

Investujte s jedničkou na trhu stavebních materiálů. Po boku zakladatelů.

Stabilní nájemní výnosy z portfolia
komerčních nemovitostí koncernu DEK.
Konzervativní přístup, plná obsazenost,
významná kapitálová účast zakladatelů,
dlouhodobá perspektiva.

18,22^{mld.}
KČ AUM⁽¹⁾

12,53^{mld.}
KČ NAV⁽¹⁾

2.99^{mil.}
m² GLA⁽²⁾ celkem

OČEKÁVANÝ
ČISTÝ
VÝNOS⁽³⁾

7%^{p.a.}

⁽¹⁾ Hodnoty DEKINVEST Beta k 31. 12. 2025.

⁽²⁾ GLA (Gross Leasable Area) představuje celkovou plochu nemovitostí určenou k pronájmu nájemcům (v m²).

⁽³⁾ Upozornění: očekávaný čistý výnos je odhadem budoucí výkonnosti a nezaručuje budoucí výnos. Skutečný výnos se může lišit v závislosti na tržních podmínkách a době držení investice. Investice může vést k finanční ztrátě.

Klíčové prvky fondu

Investice po boku zakladatelů

Zakladatelé fondu drží od jeho vzniku významný kapitálový podíl (>80 %). Investoři mají současně přednostní nárok na výplatu kladného výnosu před zakladateli. Výnosový profil je dále podpořen vysokou bonitou nájemců ze skupiny DEK, plnou obsazeností portfolia a konzervativním nastavením očekávaného výnosu. Nájemní podmínky jsou ověřovány nezávislým oceňovatelem Colliers.

Geografická diverzifikace

Široké celorepublikové pokrytí významně omezuje lokální rizika. Portfolio kombinuje rozsáhlé areály v prémiových metropolitních lokalitách s menšími areály v krajských a okresních městech a výrobními komplexy, čímž přispívá k dlouhodobé stabilitě výnosů.

Velikost areálů

Velkoryse koncipované areály poskytují prostor pro rozvoj obchodních aktivit i optimalizaci provozu. Struktura portfolia zároveň podporuje dlouhodobý růst výnosů i atraktivitu pro nájemce. Typická velikost areálů v krajských a okresních městech činí 20–30 tis. m², metropolitní pobočky a logistické areály dosahují 40–60 tis. m² a průmyslové komplexy až stovky tisíc m².

Kvalita nemovitostí

Vlastní development postavený na unikátní expertíze skupiny DEK zajišťuje moderní, efektivní a dlouhodobě udržitelné nemovitosti. Podstatná část portfolia je z nové výstavby nebo prošla generální rekonstrukcí v posledních 5 letech.

1,47^{mld. Kč}
roční výnos z nájemného⁽¹⁾

99
areálů v portfoliu⁽¹⁾

~100%
míra obsazenosti⁽¹⁾

Obchod

DEK
STAVEBNINY

ARGOS
ELEKTRO

Výroba

BEST.

stachema

RETEK

DEK METAL®

DEK WOOD®

Komerční areály

Portfolio zahrnuje multifunkční areály využívané pro prodej stavebních materiálů, provoz půjčoven a navazující služby pro profesionální zákazníky ve stavebnictví. Jejich uspořádání a umístění podporují intenzivní provoz a efektivní využívání ploch.

15,25

mld. Kč
celková hodnota
nemovitostí⁽¹⁾

1,74

mil. m²
celková pronajímatelná
plocha⁽¹⁾



Výrobní areály

Moderní výrobní areály jsou využívány pro produkci stavebních materiálů. Charakter jejich využití přispívá k dlouhodobé stabilitě výnosů a současně podporuje funkční diverzifikaci portfolia.

2,77

mld. Kč
celková hodnota
nemovitostí⁽¹⁾

1,21

mil. m²
celková pronajímatelná
plocha⁽¹⁾



INVESTIČNÍ STRATEGIE

Stav DEKINVEST Beta k 31. 12. 2025

Objem aktiv (AUM)	18,22 mld. Kč
Čistá hodnota aktiv (NAV)	12,53 mld. Kč
Podíl cizích zdrojů (LTV)	31,24 %
Průměrný čistý výnos nemovitostí (yield)	7,90 %

Stabilní cash flow

Portfolio je převážně pronajato společností skupiny DEK – jedničky na českém trhu stavebních materiálů s ročním obratem stabilně přesahujícím 30 mld. Kč. Smlouvy jsou sjednány za tržních podmínek; průměrná zbývajících délka nájmu (WAULT) činí 10 let s automatickou prolongací.

DEK
STAVEBNINY

 podíl na celkovém
výnosu z nájemného

81 %

Přednostní rozdělení výnosu

Preferenční hrubý výnos je v letech 2026–2029 pevně stanoven na 5 % p.a., od roku 2030 bude odvozen od tržní sazby 5Y IRS CZK.

Čtyři pilíře výkonnosti

VÝNOS
Z NÁJEMNÉHO

Stabilní peněžní tok z pronájmu jako základ výkonnosti fondu, reinvestovaný zpět do portfolia.

RŮST HODNOTY
NEMOVITOSTÍ

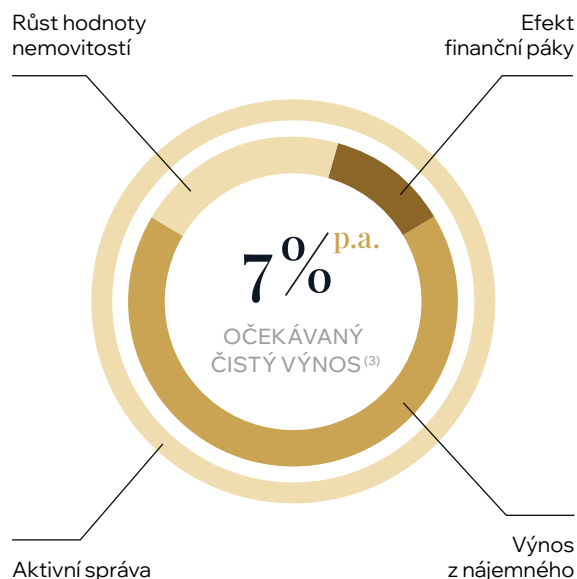
Zhodnocování vlivem inflace, rozvoje lokalit a vlastního developmentu postaveného na know-how skupiny DEK.

