

Často kladené otázky

Aktualizace: 1. 5. 2026

I. Základní informace o fondu

Co je DEKINVEST?

DEKINVEST investiční společnost a.s. (dále jen „DEKINVEST“) působí od roku 2022 jako obhospodařovatel fondů kvalifikovaných investorů – DEKINVEST otevřeného podílového fondu Beta (dále jen „Fond“) a DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. včetně jeho podfondu Alfa. Historie však sahá až do roku 2011, kdy vznikl DEKINVEST uzavřený fond, později transformovaný do současné podoby DEKINVEST investičního fondu s proměnným základním kapitálem, a.s. Roli vedoucích osob DEKINVEST zastávají zakladatelé koncernu DEK, Vít Kutnar a Petra Kutnarová.

Jaká je investiční strategie Fondu?

Fond se zaměřuje na dlouhodobé vlastnictví, správu a výstavbu nemovitostí generujících stabilní nájemní cash flow. Soustředí se na investice do prodejních, logistických a výrobních areálů, které využívají společnosti z koncernu DEK. Cílem je dlouhodobá udržitelnost, profesionální správa a postupné zvyšování hodnoty nemovitostí prostřednictvím modernizace a rozšiřování portfolia. Fond necílí na spekulativní nákupy ani krátkodobé prodeje nemovitostí.

Co přináší investice do Fondu?

Fond umožňuje participaci na síle a unikátním obchodním modelu koncernu DEK budovaném již více než 30 let. Investoři tak získávají přístup k aktivům, která jsou klíčová pro fungování jedné z nejúspěšnějších rodinných firem v České republice a její pozici lídra na trhu stavebnictví.

II. Výnos a portfolio

Jak Fond generuje výnos?

Primárním zdrojem výnosu je nájemné z komerčních nemovitostí. Portfolio generuje roční čistý výnos z nájmu cca 1,5 mld. Kč, který se průběžně navyšuje díky výstavbě nových nemovitostí.

Výnos je dále podporován:

- indexací nájemného
- aktivní správou portfolia
- modernizací stávajících nemovitostí
- růstem tržní hodnoty nemovitostí

Významná část portfolia byla nově vybudována nebo rekonstruována v posledních 5 letech. Fond je zaměřen na stabilní dlouhodobý výnos, nikoliv na realizaci kapitálových zisků z prodeje aktiv.

**Komu jsou
komerční
nemovitosti
pronajímány?**

Nemovitosti z portfolia Fondu využívají společnosti koncernu DEK, které jsou dlouhodobými nájemci. Tento model přináší ~ 100% obsazenost a je tak zajímavý zejména pro kvalifikované investory, kteří dávají přednost nižší míře ekviténího rizika a účasti na nemovitých aktivech. Fond si zachovává nezávislost na provozní činnosti nájemců. Působí jako externí vlastník a správce, který aplikuje tržní nájemné bez ohledu na výkonnost nájemců.

**Jaká je
struktura
nájemců?**

Hlavními nájemci jsou společnosti skupiny DEK, zejména:

- Stavebniny DEK: 81 %
- BEST: 12 %
- Stachema: 3 %

Portfolio je tak koncentrováno na klíčové společnosti skupiny DEK (www.skupina-dek.cz), které využívají nemovitosti jako základní infrastrukturu svého podnikání.

**Jak vybíráme
nové lokality?**

Výběr nových areálů vychází z dlouhodobé analýzy výkonu jednotlivých lokalit a hluboké znalosti regionálních trhů. Nové pobočky vznikají primárně v lokalitách, kde skupina DEK dlouhodobě působí, často jako náhrada za dříve pronajímané areály, které již nevyhovují požadavkům na kapacitu a efektivitu. Díky dlouhodobé přítomnosti v dané lokalitě (typicky 10–20 let) je každá investice podložena detailní znalostí trhu, zákazníků a jejich poptávky a předchází jí důkladné ekonomické vyhodnocení. Nikdy tak neinvestujeme do míst, kde nemáme jasně ověřený obchodní potenciál. U výrobních areálů v portfoliu Fondu hraje klíčovou roli také logistika a dostupnost surovin.

