištění peněžních toků

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

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

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

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

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

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

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

3 APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH IFRS

Fond uvažil při sestavování účetní závěrky následující nové a novelizované IFRS a interpretace účinné od 1. ledna 2023:

Standard/Novelizace/Interpretace	Komentář
IFRS 17 Pojistné smlouvy včetně novelizací z června 2020 a prosince 2022	Fond nevykazuje žádné pojistné smlouvy, a proto nemá IFRS 17 žádný dopad do účetní závěrky.
Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a Stanoviska k aplikaci IFRS 2: Zveřejňování účetních metod	Novelizace IAS 1 a Stanoviska k aplikaci IFRS 2 obsahují návodné informace, které mají účetním jednotkám pomoci při uplatňování úsudku ohledně toho, které účetní metody je nutné popsat v příloze účetní závěrky. Novelizace IAS 1 nahrazuje povinnost zveřejnit v příloze významné účetní metody povinností zveřejnit materiální účetní metody. Do Stanoviska k aplikaci IFRS 2 byly doplněny návodné informace a ilustrativní příklady, které účetním jednotkám pomohou při uplatňování konceptu materiality v souvislosti s úsudky týkajícími se popisu účetních metod v příloze účetní závěrky. Novelizace nemají materiální dopad na účetní závěrku.
Novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby: Definice účetních odhadů	Novelizace IAS 8 platí pro změny účetních metod a účetních odhadů, které nastaly na, respektive po začátku tohoto účetního období. Novela zavádí novou definici účetních odhadů, definuje je jako peněžní částky v účetní závěrce, které podléhají nejistotě měření, ale nejsou důsledkem opravy chyb vzniklých v předchozích účetních obdobích. Dále vysvětluje, co jsou změny v účetních odhadech a v čem se liší od změn účetních metod a od oprav chyb. Novelizace nemá materiální dopad na účetní závěrku.
Novelizace IAS 12 Daně ze zisku: Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce	Fond v minulých účetních obdobích nevyužíval výjimku z prvotního rozeznání odložené daně u transakcí vedoucích ke vzniku stejně velkých zdanitelných a odpočitatelných přechodných rozdílů, a proto nemá novelizace IAS 12 žádný dopad do účetní závěrky.
Novelizace IAS 12 Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – modelová pravidla druhého pilíře	Minimální globální daň se bude vztahovat na členy velkých vnitrostátních či nadnárodních skupin, a proto nemá novelizace IAS 12 žádný dopad do účetní závěrky.

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

Standard/Novelizace/Interpretace	Komentář
Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky: Klasifikace závazků jako krátkodobé či dlouhodobé a Dlouhodobé závazky s kovenanty (účinná pro období začínající 1. ledna 2024 a později)	Cílem novelizace IAS 1 je blíže vysvětlit principy týkající se klasifikace závazků buď jako krátkodobé, nebo jako dlouhodobé. V této souvislosti novela upřesňuje význam práva na odložení vypořádání a stanoví požadavek, že toto právo musí existovat na konci účetního období. Dále novela říká, že na klasifikaci závazku jako krátkodobý, respektive dlouhodobý nemá vliv záměr vedení ani opce protistrany, které by mohly vést k vypořádání převodem vlastních kapitálových nástrojů účetní jednotky. Pokud jde o kovenanty, novela upřesňuje, že klasifikaci závazku ovlivní pouze ty, které musí účetní jednotka splnit nejpozději k rozvahovému dni. Dále novela rozšiřuje vysvětlující a popisné informace, které budou účetní jednotky povinny uvádět v příloze účetní závěrky o dlouhodobých závazcích vyplývajících z úvěrových smluv obsahujících kovenanty, jež musí být splněny do dvanácti měsíců po skončení účetního období. Fond posoudil novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
Novelizace IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje zveřejňování: Ujednání o financování dodavatelů (účinné pro období začínající 1. ledna 2024 a později, novelizace nebyly doposud schváleny Evropskou unií)	Fond nevyužívá žádné ujednání o dodavatelském financování, a proto neočekává v souvislosti s novelizacemi IAS 7 a IFRS 7 žádný dopad do účetní závěrky.
Novelizace IAS 21 Dopady změn měnových kurzů: Nedostatečná směnitelnost (účinná pro období začínající 1. ledna 2025 a později, novelizace nebyla doposud schválena Evropskou unií)	Fond neneviduje žádnou nesměnitelnou měnu, a proto neočekává v souvislosti s novelizací IAS 21 žádný dopad do účetní závěrky.
Novelizace IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků: Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem (datum účinnosti nebylo stanoveno, novelizace nebyly doposud schváleny Evropskou unií)	Fond nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku, a proto neočekává v souvislosti s novelizacemi IFR 10 a IAS 28 žádný dopad do účetní závěrky.
Novelizace IFRS 16 Leasingy: Závazek z leasingu při prodeji a zpětném leasingu (účinná pro období začínající 1. ledna 2024 a později)	Fond neneviduje žádné závazky ze zpětného leasingu, a proto neočekává v souvislosti s novelizací IFRS 16 žádný dopad do účetní závěrky.

4 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

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

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

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

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

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

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

5 VÝNOSY Z PRONAJATÝCH NEMOVITOSTÍ

tis. Kč	2023	2022
Výnosy z pronájmu	1 108 736	1 077 554
Výnosy ze služeb souvisejících s pronájmem	11 992	10 722
Celkem	1 120 728	1 088 276

Fond realizuje 81 % (2022: 80 %) svých tržeb přes společnost Stavebniny DEK a.s. a 16 % (2022: 17 %) přes společnost BEST, a.s.

6 OSTATNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2023	2022
Zřízení věcných břemen	51	303
Úrokové výnosy poskytnuté zápůjčky	11 765	0
Neefektivní část zajištění	0	845
Ostatní výnosy	0	5
Celkem	11 816	1 153

7 PŘÍMÉ NÁKLADY SOUVISEJÍCÍ S PRONÁJMEM NEMOVITOSTÍ

tis. Kč	2023	2022
Elektřina, plyn, vodné a stočné	-1 582	-1 712
Opravy a údržba	-603	-184
Daň z nemovitostí	-10 976	-10 668
Pojištění	-7 665	-16
Změna reálné hodnoty pohledávek z obchodních vztahů	-83	140
Ostatní přímé náklady související s pronájmem nemovitostí	-308	-353
Celkem	-21 217	-12 793

8 SLUŽBY A OSTATNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2023	2022
Poplatky za administraci a pověření výkonem některých činností	-1 045	-1 009
Poplatky depozitáři	-420	-380
Poplatek za správu	-120	-120
Auditorské služby	-442	-305
Poradenské služby	-437	-401
Vedení účetnictví	-151	-171
Projekční práce	-16	-71
Bankovní poplatky	-216	-3 132
Náklady související s emitovanými cennými papíry	-4 993	-35
Zůstatková cena odepsaného majetku	0	-580
Modifikace závazku	0	-886
Ostatní náklady	-186	-138
Celkem	-8 026	-7 228

9 ÚROKOVÉ NÁKLADY

tis. Kč	2023	2022
Úrokové náklady bankovní úvěry	-253 044	-124 254
Úrokové náklady bankovní úvěry efekt zajištění	17 501	11 467
Úrokové náklady emitované dluhové cenné papíry	-90 692	-112 203
Úrokové náklady emitované dluhové cenné papíry efekt zajištění	28 993	42 268
Úrokové náklady přijaté zápůjčky	-50 678	-102 345
Úrokové náklady ze závazku z nákupu akcií společnosti DEK	-97	-1 563
Úrokové náklady kolaterál	-486	-930
Celkem	-348 503	-287 560

10 ČISTÉ KURZOVÉ ZISKY / (ZTRÁTY)

tis. Kč	2023	2022
Kurzové rozdíly bankovní úvěry	-2 534	8 496
Kurzové rozdíly ostatní	115	-59
Celkem	-2 419	8 437

11 DAŇ Z PŘÍJMŮ

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

tis. Kč	2023	2022
Splatná daň za účetní období	-24 882	-28 075
Odložená daň	7 186	-88 466
Celkem	-17 696	-116 541

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

tis. Kč	2023	2022
Zisk / (ztráta) před zdaněním	353 828	2 328 227
Sazba daně z příjmů	5 %	5 %
Předpokládaný výnos / (náklad) na daň z příjmů	-17 691	-116 411
Daňově neuznatelné náklady	-5	-130
Daň z příjmů vykázaná v zisku / (ztrátě)	-17 696	-116 541
Efektivní daňová sazba	5,00 %	5,01 %

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

tis. Kč	2023	2022
Přecenění finančních derivátů vykázaných jako zajištění peněžních toků	2 296	195
Celkem	2 296	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	Ostatní	Celkem
Stav k 1. lednu 2022	-334 462	36	-2 767	0	-337 193
Odložená daň vykázaná v zisku nebo ztrátě	-88 449	-17	0	0	-88 466
Odložená daň vykázaná v ostatním úplném výsledku	0	0	195	0	195
Stav k 31. prosinci 2022	-422 911	19	-2 572	0	-425 464
Odložená daň vykázaná v zisku nebo ztrátě	6 582	-11	0	615	7 186
Odložená daň vykázaná v ostatním úplném výsledku	0	0	2 296	0	2 296
Stav k 31. prosinci 2023	-416 329	8	-276	615	-415 982

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 m² pro jednotlivé typy prostor v závislosti na typu areálu a v rámci prodejních areálů také v závislosti na kupní síle v daných lokalitách. Toto brutto nájemné bylo sníženo o provozní náklady ve výši 1 – 3 % z brutto nájemného (2022: 1 – 2 %) a náklady na průběžnou obnovu ve výši 3 – 5 % z brutto nájemného (2022: 3 – 5 %). Ostatní faktory jsou zahrnuty přímo v kapitalizační míře. Kapitalizační míra byla stanovena mezi 7,25 – 10,50 % dle využití, umístění, stáří a technického stavu nemovitostí (2022: 5,75 – 9,00 %).

