

VÝROČNÍ ZPRÁVA

FONDU S NÁZVEM:

**DEKINVEST, uzavřený investiční
fond, a.s.**

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2011

OBSAH

■	Údaje a skutečnosti – Základní údaje o Fondu (podle zákona č. 189/2004 Sb. a vyhlášky č. 194/2011 Sb.)	4
■	Údaje a skutečnosti (podle § 21 zákona č. 563/1991 sb., o účetnictví)	14
■	Údaje a skutečnosti – Zpráva o propojených osobách (podle § 66a odst. 9 zákona č. 513/1991 Sb, obchodní zákoník)	17
■	Přílohy	20
■	Zprávy nezávislého auditora	21
■	Účetní závěrka	25

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA FONDU O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI FONDU A O STAVU JEHO MAJETKU

podle § 192 odst. 2 obchodního zákoníku

Vážení akcionáři a obchodní partneři,

jménem představenstva bych Vás rád informoval o tom, jak se v roce 2011 našemu investičnímu fondu vedlo.

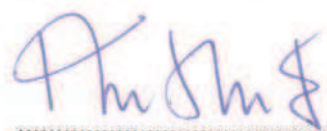
Fond byl založen notářským zápisem ze dne 2. září 2010, a to jako Conseq čtvrtý, uzavřený investiční fond, a.s. V prosinci 2010 mu bylo rozhodnutím České národní banky uděleno povolení k činnosti jako fondu kvalifikovaných investorů, 18. ledna 2011 byl pak proveden zápis do obchodního rejstříku.

V říjnu 2011 do investičního fondu majetkově vstoupily společnosti DEK a.s. a DEKTRADE a.s. a Fond se tak stal součástí skupiny DEK. Následně se změnil název Fondu na DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s. a rozhodnutím valné hromady došlo 21. října 2011 k navýšení vlastního kapitálu s cílem naplnit novou investiční strategii Fondu.

Účelem Fondu v rámci skupiny DEK je soustředění potřebného majetku pro investice do nemovitostí, zejména skladově logistického charakteru. Tento účel jsme začali plnit nákupem dvou areálů, a to ve Vestci u Prahy a v Praze Hostivaři. V příštích letech v těchto lokalitách vybudujeme logistická centra, která bude jako své pobočky využívat společnost DEKTRADE a.s.

Úkolem pro rok 2012 je zejména projektová, organizační a finanční příprava výstavby těchto areálů, a kromě toho také zabezpečení všech procesů zajišťujících standardní fungování Fondu, mimo jiné také ve spolupráci se společností QI investiční společnost, a.s., která je obhospodařovatelem Fondu. Rok 2011 byl z mého pohledu pro tyto kroky dobrým startem, který otevírá široké možnosti k dalšímu rozvoji našich aktivit.

V Praze, dne 28. 3. 2012



Ing. Vít Kutnar
předseda představenstva

ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle zákona č. 189/2004 Sb. a vyhlášky č. 194/2011 Sb.

I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

A. ÚDAJE O FONDU

Název investičního fondu

DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s. (dále jen „Fond“)
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 16856.

IČO

247 95 020

Sídlo

Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00

Další údaje

Fond je speciálním fondem kvalifikovaných investorů podle § 56 a násl. zákona o kolektivním investování.

B. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTRÍKU, KE KTERÝM DOŠLO BĚHEM ROZHODNÉHO OBDOBÍ

Během rozhodného období došlo ke změně názvu fondu, sídla, vlastnické struktury, složení představenstva a dozorčí rady (podrobněji viz níže).

C. OBECNÉ ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI,

kteřá obhospodařovala majetek Fondu, byť jen po část rozhodného období, datu uzavření smlouvy o obhospodařování a případně datu ukončení obhospodařování investiční společnost

Obchodní firma:

QI investiční společnost, a.s., do 15.8.2011 původní název Conseq investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“)

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11985.

IČO

279 11 497

Sídlo

Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05

Další údaje

Smlouva o obhospodařování majetku Fondu byla uzavřena dne 3. 1. 2011.