III. Governance

**Jak se
nemovitosti
oceňují?**

Nemovitosti jsou oceňovány nezávislým oceňovatelem a jejich hodnota je aktualizována minimálně dvakrát ročně v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy. U stabilizovaných výnosových aktiv je aplikován výnosový přístup (metoda přímé kapitalizace), u developmentů a pozemků se používá reziduální metoda nebo srovnávací přístup. Ocenění reflektuje nájemní cash flow, délku nájemních smluv, kvalitu aktiv a tržní podmínky.

**Jak zajišťujeme
férovost
pronájmů
a transakcí?**

Cenotvorbu každého typu ploch určuje nezávislý oceňovatel, který dvakrát ročně stanovuje tržní nájemné dle využití areálu (retail, logistika, výroba, administrativní zázemí apod.). DEKINVEST důsledně uplatňuje „arms-length“ princip, tedy nastavení nájemních vztahů mezi propojenými subjekty tak, jako by šlo o nezávislé účastníky trhu. Tím je zajištěno, že každý pronajatý m² odpovídá tržní hodnotě, kvalitě i charakteru konkrétního areálu.

Důležité zásady hospodaření Fondu:

- nájemné odpovídá tržním podmínkám,
- nedochází k dotování nájemců,
- ekonomická výkonnost jednotlivých subjektů je transparentní.

Jaké jsou role kontrolních mechanismů?

Fungování Fondu je podpořeno standardními kontrolními mechanismy kolektivního investování, které zajišťují transparentnost a ochranu investorů. Administrátor fondu zajišťuje vedení evidence podílníků, výpočet hodnoty podílového listu a plnění regulatorních povinností. Depozitář dohlíží na nakládání s majetkem fondu, kontroluje peněžní toky a ověřuje, že transakce probíhají v souladu se statutem a právními předpisy. Oceňovatel stanovuje tržní nájemné, provádí oceňování nemovitostí a posuzuje jednotlivé typy ploch. Nezávislý auditor pravidelně ověřuje účetní závěrku fondu a správnost finančního výkaznictví.

IV. Investice do Fondu

Jak funguje investice do Fondu?

Fond je určen kvalifikovaným investorům ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. **Minimální investice činí 1 mil. Kč.** Tento limit je možné splnit i souhrnně prostřednictvím více investic do fondů kvalifikovaných investorů obhospodařovaných stejnou investiční společností nebo administrovaných stejným administrátorem, pokud jsou splněny zákonné podmínky.

Pro koho je Fond vhodný a jaký je investiční horizont?

Fond je vhodný pro kvalifikované investory, kteří:

- hledají expozici na komerční nemovitosti,
- preferují stabilní výnos z nájmu,
- akceptují nižší likviditu.

Doporučený investiční horizont je alespoň 5 let.

Vyplácí Fond dividendy?

Ne. Fond má výhradně akumulaci třídy podílových listů, veškeré výnosy se reinvestují zpět do portfolia. O případné změně tohoto režimu a vyplácení výnosů může v odůvodněných případech rozhodnout představenstvo DEKINVEST.

Jaké jsou investiční třídy podílových listů?

Fond vydává čtyři třídy podílových listů.

- Třídy Q a K jsou určeny širší veřejnosti kvalifikovaných investorů — Třída Q s minimální investicí 1 mil. Kč, Třída K s minimální investicí 5 mil. Kč.
- Třída F je vyhrazena klíčovým zaměstnancům a vybraným obchodním partnerům skupiny DEK s minimální investicí 1 mil. Kč.
- Třída Z je určena výhradně zakladatelům Fondu, kteří prostřednictvím ní investují vlastní prostředky a nesou riziko spolu s ostatními podílníky — právě tato kapitálová expozice zakladatelů zajišťuje soulad jejich zájmů se zájmy investorů.

Jednotlivé třídy se liší výší manažerského poplatku a vstupního poplatku, výstupní poplatek a avízo k odkupu jsou pro všechny třídy shodné.

O splnění podmínek pro přístup k Třídě F rozhoduje DEKINVEST na základě předem stanovených kritérií. Bližší informace poskytne DEKINVEST na investors@dekinvest.cz.

Jak přesně funguje přednostní rozdělení výnosu (waterfall)?

Mechanismus funguje tak, že výnos Fondu putuje nejprve k investorům a teprve poté k zakladatelům — odtud označení „Preferenční hrubý výnos“.