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

Nejvýznamnějšími nepozorovatelnými vstupy použitými pro určení reálné hodnoty nemovitostí k 31. prosinci 2023 byly nájemné a kapitalizační míra. Následující tabulka znázorňuje citlivost reálné hodnoty nemovitostí v tis. Kč na změnu těchto faktorů:

Změna nájemného Změna kapitalizační míry	-1,0%	-0,5 %	0,0 %	0,5 %	1,0 %
-1,0 %	15 090 692	14 079 520	13 196 649	12 418 965	11 728 624
-0,5 %	15 166 712	14 150 433	13 263 102	12 481 491	11 787 664
0,0 %	15 242 762	14 221 346	13 329 556	12 544 018	11 846 703
0,5 %	15 318 751	14 292 259	13 396 010	12 606 544	11 905 743
1,0 %	15 394 771	14 363 172	13 462 464	12 669 070	11 964 782

Nejvýznamnějším nepozorovatelným vstupem použitým pro určení reálné hodnoty nemovitostí k 31. prosinci 2022 byla 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
0,5 %	12 640 952
1,0 %	11 816 071

Následující tabulka zobrazuje analýzu změn investic do nemovitostí:

tis. Kč	2023	2022
Počáteční stav	13 592 861	12 062 986
Přírůstky	451 505	437 392
Úbytky	-317 377	-387 816
Přeúčtování	0	-43 800
Přecenění na reálnou hodnotu	-397 433	1 524 099
Konečný stav	13 329 556	13 592 861

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

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 2023 činila reálná hodnota investic do nemovitostí poskytnutých jako zajištění přijatých úvěrů 12 142 719 tis. Kč (k 31. lednu 2022: 12 423 762 tis. Kč).

13 POSKYTNUTÉ ZÁPŮJČKY

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
DEK a.s.	0	191 941
DEKINVEST podfond Alfa	177 311	0
Celkem	177 311	191 941

Výše uvedené poskytnuté zápůjčky 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 přírážky skupiny a přírážky za obsluhu dluhu. Zápůjčky jsou sjednány jako krátkodobé s maximální splatností 1 rok.

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

14 OSTATNÍ FINANČNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Pohledávky ze smluv se zákazníky	761	182
Smluvní aktiva	120	129
Ostatní krátkodobá finanční aktiva	0	23
Celkem	881	334

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

15 NEFINANČNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Poskytnuté zálohy	1 344	988
Daňové pohledávky	0	2 633
Náklady příštích období	7	4
Celkem	1 351	3 625

16 PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Běžné účty u bank	8 795	28 346
Celkem	8 795	28 346

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, podfonde fondů DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Bližší informace jsou uvedeny v bodě 1.

Držitelé podílových listů jsou:

- Ing. Vít Kutnar, narozený 2. prosince 1969, bytem Na Kocínce 1740/8, Praha 6, PSČ 160 00, který vlastní 344 809 kusů podílových listů,
- Ing. Petra Kutnarová, narozená 9. prosince 1973, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4, PSČ 148 00, která vlastní 344 809 kusů podílových listů,
- zbývajících 10 382 kusů podílových listů vlastní ostatní držitelé.

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

	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Vlastní kapitál v tis. Kč	8 576 877	8 284 367
Počet vydaných podílových listů v kusech	700 000	700 000
Vlastní kapitál na podílový list v Kč	12 253	11 835

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:

	2023	2022
Úplný výsledek za účetní období v tis. Kč	292 510	2 208 029
Vážený průměr počtu podílových listů v kusech	700 000	700 000
Základní zisk na podílový list v Kč	418	3 154

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	2023	2022
Počáteční stav	48 869	52 526
Přecenění finančních derivátů vykázaných jako zajištění peněžních toků	-45 918	-3 852
Odložená daň vztahující se k zajištění peněžních toků	2 296	195
Konečný stav	5 247	48 869

17.3 NEROZDĚLENÝ ZISK

Zisk z roku 2022 ve výši 2 211 686 tis. Kč byl převeden do nerozděleného zisku minulých let. Zisk z roku 2023 ve výši 336 132 tis. Kč bude navržen k převodu do nerozděleného zisku minulých let.

18 BANKOVNÍ ÚVĚRY

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Česká spořitelna, a.s.	153 317	218 177
Československá obchodní banka, a. s.	428 906	555 044
Komerční banka, a.s.	194 641	303 793
MONETA Money Bank, a.s.	0	12 747
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	218 974	287 058
Klub bank*	1 714 286	2 000 000
Celkem	2 710 124	3 376 819

* 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 přírážky. Úrokové platby z bankovních úvěrů jsou zajištěny úrokovými swapy, prostřednictvím kterých je variabilní úroková sazba směřována na pevnou za předem definovaných podmínek, čímž dochází k eliminaci úrokového rizika. Podrobnější informace jsou uvedeny v bodě 24.

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

K bankovním úvěrům se vztahují finanční i nefinanční smluvní podmínky, jejichž nesplnění může vést až k okamžité splatnosti těchto úvěrů. V roce 2023 Fond nedosáhl požadované hodnoty ukazatele dluhové krytí, který má dle smluvních podmínek přesáhnout 1,10. Účelem tohoto ukazatele je identifikovat zvýšené riziko nedostatku zdrojů na úhradu úvěrových splátek a úroků. Dosažená hodnota ukazatele činila po očištění o úroky ze zápůjček od spřízněných stran 1,05, Fond tak byl v každém okamžiku schopen plnit své závazky. Vzhledem k již provedenému a dále očekávanému poklesu úrokových sazeb ČNB, navíc v kombinaci se snižováním zůstatků úvěrů, není ohrožena budoucí finanční stabilita Fondu. Jednání s dotčenými věřiteli proběhne po datu účetní závěrky, Fond neočekává změnu platných splátkových kalendářů. V roce 2022 byly všechny úvěrové podmínky splněny.

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 PAPIŘY

19.1 DLUHOPISY DEKINVEST VAR/23

Dne 27. června 2018 proběhla emise dluhopisů v nominální hodnotě 1 101 000 tis. Kč. Celkem bylo emitováno 367 dluhopisů s nominální hodnotou 3 000 tis. Kč. Splatnost těchto dluhopisů byla stanovena na 27. června 2023, ke konci účetního období tedy byly dluhopisy splaceny (reálná hodnota k 31. prosinci 2022: 1 102 448 tis. Kč). Jednalo se o zaknihované cenné papíry evidované v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s. pod ISIN CZ0003519365, které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu organizovaném Burzou Cenných papírů Praha.

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

19.2 DLUHOPISY DEKINVEST 0,00/23

Dne 10. prosince 2021 proběhla emise dluhopisů v nominální hodnotě 600 000 tis. Kč. Celkem bylo emitováno 60 000 dluhopisů s nominální hodnotou 10 tis. Kč. Splatnost těchto dluhopisů byla stanovena na 10. června 2023, ke konci účetního období tedy byly dluhopisy splaceny (reálná hodnota k 31. prosinci 2022: 588 785 tis. Kč). Jednalo se o zaknihované cenné papíry evidované v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s. pod ISIN CZ0003536252, které nebyly nabízeny formou veřejné nabídky.

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

19.3 DLUHOPISY DEKINVEST VAR/26

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

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

Veškeré emitované dluhopisy byly k 31. prosinci 2023 upsány třetím stranám. Reálná hodnota těchto dluhopisů k 31. prosinci 2023 byla 1 228 213 tis. Kč.