D. ÚDAJE O SKUTEČNOSTECH S VÝZNAMNÝM VLIVEM NA VÝKON ČINNOSTI FONDU spolu s uvedením hlavních faktorů, které měly vliv na hospodářský výsledek

Nejvýznamnější skutečností ovlivňující činnost fondu v roce 2011 byl nákup pozemků v katastrálním území Praha Hostivař a katastrálním území Vestec u Prahy. Na těchto pozemcích je plánována výstavba logistických center.

E. ÚDAJE O ČLENECH ORGÁNŮ FONDU

ostatních vedoucích osobách a portfolio manažerech v rozhodném období, včetně stručného popisu jejich zkušeností a kvalifikace, dále údaj o dni, od kterého vykonávají funkci nebo činnost, případně o dni, od kterého přestali vykonávat funkci nebo činnost,

Údaje o členech představenstva Fondu

- Ing. Vít Kutnar, předseda představenstva, dat. nar. 2. prosince 1969, trvale bytem: Praha 2 - Vinohrady, Vinohradská 403/17, PSČ 120 00, den vzniku funkce: 14. října 2011, den vzniku členství: 14. října 2011.

Dále mimo Fond zastává následující pozice: předseda představenstva DEK a.s.; předseda

představenstva DEKTRADE a.s.; jednatel společnosti DEKMETAL s.r.o.; jednatel společnosti DEKWOOD s.r.o.; jednatel společnosti DEKPROJEKT s.r.o.; jednatel společnosti G SERVIS CZ, s.r.o.; jednatel společnosti DEKSTONE s.r.o.; jednatel společnosti Moje-stavebniny.cz s.r.o.; jednatel společnosti DEKTRADE SR s.r.o.

Je absolventem Stavební fakulty ČVUT v Praze. V letech 1989 – 1993 se při odborných stážích v Německu a USA zaměřil na problematiku vlastností stavebních a izolačních materiálů a na specifika jejich aplikace v praxi.

- **Doc. Ing. Zdeněk Kutnar, CSc.**, člen představenstva, dat. nar. 27. listopadu 1942, Praha 6 - Dejvice, Na Kocínce 1740/8, PSČ 160 00, den vzniku členství: 14. října 2011.

Dále mimo Fond zastává následující pozice: člen představenstva DEK a.s.; člen představenstva DEKTRADE a.s.

Absolvoval ČVUT Praha, fakultu Architektury a pozemního stavitelství. Autorizovaný inženýr pozemních staveb, konzultační inženýr a soudní znalec. Vyučuje stavitelství na ČVUT v Praze. Je autorem nebo spoluautorem řady publikací a odborných článků. Vytvořil ucelené teorie konstrukční tvorby klíčových partií budov, zejména střech a hydroizolace staveb, obsažené v Českých technických normách.

- **Ing. Petra Kutnarová**, členka představenstva, dat. nar. 9. prosince 1973, trvale bytem: Praha 9 - Horní Počernice, Třebešovská 534/49, PSČ 193 00, den vzniku členství: 14. října 2011.

Dále mimo Fond zastává následující pozice: jednatelka společnosti Real-Kunratice s.r.o.; členka představenstva společnosti DEK a.s.; členka představenstva společnosti DEKTRADE a.s.; členka představenstva ENERGO HELVÍKOVICE a.s.; předseda představenstva WEBSTER INVEST, uzavřený investiční fond, a.s.

Je absolventkou Vysoké školy ekonomické v Praze, Studijní obor: mezinárodní obchod, vedlejší specializace: právo, státní zkoušky: Ekonomie, Právo v podnikání, Komparativní ekonomika a právo a Mezinárodní obchod. Působí ve vedoucích pozicích, kde zodpovídá za finanční řízení společnosti, účetnictví, daňovou problematiku, finanční investice, akvizice, fúze, správu nemovitostí, vývoj a správu informačních systémů a systémů jakosti.

- **Ing. Lukáš Vácha**, člen představenstva, dat. nar. 9. května 1977, Karlovy Vary – Drahovice, Lidická 451/31, den vzniku funkce 18. ledna 2011, den vzniku členství: 18. ledna 2011, den zániku členství: 14. října 2011.