Investoři (třídy Q, K, F) mají nárok na Preferenční hrubý výnos až do výše 5 % p.a. (pevně stanoveno pro roky 2026–2029, od roku 2030 navázáno na tržní sazbu 5Y IRS CZK). Pokud Fond vydělá méně, zakladatelé (Třída Z) svůj podíl na výnosu přenechají investorům — nebo v krajním případě doplatí chybějící část přímo ze svého kapitálu ve Fondu.

Přesáhne-li výnos Fondu 5 % p.a., nastupuje sdílení nadvýnosu: 80 % připadá investičním třídám, 20 % zakladatelům — a to až do stropu 10 % p.a. Výnos nad touto hranicí náleží celý zakladatelům.

Podmínkou pro sdílení nadvýnosu se zakladateli je, že hodnota podílového listu dané třídy dosáhla nového historického maxima.

Co se stane, pokud Fond vydělá méně, než je Preferenční hrubý výnos?

Pokud je výnos Fondu kladný, ale nižší než Preferenční hrubý výnos (5 % p.a. v letech 2026–2029), chybějící část pro investiční třídy je nejprve kryta z proporcionálního podílu Třídy Z na výnosu. Pokud ani tento zdroj nestačí, Třída Z dotuje chybějící výnos investičních tříd přímo ze svého fondového kapitálu.

Při záporném výnosu mechanismus preferenční ochrany vůbec nenastupuje — vzniklou ztrátu nesou všechny třídy poměrně dle svých alokačních poměrů.

Fond proto transparentně upozorňuje, že ochrana formou Preferenčního hrubého výnosu není absolutní zárukou a investice do Fondu není garantovaným produktem.

Jakým způsobem mohu do Fondu investovat?

Investice do Fondu je určena kvalifikovaným investorům a probíhá standardním způsobem prostřednictvím investiční společnosti, administrátora nebo smluvních distributorů. Před uskutečněním investice investor vyplní investiční dotazník, na jehož základě je posouzena vhodnost investice s ohledem na jeho zkušenosti, znalosti a investiční cíle.

Součástí procesu je rovněž splnění zákonných požadavků na identifikaci a kontrolu klienta (AML), včetně ověření totožnosti a původu finančních prostředků. Po splnění těchto náležitostí a uzavření smluvní dokumentace investor provede investici převodem prostředků na účet fondu, na základě čehož jsou mu vydány podílové listy.

Pro více informací využijte kontakt: investors@dekinvest.cz

Kde najdu aktuální hodnotu podílového listu a dokumenty Fondu?

Aktuální hodnota podílového listu je zveřejňována ke každému dni ocenění na webových stránkách Fondu www.dekinvest.cz. Na stejném místě jsou dostupné rovněž aktuální statut, sdělení klíčových informací (KID), výroční zprávy a další povinně zveřejňované dokumenty. Informaci lze rovněž získat přímo u administrátora QI investiční společnost, a.s. (fondy@qiis.cz) nebo u DEKINVEST (investors@dekinvest.cz).

Jak probíhá odkup podílových listů v praxi?

Odkup zahajujete podáním avíza k odkupu administrátorovi prostřednictvím distributora nebo přímo DEKINVEST. Avízo musí být doručeno nejméně 90 dní před příslušným dnem ocenění.

Dny ocenění připadají vždy na poslední kalendářní den posledního měsíce každého čtvrtletí — tedy zpravidla 31. 3., 30. 6., 30. 9. a 31. 12. Avízo podané kdykoliv v průběhu jednoho čtvrtletí bude přiřazeno k datu ocenění na konci čtvrtletí bezprostředně následujícího. Předpokládaná doba od podání avíza do vypořádání prodeje podílových listů je proto přibližně jedno kalendářní čtvrtletí plus zpravidla 45 pracovních dnů po dni ocenění.

Pro účely výstupního poplatku je rozhodný den ocenění, k němuž je avízo přiřazeno, nikoli den samotného podání. Podílník proto může avízo k odkupu podat i mírně před uplynutím pětiletého horizontu, pokud ke dni ocenění, k němuž bude avízo přiřazeno, pětiletá lhůta již uplyne.

Kdo dohlíží na Fond a jak je regulován?