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

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

20 PŘIJATÉ ZÁPŮJČKY

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
DEK a.s.	577 198	0
DEKINVEST investiční společnost a.s.	1 559	124
DEKINVEST podfond Alfa	0	11 979
Real - Kunratice s.r.o.	6 569	6 189
Celkem	585 326	18 292

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 kalkulována jako součet úrokové sazby 1M PRIBOR, rizikové přírážky skupiny a přírážky za obsluhu dluhu. Zápůjčky jsou sjednány jako krátkodobé s maximální splatností 1 rok.

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

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

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
Načerpání bankovních úvěrů, emise dluhopisů a čerpání zápůjček	0	1 200 000	2 504 729	3 704 729
Úrokové náklady	253 044	90 692	50 678	394 414
Splátky bankovních úvěrů, dluhopisů a přijatých zápůjček	-669 081	-1 662 827	-1 938 074	-4 269 982
Úhrada úroků	-253 192	-90 885	-50 299	-394 376
Kurzové rozdíly	2 534	0	0	2 534
Stav k 31. prosinci 2023	2 710 124	1 228 213	585 326	4 523 663

22 OSTATNÍ FINANČNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Závazky z obchodních vztahů	1 087	2 212
Dohadné položky pasivní	1 175	1 046
Přijatý kolaterál	3 500	11 400
Závazek z nákupu akcií společnosti DEK	0	50 753
Ostatní krátkodobé finanční závazky	34	106
Celkem	5 796	65 517

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

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.

23 NEFINANČNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Přijaté vratné kauce	616	460
Daňové závazky	29	36
Výnosy příštích období	0	4
Celkem	645	500

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 2023	31. prosince 2022
Dluh	4 523 663	5 086 344
Peníze a peněžní ekvivalenty	8 795	28 346
Čistý dluh	4 514 868	5 057 998
Vlastní kapitál	8 576 877	8 284 367
Míra zadluženosti	0,53	0,61

24.2 KATEGORIE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Klasifikace finančních aktiv	Třída finančních aktiv	31. prosince 2023 v tis. Kč	31. prosince 2022 v tis. Kč
Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Poskytnuté zápůjčky	177 311	191 941
	Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	6 414	54 160
	Ostatní finanční aktiva	881	334
	Peníze a peněžní ekvivalenty	8 795	28 346
	Celkem	193 401	274 781

Klasifikace finančních závazků	Třída finančních závazků	31. prosince 2023 v tis. Kč	31. prosince 2022 v tis. Kč
Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Bankovní úvěry	2 710 124	3 376 819
	Emitované dluhové cenné papíry	1 228 213	1 691 233
	Přijaté zápůjčky	585 326	18 292
	Ostatní finanční závazky	5 796	65 517
	Celkem	4 529 459	5 151 861

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 zjištěné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištěné, 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 zjištěných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištěné. 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 2023 v tis. Kč	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Poskytnuté zápůjčky	0	177 311	177 311
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	6 414	0	6 414
Ostatní finanční aktiva	0	881	881
Peníze a peněžní ekvivalenty	8 795	0	8 795
Celkem	15 209	178 192	193 401

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	54 160	0	54 160
Ostatní finanční aktiva	0	334	334
Peníze a peněžní ekvivalenty	28 346	0	28 346
Celkem	82 506	192 275	274 781

Finanční závazky v reálné hodnotě k 31. prosinci 2023 v tis. Kč	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Bankovní úvěry	2 710 124	0	2 710 124
Emitované dluhové cenné papíry	0	1 228 213	1 228 213
Přijaté zápůjčky	0	585 326	585 326
Ostatní finanční závazky	0	5 796	5 796
Celkem	2 710 124	1 819 335	4 529 459

Finanční závazky v reálné hodnotě k 31. prosinci 2022 v tis. Kč	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Bankovní úvěry	3 376 819	0	3 376 819
Emitované dluhové cenné papíry	0	1 691 233	1 691 233
Přijaté zápůjčky	0	18 292	18 292
Ostatní finanční závazky	0	65 517	65 517
Celkem	3 376 819	1 775 042	5 151 861

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

24.4 CÍLE ŘÍZENÍ FINANČNÍHO RIZIKA

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

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

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

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

24.5 ŘÍZENÍ TRŽNÍHO RIZIKA

Tržní riziko vyplývá ze změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých aktiv Fondu. Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak je hodnota majetku vnímána trhem. Tržní riziko je obecně riziko spojené s filozofií investice do investičního fondu, investor v souladu se statutem před svou investicí toto obecné riziko akceptoval.

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

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

Řízení úrokového rizika

Fond je vystaven riziku změn úrokových sazeb, jelikož si půjčuje finanční prostředky s fixními i variabilními úrokovými sazbami. Fond řídí úrokové riziko tak, že udržuje vhodnou kombinaci zápůjček s fixními a variabilními sazbami a využívá smlouvy o úrokových swapech. Zajištění se pravidelně vyhodnocuje, aby se sladily názory na vývoj úrokových sazeb s definovanou mírou přijatelného rizika. Tímto postupem je zajištěno uplatnění ekonomicky nejefektivnějších zajišťovacích strategií.

Expozice Fondu vůči úrokovým sazbám na finanční aktiva a finanční závazky je detailně popsána dále v části řízení rizika likvidity.

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

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

tis. Kč	2023	2022
Zisk nebo ztráta za účetní období	-38 419	-25 995
Změny oceňovacích rozdílů ze zajišťovacích derivátů	2 582	14 789
Celkem	-35 837	-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 2023	Průměrná sjednaná fixní úroková sazba p. a. 31. prosince 2022	Jistina k 31. prosinci 2023 v tis. Kč	Jistina k 31. prosinci 2022 v tis. Kč	Reálná hodnota k 31. prosinci 2023 v tis. Kč	Reálná hodnota k 31. prosinci 2022 v tis. Kč
Do 1 roku	1,30	1,96	77 441	1 100 000	813	28 526
Od 1 do 2 let	1,90	1,36	58 930	178 200	1 613	6 140
Od 2 do 5 let	2,48	2,29	135 416	278 573	3 988	19 494
Celkem			271 787	1 556 773	6 414	54 160

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

Řízení měnového rizika

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

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

31. prosince 2023 v tis. Kč	EUR
Aktiva	4 310
Závazky	-139 470
Celkem	-135 160

31. prosince 2022 v tis. Kč	EUR
Aktiva	5 136
Závazky	-237 182
Celkem	-232 046

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	2023	2022
Zisk nebo ztráta za účetní období	-12 840	-22 044
Celkem	-12 840	-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, a proto neobsahují přijaté zápůjčky, které nemají dohodnuté termíny plateb a vypořádávají se pomocí kompenzací. Tabulky byly sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků finančních závazků se zohledněním nejdříve možných termínů, kdy se od Fondu může žádat splacení těchto závazků. Tabulka zahrnuje peněžní toky z úroků i jistiny. V případě nástrojů s variabilní úrokovou sazbou je nediskontovaná částka odvozena od úrokových sazeb ke konci účetního období a může se měnit, jestliže se úrokové sazby budou lišit od úrokových sazeb ke konci účetního období. V predikci peněžních toků ke konci účetního období uvažujeme peněžní toky související s bankovními úvěry, ke kterým Fond uzavřel smlouvy do konce daného účetního období.

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

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

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

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

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

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

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

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 2 921 243 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 3 487 897 tis. Kč).

25 OPERATIVNÍ LEASING

Fond pronajímá převážnou většinu nemovitostí společností ze skupiny DEK 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 2023 ve výši 1 114 859 tis. Kč (31. prosince 2022: 1 099 285 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

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

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

2022 v tis. Kč	Vztah k Fondu	Poskytnuté služby	Prodej dlouhodobého majetku	Finanční výnosy	Ostatní transakce	Celkem
ARGOS ELEKTRO, a. s.	Ostatní propojená osoba	8 111	0	0	65	8 176
BEST, a.s.	Ostatní propojená osoba	184 888	244	0	0	185 132
DEK a.s.	Ostatní propojená osoba	107	0	0	0	107
DEK stavební s.r.o.	Ostatní propojená osoba	44 354	1 790	0	0	46 144
DEKINVEST podfond Alfa	Ostatní propojená osoba	0	0	0	1	1
DEKINVEST SR a.s.	Ostatní propojená osoba	36	0	0	0	36
DEKMETAL s.r.o.	Ostatní propojená osoba	9 678	0	0	0	9 678
DEKWOOD s.r.o.	Ostatní propojená osoba	2 076	0	0	228	2 304
RETEK s.r.o.	Ostatní propojená osoba	11 593	0	0	0	11 593
Stavebniny DEK a.s.	Ostatní propojená osoba	870 705	200	0	6 661	877 566
WÄRME s.r.o.	Ostatní propojená osoba	0	395 915	0	45	395 960
Celkem		1 131 548	398 149	0	7 000	1 536 697

V celkové hodnotě prodeje 1 536 697 tis. Kč jsou zahrnuty i přefakturace ve výši 48 869 tis. Kč, o kterých bylo účtováno rozvahově.