EFEKT
FINANČNÍ PÁKY

Konzervativní využití cizích zdrojů zvyšuje výnos pro investory, zároveň však zvyšuje citlivost portfolia na pokles hodnoty aktiv.

AKTIVNÍ
SPRÁVA

Průběžná optimalizace provozu a řízení nákladů maximalizují čistý výnos pro investory.



Zakladatelé se na zisku podílejí, teprve když investoři dosáhnou preferenčního hrubého výnosu. Jejich zájmy jsou tak přímo sladěny se zájmy investorů.

Investování je dlouhodobou součástí kapitálové strategie skupiny DEK. První fond jsme založili v roce 2011 jako nástroj pro systematické zhodnocování kapitálu a zapojení partnerů, kteří chtěli participovat na růstu skupiny a finančně podpořit její další akceleraci.

DEKINVEST Beta je nemovitostní fond zaměřený na komerční nemovitosti strategického významu pro skupinu DEK. Hodnota portfolia je založena na pečlivém výběru lokalit, silné pozici pozemků a kvalitní výstavbě řízené vlastním týmem odborníků. Investiční model stojí na dlouhodobém vlastnictví, stabilním nájemním cash flow a disciplinovaném řízení kapitálu.

Zaměřujeme se na aktiva, jejichž hodnotu dokážeme díky vlastnímu know-how nejen posoudit, ale i aktivně vytvářet a udržovat. Naším cílem je ochrana a stabilní zhodnocování kapitálu při profesionálně řízeném růstu.

Vít Kutnar

zakladatel koncernu DEK



PARAMETRY FONDU

Název fondu	DEKINVEST otevřený podílový fond Beta		
Forma	Otevřený podílový fond kvalifikovaných investorů		
Obhospodařovatel	DEKINVEST investiční společnost a.s.		
Administrátor	QI investiční společnost, a.s. (skupina Conseq)		
Depozitář	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.		
Auditor	Ernst & Young Audit, s.r.o.		
Oceňovatel	Colliers International, s.r.o.		
Investiční horizont	Min. 5 let		
Poplatková struktura	Investiční třídy	Třída Q (ISIN: CZ0008476918)	Třída K (ISIN: CZ1005300044)
	Preferenční hrubý výnos	5letý úrokový swap (5Y IRS CZK) (v období 2026–2029 nastaven na 5 % p.a.)	
	Min. výše investice ⁽⁴⁾	50 tis. Kč (při současném splnění limitu 1 mil. Kč)	5 mil. Kč
	Vstupní poplatek	Max. 5,00 %	Max. 3,00 %
	Avízo k odkupu	90 dní	
	Výstupní poplatek	20 % do 3 let 10 % do 4 let 5 % do 5 let 0 % nad 5 let	
	Manažerský poplatek	1,80 % p.a.	1,40 % p.a.
	Mechanismus rozdělení nadvýnosu (Waterfall)	Překročí-li hrubý výnos fondu Preferenční hrubý výnos, náleží Investičním třídám 80 % nadvýnosu až do výše výnosového stropu (Preferenční výnos + 5 procentních bodů, tj. 10 % p.a. v období 2026–2029). Realokace nadvýnosu se uplatní pouze u tříd, jejichž hodnota dosáhla nového historického maxima.	
	Očekávané TER ⁽⁵⁾	2,20 % p.a.	1,80 % p.a.
	Frekvence oceňování	Čtvrtletní	

⁽⁴⁾ Počáteční minimální investice činí 50 000 Kč, za předpokladu, že investor splňuje podmínku minimální investice ve výši 1 000 000 Kč podle § 272 ZISIF, a to součtem investic do fondů obhospodařovaných společností DEKINVEST investiční společnost a.s. nebo administrovaných společností QI investiční společnost a.s.

⁽⁵⁾ TER (Total Expense Ratio) vyjadřuje celkovou roční nákladovost dané třídy podílových listů jako podíl provozních nákladů na průměrné hodnotě vlastního kapitálu této třídy (v % p.a.).

Zaujala vás investiční příležitost?

Kontaktujte nás pro více informací na investors@dekinvest.cz

nebo navštivte dekinvest.cz



Tento reklamní materiál je platný od 18. 5. 2026. Má pouze informativní charakter a nenahrazuje statut ani dokument KID. DEKINVEST otevřený podílový fond Beta ("DEKINVEST Beta") je fondem kvalifikovaných investorů dle § 272 ZISIF. Investování je spojeno s riziky, hodnota investice může kolísat, investice může vést k finanční ztrátě a návratnost není zaručena. Informace uvedené v tomto materiálu byly připraveny s odbornou péčí, mohou se však kdykoli změnit bez předchozího upozornění. Investiční společnost negarantuje jejich úplnost ani aktuálnost a nepřebírá odpovědnost za rozhodnutí učiněná na jejich základě. Aktuální dokumenty (statut, KID, výroční zprávy) naleznete na www.dekinvest.cz.

DEKINVEST
investiční společnost a.s.
IČ: 14094568
+420 510 000 100
investors@dekinvest.cz
Tiskařská 257/10, budova TTC
108 00 Praha 10 – Malešice