Fond je fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb. a jeho obhospodařovatel DEKINVEST investiční společnost a.s. je zapsán v seznamu investičních společností vedeném Českou národní bankou (ČNB). Dohled nad Fondem vykonává ČNB, Na Příkopě 28, Praha 1 (www.cnb.cz). Povolení k činnosti ani výkon dohledu ČNB nejsou zárukou návratnosti investice ani výkonnosti Fondu.

Jak mohu podat stížnost nebo reklamaci?

Stížnosti a reklamace vyřizuje administrátor QI investiční společnost, a.s., nebo přímo DEKINVEST na adrese investors@dekinvest.cz. Spotřebitelské spory, které se nepodaří vyřešit vzájemnou dohodou, lze řešit mimosoudně prostřednictvím finančního arbitra (www.finarbitr.cz). Pro soudní řešení sporů jsou příslušné soudy České republiky a rozhodným právem je právní řád ČR.

V. Řízení rizik

Jaká jsou hlavní rizika spojená s investicí do Fondu?

Investice do Fondu není garantovaná a její hodnota může kolísat. Fond není zajištěným ani garantovaným produktem a návratnost investice není zaručena.

Mezi hlavní rizika patří:

- tržní riziko, tedy vývoj hodnoty nemovitostí a nájemního trhu,
- koncentrace nájemců, zejména na společnosti skupiny DEK,
- makroekonomická rizika, zejména vývoj úrokových sazeb a inflace,
- likviditní riziko, vyplývající z charakteru nemovitostních investic,
- riziko zadlužení, spojené s využitím cizího kapitálu.

Fond je koncipován jako dlouhodobá investice a není vhodný pro investory s krátkodobým investičním horizontem.

Jaké je kurzové riziko?

Žádné. Všechny nemovitosti v portfoliu Fondu se nacházejí v České republice a nájemní smlouvy jsou denominovány v českých korunách.

Jak Fond řídí rizika?

Řízení rizik je nedílnou součástí investiční strategie Fondu.

Fond uplatňuje zejména:

- tržní princip „arms-length“ při stanovování nájemného,
- dlouhodobé nájemní vztahy, které stabilizují cash flow,
- důraz na kvalitu aktiv a lokalit,
- aktivní správu portfolia a development,
- konzervativní úroveň zadlužení (cílený poměr zadlužení do LTV 35 %).

Cílem je dlouhodobá stabilita výnosu a ochrana hodnoty portfolia.

Jak Fond řeší koncentraci na skupinu DEK?

Fond funguje jako nezávislý vlastník nemovitostí a uplatňuje tržní podmínky ve vztahu k nájemcům.

Nájemné je stanovováno v souladu s principem „arms-length“, tedy jako mezi nezávislými stranami, bez jakýchkoliv subvencí. Tím je zajištěno, že ekonomická výkonnost jednotlivých společností odpovídá tržním podmínkám.

Nemovitosti zároveň tvoří klíčovou infrastrukturu nájemců, což podporuje stabilitu obsazenosti a nájemního cash flow.

Fond není v konsolidovaném celku DEK a.s.

Jaká jsou specifika likvidity investice?

Investice do Fondu má omezenou likviditu, což je typické pro nemovitostní aktiva.

- oceňování Fondu probíhá čtvrtletně,
- odkup podílových listů podléhá výpovědním lhůtám,
- vypořádání odkupu může trvat delší dobu.

Fond je proto vhodný pro investory s dlouhodobým investičním horizontem, kteří akceptují nižší likviditu výměnou za expozici na nemovitostní aktiva.

Jak je řízeno zadlužení Fondu?

Fond využívá cizí kapitál k financování části investic, přičemž jeho úroveň je řízena s důrazem na dlouhodobou stabilitu.

Podíl zadlužení (LTV) se dlouhodobě pohybuje přibližně do 35 % a odpovídá konzervativnímu přístupu k financování nemovitostních portfolií.

Jak Fond reaguje na cykličnost stavebnictví?

Fond funguje jako nezávislý vlastník a nájemcům účtuje tržní nájemné v souladu s principem „arms-length“. Nedochází tak k žádným subvencím a výkonnost jednotlivých společností je hodnocena na tržním základě. Oddělení od provozní části zároveň zvyšuje odolnost fondu vůči cyklickým výkyvům stavebnictví a jeho výkonnost je primárně dána vývojem trhu nemovitostí.