26.2 VZÁJEMNÉ NÁKUPY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

2022 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
Real - Kunratice s.r.o.	Ostatní propojená osoba	0	0	189	0	189
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
Celkem		311	307 041	102 345	481	410 178

26.3 POHLEDÁVKY ZA SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond neeviduje k 31. prosinci 2023 (taktéž k 31. prosinci 2022) žádné pohledávky za spřízněnými osobami.

26.4 ZÁVAZKY VŮČI SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

Fond neeviduje k 31. prosinci 2023 (taktéž k 31. prosinci 2022) žádné závazky vůči spřízněným osobám.

26.5 ZÁPŮJČKY VŮČI SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

Poskytnuté zápůjčky vůči spřízněným osobám:

tis. Kč	Vztah k Fondu	31. prosince 2023	31. prosince 2022
DEK a.s.	Ostatní propojená osoba	0	191 941
DEKINVEST podfond Alfa	Ostatní propojená osoba	177 311	0
Celkem		177 311	191 941

Přijaté zápůjčky vůči spřízněným osobám:

tis. Kč	Vztah k Fondu	31. prosince 2022	31. prosince 2022
DEK a.s.	Ostatní propojená osoba	577 198	0
DEKINVEST investiční společnost a.s.	Obhospodařovatel	1 559	124
DEKINVEST podfond Alfa	Ostatní propojená osoba	0	11 979
Real - Kunratice s.r.o.	Ostatní propojená osoba	6 569	6 189
Celkem		585 326	18 292

26.6 ODMĚNY ČLENŮM KLÍČOVÉHO MANAGEMENTU

Fond nevyplatil žádné odměny členům klíčového managementu.

Fond neposkytl žádné záruky za členy klíčového managementu.

27 SMLUVNÍ ZÁVAZKY K VÝDAJŮM

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

28 PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

28.1 RUČENÍ

K 31. prosinci 2023 má Fond uzavřenou smlouvu o ručení s Komerční bankou, a.s. za klubové úvěry poskytnuté společnosti BEST, a.s. až do výše 3 500 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 3 500 000 tis. Kč), přičemž k 31. prosinci 2023 je výše úvěrů 1 325 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 1 475 000 tis. Kč). Klubovými věřiteli jsou Česká spořitelna, a.s., Československá obchodní banka, a. s. Komerční banka, a.s., a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Za tyto úvěry ručí až do výše 3 500 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 3 500 000 tis. Kč) rovněž DEKINVEST podfond Alfa.

Dále má k 31. prosinci 2023 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 31. prosinci 2022: 1 050 000 tis. Kč), přičemž k 31. prosinci 2023 je výše úvěru 400 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 400 000 tis. Kč).

Fond uzavřel v roce 2023 smlouvu o ručení s Českou spořitelnou, a.s. za úvěry poskytnuté společnosti Stavebniny DEK a.s. až do výše 1 075 000 tis. Kč, přičemž k 31. prosinci 2023 je výše úvěru 515 000 tis. Kč.

Fond uzavřel v roce 2023 smlouvu o ručení s Československou obchodní bankou, a.s. za úvěry poskytnuté společnosti Stavebniny DEK a.s. až do výše 1 105 000 tis. Kč, přičemž k 31. prosinci 2023 je výše úvěru 500 000 tis. Kč.

Fond uzavřel v roce 2023 smlouvu o ručení s UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. za úvěry poskytnuté společnosti Stavebniny DEK a.s. až do výše 700 000 tis. Kč, přičemž k 31. prosinci 2023 je výše úvěru 290 426 tis. Kč.

Fond uzavřel v roce 2023 smlouvu o ručení s Všeobecnou úverovou bankou, a.s. za úvěry poskytnuté společnosti Stavebniny DEK a.s. a společností Stavebniny DEK s.r.o. až do výše 24 000 tis. EUR, přičemž k 31. prosinci 2023 je výše úvěru vůči společnosti Stavebniny DEK a.s. 432 859 tis. Kč a vůči společnosti Stavebniny DEK s.r.o. 0 tis. EUR.

K 31. prosinci 2022 měl 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 společností Stavebniny DEK a. s. až do výše 250 000 tis. Kč, přičemž k 31. prosinci 2022 byla výše úvěru 0 tis. Kč. V roce 2023 skončila platnost této finanční záruky.

Fond vystavil v roce 2022 směnku na řad MONETA Money Bank, a.s. k zajištění úvěrů do výše 5 550 tis. EUR, přičemž k 31. prosinci 2022 byla výše úvěru 529 tis. EUR. V roce 2023 došlo k ukončení směnečného zajištění u směnky.

28.2 DALŠÍ PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

Fond neeviduje ke konci účetního období žádné další podmíněné závazky.

29 PODMÍNĚNÁ AKTIVA

Fond neeviduje ke konci účetního období žádná podmíněná aktiva.

30 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dne 1. ledna 2024 byla část jmění podfondu DEKINVEST podfond Alfa, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., vyčleněna do podfondu DEKINVEST podfond Gama, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Následně proběhla téhož dne fúze sloučením podfondu DEKINVEST podfond Gama s Fondem. V rámci této transakce došlo k přesunu veškerých nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí k 31. prosinci 2023 pod vlastníkem DEKINVEST podfond Alfa do Fondu.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2023.

Schválení účetní závěrky

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

V Praze dne 9. května 2024



předseda představenstva

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

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Podílníkům fondu DEKINVEST otevřený podílový fond Beta:

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu DEKINVEST otevřený podílový fond Beta („Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2023, a výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2023, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

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

Jiné skutečnosti

Účetní závěrka Fondu k 31. prosinci 2022 byla ověřena jiným auditorem, který ve své zprávě ze dne 2. května 2023 vydal k této účetní závěrce výrok bez výhrad.

Ostatní informace

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo 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 statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

Naší povinností je informovat statutární orgán Společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Ernst & Young Audit, s.r.o.

evidenční č. 401

**Lenka
Bízová**

Digitally signed by Lenka Bízová
DN: cn=Lenka Bízová, c=CZ,
o=Ernst & Young Audit, s.r.o.,
ou=LB,
email=lenka.bizova@cz.ey.com,
Date: 2024.05.10 09:38:33 +0200

Lenka Bízová, statutární auditor
evidenční č. 2331

**Tomáš
Němec**

Digitally signed by Tomáš Němec
DN: cn=Tomáš Němec, c=CZ,
o=Ernst & Young Audit, s.r.o.,
ou=TN,
email=tomas.nemec@cz.ey.com,
Date: 2024.05.10 07:13:58 +0200

Tomáš Němec
prokurista

10. května 2024

Praha, Česká republika

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
K 31. PROSINCI 2023
sestavená dle českých účetních předpisů

ROZVAHA

tis. Kč	Bod	31. prosince 2023	31. prosince 2022
AKTIVA			
3. Pohledávky za bankami	5	8 795	28 346
v tom: a) splatné na požádání		8 795	28 346
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	6	177 311	191 941
v tom: b) ostatní pohledávky		177 311	191 941
10. Dlouhodobý hmotný majetek	7	13 329 556	13 592 861
z toho: pozemky a budovy pro neprovozní činnost		13 329 556	13 592 861
11. Ostatní aktiva	8	8 519	57 986
13. Náklady a příjmy příštích období	9	127	133
Aktiva celkem		13 524 308	13 871 267

tis. Kč	Bod	31. prosince 2023	31. prosince 2022
---------	-----	-------------------	-------------------

PASIVA

Cizí zdroje

1. Závazky vůči bankám	10	2 710 124	3 376 819
v tom: b) ostatní závazky		2 710 124	3 376 819
2. Závazky vůči nebankovním subjektům	11	585 326	18 292
v tom: b) ostatní závazky		585 326	18 292
3. Závazky z dluhových cenných papírů	12	1 228 213	1 691 233
v tom: a) emitované dluhové cenné papíry		1 228 213	1 691 233
4. Ostatní pasiva	13	422 423	491 477
5. Výnosy a výdaje příštích období	14	0	4
6. Rezervy	15	1 345	9 075
v tom: b) na daně		1 345	9 075
Cizí zdroje celkem		4 947 431	5 586 900

Vlastní kapitál

12. Kapitálové fondy	16	279 975	279 975
13. Oceňovací rozdíly	16	5 194 148	5 552 686
z toho: a) z majetku a závazků		5 188 901	5 503 817
z toho: b) ze zajišťovacích derivátů		5 247	48 869
14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	16	2 451 706	1 680 214
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	16	651 048	771 492
Vlastní kapitál celkem		8 576 877	8 284 367

Pasiva celkem		13 524 308	13 871 267
----------------------	--	-------------------	-------------------

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

1. Poskytnuté přísliby a záruky	8 023 400	4 933 838
2. Poskytnuté zástavy	12 142 719	12 423 762
4. Pohledávky z pevných termínových operací	271 787	1 556 773
8. Hodnoty předané k obhospodařování	8 576 877	8 284 367
9. Přijaté přísliby a záruky	2 921 243	3 487 897

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

tis. Kč	Bod	2023	2022
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	18	11 765	0
2. Náklady na úroky a podobné náklady	19	348 503	287 560
5. Náklady na poplatky a provize	20	5 209	3 167
6. Zisk nebo ztráta z finančních operací	21	-68 445	8 536
7. Ostatní provozní výnosy	22	1 437 038	1 489 663
8. Ostatní provozní náklady	23	320 029	382 155
9. Správní náklady	24	21 299	13 084
v tom: b) ostatní správní náklady		21 299	13 084
19. Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		685 318	812 233
23. Daň z příjmů	25	34 270	40 741
24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		651 048	771 492

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1 ÚDAJE O FONDU

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

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

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

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

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

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

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY

2.1 ZÁKLADNÍ ZÁSADY VEDENÍ ÚČETNICTVÍ

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

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

Účetní závěrka je připravena na aktuální bázi.

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

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

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

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

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

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

Fond není povinen sestavit konsolidovanou účetní závěrku.

2.2 CIZÍ MĚNY

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

2.3 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

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

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

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

2.4 REZERVY

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

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

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

Všechny rezervy jsou zahrnuty v pasivech.

2.5 VLASTNÍ KAPITÁL

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

Kapitálový nástroj je jakákoliv smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků. Jako vlastní kapitál jsou také 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 oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, se okamžitě vykazují v zisku nebo ztrátě.

Finanční aktiva

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

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

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

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

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

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

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

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

Finanční závazky

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

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

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

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

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

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

Finanční deriváty

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

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

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

Zajištění peněžních toků

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

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

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

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

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

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

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

2.7 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

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

2.8 VYKAZOVÁNÍ LEASINGŮ ZE STRANY PRONAJÍMATELE

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

2.9 DAŇ Z PŘÍJMŮ

Daňový náklad zahrnuje splatnou a odloženou daň.

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

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

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

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

2.10 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

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

2.11 SPŘÍZNĚNÉ STRANY

Spřízněné strany jsou v souladu s platnými zákony definovány takto:

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

2.12 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

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

3 APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH IFRS

Fond uvážil při sestavování účetní závěrky následující nové a novelizované IFRS a interpretace účinné od 1. ledna 2023:

Standard/Novelizace/Interpretace	Komentář
IFRS 17 Pojistné smlouvy včetně novelizací z června 2020 a prosince 2022	Fond nevykazuje žádné pojistné smlouvy, a proto nemá IFRS 17 žádný dopad do účetní závěrky.
Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a Stanoviska k aplikaci IFRS 2: Zveřejňování účetních metod	Novelizace IAS 1 a Stanoviska k aplikaci IFRS 2 obsahují návodné informace, které mají účetním jednotkám pomoci při uplatňování úsudku ohledně toho, které účetní metody je nutné popsat v příloze účetní závěrky. Novelizace IAS 1 nahrazuje povinnost zveřejnit v příloze významné účetní metody povinností zveřejnit materiální účetní metody. Do Stanoviska k aplikaci IFRS 2 byly doplněny návodné informace a ilustrativní příklady, které účetním jednotkám pomohou při uplatňování konceptu materiality v souvislosti s úsudky týkajícími se popisu účetních metod v příloze účetní závěrky. Novelizace nemají materiální dopad na účetní závěrku.
Novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby: Definice účetních odhadů	Novelizace IAS 8 platí pro změny účetních metod a účetních odhadů, které nastaly na, respektive po začátku tohoto účetního období. Novela zavádí novou definici účetních odhadů, definuje je jako peněžní částky v účetní závěrce, které podléhají nejistotě měření, ale nejsou důsledkem opravy chyb vzniklých v předchozích účetních obdobích. Dále vysvětluje, co jsou změny v účetních odhadech a v čem se liší od změn účetních metod a od oprav chyb. Novelizace nemá materiální dopad na účetní závěrku.
Novelizace IAS 12 Daně ze zisku: Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce	Fond v minulých účetních obdobích nevyužíval výjimku z prvotního rozeznání odložené daně u transakcí vedoucích ke vzniku stejně velkých zdanitelných a odpočitatelných přechodných rozdílů, a proto nemá novelizace IAS 12 žádný dopad do účetní závěrky.
Novelizace IAS 12 Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – modelová pravidla druhého pilíře	Minimální globální daň se bude vztahovat na členy velkých vnitrostátních či nadnárodních skupin, a proto nemá novelizace IAS 12 žádný dopad do účetní závěrky.

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

Standard/Novelizace/Interpretace	Komentář
Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky: Klasifikace závazků jako krátkodobé či dlouhodobé a Dlouhodobé závazky s kovenanty (účinná pro období začínající 1. ledna 2024 a později)	Cílem novelizace IAS 1 je blíže vysvětlit principy týkající se klasifikace závazků buď jako krátkodobé, nebo jako dlouhodobé. V této souvislosti novela upřesňuje význam práva na odložení vypořádání a stanoví požadavek, že toto právo musí existovat na konci účetního období. Dále novela říká, že na klasifikaci závazku jako krátkodobý, respektive dlouhodobý nemá vliv záměr vedení ani opce protistrany, které by mohly vést k vypořádání převodem vlastních kapitálových nástrojů účetní jednotky. Pokud jde o kovenanty, novela upřesňuje, že klasifikaci závazku ovlivní pouze ty, které musí účetní jednotka splnit nejpozději k rozvahovému dni. Dále novela rozšiřuje vysvětlující a popisné informace, které budou účetní jednotky povinny uvádět v příloze účetní závěrky o dlouhodobých závazcích vyplývajících z úvěrových smluv obsahujících kovenanty, jež musí být splněny do dvanácti měsíců po skončení účetního období. Fond posoudil novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
Novelizace IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje zveřejňování: Ujednání o financování dodavatelů (účinné pro období začínající 1. ledna 2024 a později, novelizace nebyly doposud schváleny Evropskou unií)	Fond nevyužívá žádné ujednání o dodavatelském financování, a proto neočekává v souvislosti s novelizacemi IAS 7 a IFRS 7 žádný dopad do účetní závěrky.
Novelizace IAS 21 Dopady změn měnových kurzů: Nedostatečná směnitelnost (účinná pro období začínající 1. ledna 2025 a později, novelizace nebyla doposud schválena Evropskou unií)	Fond neneviduje žádnou nesměnitelnou měnu, a proto neočekává v souvislosti s novelizací IAS 21 žádný dopad do účetní závěrky.
Novelizace IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků: Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem (datum účinnosti nebylo stanoveno, novelizace nebyly doposud schváleny Evropskou unií)	Fond nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku, a proto neočekává v souvislosti s novelizacemi IFR 10 a IAS 28 žádný dopad do účetní závěrky.
Novelizace IFRS 16 Leasingy: Závazek z leasingu při prodeji a zpětném leasingu (účinná pro období začínající 1. ledna 2024 a později)	Fond neneviduje žádné závazky ze zpětného leasingu, a proto neočekává v souvislosti s novelizací IFRS 16 žádný dopad do účetní závěrky.

4 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

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

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

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

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

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

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

5 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Běžné účty u bank	8 795	28 346
Celkem	8 795	28 346

6 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
DEK a.s.	0	191 941
DEKINVEST podfond Alfa	177 311	0
Celkem	177 311	191 941

Výše uvedené poskytnuté zápůjčky 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 přírážky skupiny a přírážky za obsluhu dluhu. Zápůjčky jsou sjednány jako krátkodobé s maximální splatností 1 rok.

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

7 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje především prodejní areály, výrobní areály a pozemky určené k výstavbě nových prodejních či výrobních areálů 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 m² pro jednotlivé typy prostor v závislosti na typu areálu a v rámci prodejních areálů také v závislosti na kupní síle v daných lokalitách. Toto brutto nájemné bylo sníženo o provozní náklady ve výši 1 – 3 % z brutto nájemného (2022: 1 – 2 %) a náklady na průběžnou obnovu ve výši 3 – 5 % z brutto nájemného (2022: 3 – 5 %). Ostatní faktory jsou zahrnuty přímo v kapitalizační míře. Kapitalizační míra byla stanovena mezi 7,25 – 10,50 % dle využití, umístění, stáří a technického stavu nemovitostí (2022: 5,75 – 9,00 %).

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

Nejvýznamnějšími nepozorovatelnými vstupy použitými pro určení reálné hodnoty nemovitostí k 31. prosinci 2023 byly nájemné a kapitalizační míra. Následující tabulka znázorňuje citlivost reálné hodnoty nemovitostí v tis. Kč na změnu těchto faktorů:

Změna nájemného Změna kapitalizační míry	-1,0%	-0,5 %	0,0 %	0,5 %	1,0 %
-1,0 %	15 090 692	14 079 520	13 196 649	12 418 965	11 728 624
-0,5 %	15 166 712	14 150 433	13 263 102	12 481 491	11 787 664
0,0 %	15 242 762	14 221 346	13 329 556	12 544 018	11 846 703
0,5 %	15 318 751	14 292 259	13 396 010	12 606 544	11 905 743
1,0 %	15 394 771	14 363 172	13 462 464	12 669 070	11 964 782

Nejvýznamnějším nepozorovatelným vstupem použitým pro určení reálné hodnoty nemovitostí k 31. prosinci 2022 byla 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
0,5 %	12 640 952
1,0 %	11 816 071

Následující tabulka zobrazuje analýzu změn dlouhodobého hmotného majetku:

tis. Kč	2023	2022
Počáteční stav	13 592 861	12 062 986
Přírůstky	451 505	437 392
Úbytky	-317 377	-387 816
Přeúčtování	0	-43 800
Přecenění na reálnou hodnotu	-397 433	1 524 099
Konečný stav	13 329 556	13 592 861

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

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 2023 činila reálná hodnota dlouhodobého hmotného majetku poskytnutého jako zajištění přijatých úvěrů 12 142 719 tis. Kč (k 31. lednu 2022: 12 423 762 tis. Kč).

8 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Pohledávky z obchodních vztahů	761	182
Poskytnuté zálohy	1 344	988
Pohledávky z daně z přidané hodnoty	0	2 633
Finanční deriváty s kladnou reálnou hodnotou	6 414	54 160
Ostatní pohledávky	0	23
Celkem	8 519	57 986

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

Bližší informace k finančním derivátům se kladnou reálnou hodnotou jsou uvedeny v bodech 16 a 17.

9 NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Náklady příštích období	7	4
Příjmy příštích období	120	129
Celkem	127	133

10 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Česká spořitelna, a.s.	153 317	218 177
Československá obchodní banka, a. s.	428 906	555 044
Komerční banka, a.s.	194 641	303 793
MONETA Money Bank, a.s.	0	12 747
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	218 974	287 058
Klub bank*	1 714 286	2 000 000
Celkem	2 710 124	3 376 819

* 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 přírážky. Úrokové platby z bankovních úvěrů jsou zajištěny úrokovými swapy, prostřednictvím kterých je variabilní úroková sazba směřována na pevnou za předem definovaných podmínek, čímž dochází k eliminaci úrokového rizika. Podrobnější informace jsou uvedeny v bodě 17.

Úvěry jsou čerpány v českých korunách a v eurech. Fond není zajištěn proti měnovému riziku. Podrobnější informace jsou uvedeny v bodě 17.

K bankovním úvěrům se vztahují finanční i nefinanční smluvní podmínky, jejichž nesplnění může vést až k okamžité splatnosti těchto úvěrů. V roce 2023 Fond nedosáhl požadované hodnoty ukazatele dluhové krytí, který má dle smluvních podmínek přesáhnout 1,10. Účelem tohoto ukazatele je identifikovat zvýšené riziko nedostatku zdrojů na úhradu úvěrových splátek a úroků. Dosažená hodnota ukazatele činila po očištění o úroky ze zápůjček od spřízněných stran 1,05, Fond tak byl v každém okamžiku schopen plnit své závazky. Vzhledem k již provedenému a dále očekávanému poklesu úrokových sazeb ČNB, navíc v kombinaci se snižováním zůstatků úvěrů, není ohrožena budoucí finanční stabilita Fondu. Jednání s dotčenými věřiteli proběhne po datu účetní závěrky, Fond neočekává změnu platných splátkových kalendářů. V roce 2022 byly všechny úvěrové podmínky splněny.

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

11 ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
DEK a.s.	577 198	0
DEKINVEST investiční společnost a.s.	1 559	124
DEKINVEST podfond Alfa	0	11 979
Real - Kunratice s.r.o.	6 569	6 189
Celkem	585 326	18 292

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 přírážky skupiny a přírážky za obsluhu dluhu. Zápůjčky jsou sjednány jako krátkodobé s maximální splatností 1 rok.

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

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

12 ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

12.1 DLUHOPISY DEKINVEST VAR/23

Dne 27. června 2018 proběhla emise dluhopisů v nominální hodnotě 1 101 000 tis. Kč. Celkem bylo emitováno 367 dluhopisů s nominální hodnotou 3 000 tis. Kč. Splatnost těchto dluhopisů byla stanovena na 27. června 2023, ke konci účetního období tedy byly dluhopisy splaceny (reálná hodnota k 31. prosinci 2022: 1 102 448 tis. Kč). Jednalo se o zaknihované cenné papíry evidované v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s. pod ISIN CZ0003519365, které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu organizovaném Burzou Cenných papírů Praha.

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

12.2 DLUHOPISY DEKINVEST 0,00/23

Dne 10. prosince 2021 proběhla emise dluhopisů v nominální hodnotě 600 000 tis. Kč. Celkem bylo emitováno 60 000 dluhopisů s nominální hodnotou 10 tis. Kč. Splatnost těchto dluhopisů byla stanovena na 10. června 2023, ke konci účetního období tedy byly dluhopisy splaceny (reálná hodnota k 31. prosinci 2022: 588 785 tis. Kč). Jednalo se o zaknihované cenné papíry evidované v Centrálním depozitáři cenných papírů, a.s. pod ISIN CZ0003536252, které nebyly nabízeny formou veřejné nabídky.

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

12.3 DLUHOPISY DEKINVEST VAR/26

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

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

Veškeré emitované dluhopisy byly k 31. prosinci 2023 upsány třetím stranám. Reálná hodnota těchto dluhopisů k 31. prosinci 2023 byla 1 228 213 tis. Kč.

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

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

13 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Závazky z obchodních vztahů	1 087	2 212
Dohadné položky pasivní	1 175	1 046
Přijatý kolaterál	3 500	11 400
Závazek z nákupu akcií společnosti DEK	0	50 753
Přijaté vratné kauce	616	460
Závazky z daně z přidané hodnoty	29	0
Závazky z poplatků	0	36
Odložený daňový závazek	415 982	425 464
Ostatní závazky	34	106
Celkem	422 423	491 477

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

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 odloženému daňovému závazku jsou uvedeny v bodě 25.

14 VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Výnosy příštích období	0	4
Celkem	0	4

15 REZERVY

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

tis. Kč	2023	2022
Počáteční stav	9 075	1 205
Tvorba	24 882	28 075
Použití	-9 075	0
Přeúčtování	0	-1 205
Konečný stav	24 882	28 075
Zápočet se zálohami na daň z příjmů	23 537	-19 000
Stav vykázaný v rozvaze	1 345	9 075

16 VLASTNÍ KAPITÁL

16.1 PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

tis. Kč	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Zisk nebo ztráta za účetní období	Celkem
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
Přecenění dlouhodobého hmotného majetku	0	-331 490	0	0	-331 490
Odložená daň z přecenění dlouhodobého hmotného majetku	0	16 574	0	0	16 574
Přecenění finančních derivátů	0	-45 918	0	0	-45 918
Odložená daň z přecenění finančních derivátů	0	2 296	0	0	2 296
Rozdělení zisku	0	0	771 492	-771 492	0
Zisk za účetní období	0	0	0	651 048	651 048
Stav k 31. prosinci 2023	279 975	5 194 148	2 451 706	651 048	8 576 877

16.2 KAPITÁLOVÉ FONDY

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

V roce 2022 bylo vydáno 700 tis. kusů podílových listů, které byly vyměněny za investiční akcie DEKINVEST podfond Beta, podfonde fondů 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 Na Kocínce 1740/8, Praha 6, PSČ 160 00, který vlastní 344 809 kusů podílových listů,
- Ing. Petra Kutnarová, narozená 9. prosince 1973, bytem Mašatova 1707/10a, Praha 4, PSČ 148 00, která vlastní 344 809 kusů podílových listů,
- zbývajících 10 382 kusů podílových listů vlastní ostatní držitelé.

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

	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Vlastní kapitál v tis. Kč	8 576 877	8 284 367
Počet vydaných podílových listů v kusech	700 000	700 000
Vlastní kapitál na podílový list v Kč	12 253	11 835

16.3 OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

Následující tabulka zobrazuje pohyby oceňovacích rozdílů:

tis. Kč	Oceňovací rozdíly z majetku a závazků	Oceňovací rozdíly ze zajišťovacích 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
Přecenění dlouhodobého hmotného majetku	-331 490	0	-331 490
Odložená daň z přecenění dlouhodobého hmotného majetku	16 574	0	16 574
Přecenění finančních derivátů	0	-45 918	-45 918
Odložená daň z přecenění finančních derivátů	0	2 296	2 296
Stav k 31. prosinci 2023	5 188 901	5 247	5 194 148

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 ze zajišťovacích derivátů představují kumulovanou účinnou část zisků a ztrát ze změn reálné hodnoty těchto swapových kontraktů, zisky nebo ztráty související s neefektivní částí zajištění se vykazují přímo v zisku nebo ztrátě. Částky kumulované ve vlastním kapitálu se reklasifikují do zisku nebo ztráty v období, ve kterém zajištěná položka ovlivní zisk nebo ztrátu. Pokud však zajištění očekávané transakce následně vyústí v zaúčtování nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku, zisky a ztráty kumulované ve vlastním kapitálu se převedou z vlastního kapitálu a jsou zahrnuty do pořizovacího nákladu nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku.

16.4 NEROZDĚLENÝ ZISK

Zisk z roku 2022 ve výši 771 492 tis. Kč byl převeden do nerozděleného zisku minulých let. Zisk z roku 2023 ve výši 651 048 tis. Kč bude navržen k převodu do nerozděleného zisku minulých let.

17 FINANČNÍ NÁSTROJE

17.1 ŘÍZENÍ KAPITÁLU

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

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

Na Fond se nevztahují žádné kapitálové požadavky stanovené externími subjekty.

Podíl zadluženosti ke konci účetního období byl následující:

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Dluh	4 523 663	5 086 344
Peníze a peněžní ekvivalenty	8 795	28 346
Čistý dluh	4 514 868	5 057 998
Vlastní kapitál	8 576 877	8 284 367
Míra zadluženosti	0,53	0,61

17.2 KATEGORIE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Klasifikace finančních aktiv	Třída finančních aktiv	31. prosince 2023 v tis. Kč	31. prosince 2022 v tis. Kč
Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Pohledávky za bankami	8 795	28 346
	Pohledávky za nebankovními subjekty	177 311	191 941
	Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	6 414	54 160
	Ostatní finanční aktiva	881	334
	Celkem	193 401	274 781

Klasifikace finančních závazků	Třída finančních závazků	31. prosince 2023 v tis. Kč	31. prosince 2022 v tis. Kč
Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	Závazky vůči bankám	2 710 124	3 376 819
	Závazky vůči nebankovním subjektům	585 326	18 292
	Závazky z dluhových cenných papírů	1 228 213	1 691 233
	Ostatní finanční závazky	5 796	65 517
	Celkem	4 529 459	5 151 861

17.3 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 2023 v tis. Kč	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami	8 795	0	8 795
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	177 311	177 311
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	6 414	0	6 414
Ostatní finanční aktiva	0	881	881
Celkem	15 209	178 192	193 401

Finanční aktiva v reálné hodnotě k 31. prosinci 2022 v tis. Kč	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami	28 346	0	28 346
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	191 941	191 941
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	54 160	0	54 160
Ostatní finanční aktiva	0	334	334
Celkem	82 506	192 275	274 781

Finanční závazky v reálné hodnotě k 31. prosinci 2023 v tis. Kč	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Závazky vůči bankám	2 710 124	0	2 710 124
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	585 326	585 326
Závazky z dluhových cenných papírů	0	1 228 213	1 228 213
Ostatní finanční závazky	0	5 796	5 796
Celkem	2 710 124	1 819 335	4 529 459

Finanční závazky v reálné hodnotě k 31. prosinci 2022 v tis. Kč	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Závazky vůči bankám	3 376 819	0	3 376 819
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	18 292	18 292
Závazky z dluhových cenných papírů	0	1 691 233	1 691 233
Ostatní finanční závazky	0	65 517	65 517
Celkem	3 376 819	1 775 042	5 151 861

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

17.4 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.

17.5 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 obecně riziko spojené s filozofií investice do investičního fondu, investor v souladu se statutem před svou investicí toto obecné riziko akceptoval.

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

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

Řízení úrokového rizika

Fond je vystaven riziku změn úrokových sazeb, jelikož si půjčuje finanční prostředky s fixními i variabilními úrokovými sazbami. Fond řídí úrokové riziko tak, že udržuje vhodnou kombinaci zápůjček s fixními a variabilními sazbami a využívá smlouvy o úrokových swapech. Zajištění se pravidelně vyhodnocuje, aby se sladily názory na vývoj úrokových sazeb s definovanou mírou přijatelného rizika. Tímto postupem je zajištěno uplatnění ekonomicky nejefektivnějších zajišťovacích strategií.

Expozice Fondu vůči úrokovým sazbám na finanční aktiva a finanční závazky je detailně popsána dále v části řízení rizika likvidity.

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

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

tis. Kč	2023	2022
Zisk nebo ztráta za účetní období	-38 419	-25 995
Změny oceňovacích rozdílů ze zajišťovacích derivátů	2 582	14 789
Celkem	-35 837	-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 2023	Průměrná sjednaná fixní úroková sazba p. a. 31. prosince 2022	Jistina k 31. prosinci 2023 v tis. Kč	Jistina k 31. prosinci 2022 v tis. Kč	Reálná hodnota k 31. prosinci 2023 v tis. Kč	Reálná hodnota k 31. prosinci 2022 v tis. Kč
Do 1 roku	1,30	1,96	77 441	1 100 000	813	28 526
Od 1 do 2 let	1,90	1,36	58 930	178 200	1 613	6 140
Od 2 do 5 let	2,48	2,29	135 416	278 573	3 988	19 494
Celkem			271 787	1 556 773	6 414	54 160

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

Řízení měnového rizika

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

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

31. prosince 2023 v tis. Kč		EUR
Aktiva		4 310
Závazky		-139 470
Celkem		-135 160

31. prosince 2022 v tis. Kč		EUR
Aktiva		5 136
Závazky		-237 182
Celkem		-232 046

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	2023	2022
Zisk nebo ztráta za účetní období	-12 840	-22 044
Celkem	-12 840	-22 044

17.6 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.

17.7 ŘÍZENÍ RIZIKA LIKVIDITY

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 2 921 243 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 3 487 897 tis. Kč).

18 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2023	2022
Úrokové výnosy poskytnuté zápůjčky	11 765	0
Celkem	11 765	0

19 NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	2023	2022
Úrokové náklady bankovní úvěry	253 044	124 254
Úrokové náklady bankovní úvěry efekt zajištění	-17 501	-11 467
Úrokové náklady emitované dluhové cenné papíry	90 692	112 203
Úrokové náklady emitované dluhové cenné papíry efekt zajištění	-28 993	-42 268
Úrokové náklady přijaté zápůjčky	50 678	102 345
Úrokové náklady ze závazku z nákupu akcií společnosti DEK	97	1 563
Úrokové náklady kolaterál	486	930
Celkem	348 503	287 560

20 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2023	2022
Bankovní poplatky	216	3 132
Náklady související s emitovanými cennými papíry	4 993	35
Celkem	5 209	3 167

21 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2023	2022
Kurzové rozdíly bankovní úvěry	-2 534	8 496
Kurzové rozdíly ostatní	115	-59
Změna reálné hodnoty pohledávek z obchodních vztahů	-83	140
Zúčtování oceňovacího rozdílu prodaného dlouhodobého hmotného majetku	-65 943	0
Modifikace závazku	0	-886
Neefektivní část zajištění	0	845
Celkem	-68 445	8 536

22 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2023	2022
Výnosy z pronájmu	1 108 736	1 077 554
Výnosy ze služeb souvisejících s pronájmem	11 992	10 722
Zřízení věcných břemen	51	303
Tržby z prodeje dlouhodobého hmotného majetku	316 259	401 079
Ostatní výnosy	0	5
Celkem	1 437 038	1 489 663

23 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2023	2022
Elektřina, plyn, vodné a stočné	1 582	1 712
Opravy a údržba	603	184
Ostatní přímé náklady související s pronájmem nemovitostí	308	353
Projekční práce	16	71
Zůstatková cena odepsaného majetku	0	580
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého hmotného majetku	317 377	379 131
Ostatní provozní náklady	143	124
Celkem	320 029	382 155

24 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2023	2022
Poplatky za administraci a pověření výkonem některých činností	1 045	1 009
Poplatky depozitáři	420	380
Poplatek za správu	120	120
Auditorské služby	442	305
Poradenské služby	437	401
Vedení účetnictví	151	171
Daň z nemovitostí	10 976	10 668
Pojištění	7 665	16
Ostatní správní náklady	43	14
Celkem	21 299	13 084

25 DAŇ Z PŘÍJMŮ

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

tis. Kč	2023	2022
Splatná daň	24 882	28 075
Odložená daň	9 388	12 666
Celkem	34 270	40 741

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

tis. Kč	2023	2022
Zisk za účetní období před zdaněním	685 318	812 233
Nedaňové náklady	98	2 484
Daňové odpisy	-272 182	-256 039
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou majetku	72 332	3 160
Rozdíl mezi změnou reálné hodnoty pohledávek a daňovými opravnými položkami	-223	-340
Nadměrné výpůjční výdaje nad limit	12 306	0
Základ daně	497 649	561 498
Sazba daně z příjmů	5 %	5 %
Celkem	24 882	28 075

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

tis. Kč	2023	2022
Odložená daň z přecenění dlouhodobého hmotného majetku	16 574	-75 800
Odložená daň z přecenění finančních derivátů	2 296	195
Celkem	18 870	-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	Ostatní	Celkem
Stav k 1. lednu 2022	-334 462	36	-2 767	0	-337 193
Odložená daň vykázaná v zisku nebo ztrátě	-12 649	-17	0	0	-12 666
Odložená daň vykázaná ve vlastním kapitálu	-75 800	0	195	0	-75 605
Stav k 31. prosinci 2022	-422 911	19	-2 572	0	-425 464
Odložená daň vykázaná v zisku nebo ztrátě	- 9 992	-11	0	615	-9 388
Odložená daň vykázaná ve vlastním kapitálu	16 574	0	2 296	0	18 870
Stav k 31. prosinci 2023	-416 329	8	-276	615	-415 982

26 OPERATIVNÍ LEASING

Fond pronajímá převážnou většinu nemovitostí společnostem ze skupiny DEK 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 2023 ve výši 1 114 859 tis. Kč (31. prosince 2022: 1 099 285 tis. Kč).

27 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

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

27.1 VZÁJEMNÉ PRODEJE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

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

2022 v tis. Kč	Vztah k Fondu	Poskytnuté služby	Prodej dlouhodobého majetku	Finanční výnosy	Ostatní transakce	Celkem
ARGOS ELEKTRO, a. s.	Ostatní propojená osoba	8 111	0	0	65	8 176
BEST, a.s.	Ostatní propojená osoba	184 888	244	0	0	185 132
DEK a.s.	Ostatní propojená osoba	107	0	0	0	107
DEK stavební s.r.o.	Ostatní propojená osoba	44 354	1 790	0	0	46 144
DEKINVEST podfond Alfa	Ostatní propojená osoba	0	0	0	1	1
DEKINVEST SR a.s.	Ostatní propojená osoba	36	0	0	0	36
DEKMETAL s.r.o.	Ostatní propojená osoba	9 678	0	0	0	9 678
DEKWOOD s.r.o.	Ostatní propojená osoba	2 076	0	0	228	2 304
RETEK s.r.o.	Ostatní propojená osoba	11 593	0	0	0	11 593
Stavebniny DEK a.s.	Ostatní propojená osoba	870 705	200	0	6 661	877 566
WÄRME s.r.o.	Ostatní propojená osoba	0	395 915	0	45	395 960
Celkem		1 131 548	398 149	0	7 000	1 536 697

V celkové hodnotě prodeje 1 536 697 tis. Kč jsou zahrnuty i přefakturace ve výši 48 869 tis. Kč, o kterých bylo účtováno rozvahově.

27.2 VZÁJEMNÉ NÁKUPY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

2022 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
Real - Kunratice s.r.o.	Ostatní propojená osoba	0	0	189	0	189
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
Celkem		311	307 041	102 345	481	410 178

27.3 POHLEDÁVKY ZA SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond neeviduje k 31. prosinci 2023 (taktéž k 31. prosinci 2022) žádné pohledávky za spřízněnými osobami.

27.4 ZÁVAZKY VŮČI SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

Fond neeviduje k 31. prosinci 2023 (taktéž k 31. prosinci 2022) žádné závazky vůči spřízněným osobám.

27.5 ZÁPŮJČKY VŮČI SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

Poskytnuté zápůjčky vůči spřízněným osobám:

tis. Kč	Vztah k Fondu	31. prosince 2023	31. prosince 2022
DEK a.s.	Ostatní propojená osoba	0	191 941
DEKINVEST podfond Alfa	Ostatní propojená osoba	177 311	0
Celkem		177 311	191 941

Přijaté zápůjčky vůči spřízněným osobám:

tis. Kč	Vztah k Fondu	31. prosince 2023	31. prosince 2022
DEK a.s.	Ostatní propojená osoba	577 198	0
DEKINVEST investiční společnost a.s.	Obhospodařovatel	1 559	124
DEKINVEST podfond Alfa	Ostatní propojená osoba	0	11 979
Real - Kunratice s.r.o.	Ostatní propojená osoba	6 569	6 189
Celkem		585 326	18 292

27.6 ODMĚNY ČLENŮM KLÍČOVÉHO MANAGEMENTU

Fond nevyplatil žádné odměny členům klíčového managementu.

Fond neposkytl žádné záruky za členy klíčového managementu.

28 EVENTUALITY A PŘÍSLIBY

28.1 RUČENÍ

K 31. prosinci 2023 má Fond uzavřenou smlouvu o ručení s Komerční bankou, a.s. za klubové úvěry poskytnuté společnosti BEST, a.s. až do výše 3 500 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 3 500 000 tis. Kč), přičemž k 31. prosinci 2023 je výše úvěrů 1 325 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 1 475 000 tis. Kč). Klubovými věřiteli jsou Česká spořitelna, a.s., Československá obchodní banka, a. s. Komerční banka, a.s., a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Za tyto úvěry ručí až do výše 3 500 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 3 500 000 tis. Kč) rovněž DEKINVEST podfond Alfa.

Dále má k 31. prosinci 2023 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 31. prosinci 2022: 1 050 000 tis. Kč), přičemž k 31. prosinci 2023 je výše úvěru 400 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 400 000 tis. Kč).

Fond uzavřel v roce 2023 smlouvu o ručení s Českou spořitelnou, a.s. za úvěry poskytnuté společnosti Stavebniny DEK a.s. až do výše 1 075 000 tis. Kč, přičemž k 31. prosinci 2023 je výše úvěru 515 000 tis. Kč.

Fond uzavřel v roce 2023 smlouvu o ručení s Československou obchodní bankou, a.s. za úvěry poskytnuté společnosti Stavebniny DEK a.s. až do výše 1 105 000 tis. Kč, přičemž k 31. prosinci 2023 je výše úvěru 500 000 tis. Kč.

Fond uzavřel v roce 2023 smlouvu o ručení s UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. za úvěry poskytnuté společnosti Stavebniny DEK a.s. až do výše 700 000 tis. Kč, přičemž k 31. prosinci 2023 je výše úvěru 290 426 tis. Kč.

Fond uzavřel v roce 2023 smlouvu o ručení s Všeobecnou úverovou bankou, a.s. za úvěry poskytnuté společnosti Stavebniny DEK a.s. a společnosti Stavebniny DEK s.r.o. až do výše 24 000 tis. EUR, přičemž k 31. prosinci 2023 je výše úvěru vůči společnosti Stavebniny DEK a.s. 432 859 tis. Kč a vůči společnosti Stavebniny DEK s.r.o. 0 tis. EUR.

K 31. prosinci 2022 měl 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, přičemž k 31. prosinci 2022 byla výše úvěru 0 tis. Kč. V roce 2023 skončila platnost této finanční záruky.

Fond vystavil v roce 2022 směnku na řad MONETA Money Bank, a.s. k zajištění úvěrů do výše 5 550 tis. EUR, přičemž k 31. prosinci 2022 byla výše úvěru 529 tis. EUR. V roce 2023 došlo k ukončení směnečného zajištění u směnky.

28.2 DALŠÍ EVENTUALITY A PŘÍSLIBY

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

29 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dne 1. ledna 2024 byla část jmění podfondu DEKINVEST podfond Alfa, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., vyčleněna do podfondu DEKINVEST podfond Gama, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Následně proběhla téhož dne fúze sloučením podfondu DEKINVEST podfond Gama s Fondem. V rámci této transakce došlo k přesunu veškerých nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí k 31. prosinci 2023 pod vlastníkem DEKINVEST podfond Alfa do Fondu.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2023.

Schválení účetní závěrky

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

V Praze dne 9. května 2024



předseda představenstva