Údaje o členech dozorčí rady Fondu

- **Ing. Jindřich Horák**, předseda dozorčí rady, dat. nar. 8. července 1970, trvale bytem: Praha 8 - Libeň, Chocholouškova 138/4, PSČ 180 00, den vzniku funkce: 14. října 2011, den vzniku členství: 14. října 2011;
- **Ondřej Hrdlička**, člen dozorčí rady, dat. nar. 3. ledna 1970, trvale bytem: Praha 9 - Újezd nad Lesy, Kynická 986, PSČ 190 16, den vzniku členství: 14. října 2011;
- **Věra Vosáhlová**, člen dozorčí rady, dat. nar. 7. září 1977, trvale bytem Praha 10 - Uhříněves, V Bytovkách 840/10, PSČ 104 00, den vzniku členství: 14. října 2011;
- **Anna Kahounová**, členka dozorčí rady dat. nar. 4. června 1985, trvale bytem: Kovářov 169, PSČ 398 55, den vzniku funkce: 18. ledna 2011, den vzniku členství: 18. ledna 2011, den zániku členství: 14. října 2011;
- **Ing. Martina Čermáková**, členka dozorčí rady, dat. nar. 22. srpna 1974, trvale bytem Kralupy nad Vltavou – Hůrka 1054, PSČ 278 01, den vzniku funkce: 18. ledna 2011, den vzniku členství: 18. ledna 2011, den zániku členství: 14. října 2011;
- **Mgr. Michal Donné**, člen dozorčí rady, dat. nar. 10. července 1968, trvale bytem Praha - Chodov, Filipova 2014/2, PSČ 148 00, den vzniku funkce: 18. ledna 2011, den vzniku členství: 18. ledna 2011, den zániku členství: 14. října 2011.

Údaje o ostatních vedoucích osobách Fondu

Jiné vedoucí osoby ve Fondu nepůsobí.

Údaje o portfolio manažerech Fondu

Investiční výbor pro investice do nemovitostí a dalších nefinančních aktiv QI investiční společnosti (dále jen „IV QIIS“) ve složení:

- **Pavel Smeták** – předseda výboru, působí ve statutárních orgánech několika společností zabývajících se podnikáním v oblasti cestovního ruchu a developerskou činností zejména v oblasti rezidenčních nemovitostí. Absolvoval stavební fakultu ČVUT, odbor ekonomika řízení, a má mnohaletou manažerskou praxi v oblasti stavebnictví.
- **Ing. Dušan Valenta** – člen výboru, působí ve statutárních orgánech několika společností zabývajících se podnikáním v oblasti cestovního ruchu a developerskou činností zejména v oblasti rezidenčních nemovitostí.
- **Ing. Jan Vedral** – člen výboru, je předsedou představenstva Conseq Investment Management, a.s., předsedou představenstva Conseq Funds investiční společnosti, a.s., předsedou představenstva Conseq Finance, a.s., členem představenstva Conseq Invest plc, členem představenstva Turf Praha, a.s., členem správní rady Garančního fondu obchodníků s cennými papíry, jednatelem TMM, s.r.o., jednatelem Auto Real Estate Tábor s.r.o., jednatelem CNE Projekt FVE beta s.r.o., jednatelem SOLAZO s.r.o. a členem dozorčí rady Burzy cenných papírů Praha, a.s. Ve společnosti Conseq Investment Management, a.s., zastává pozici hlavního investičního manažera.

QIIS rozhoduje na návrh **Investičního výboru Fondu** ve složení:

- Ing. Vít Kutnar, předseda představenstva Fondu,
- Doc. Ing. Zdeněk Kutnar, CSc., člen představenstva Fondu,
- Ing. Petra Kutnarová, MBA, členka představenstva Fondu.

(údaje o zkušenostech a kvalifikaci jsou uvedeny výše)

Jiné osoby se na investičním procesu Fondu nepodílí.

F. OSOBÁCH, KTERÉ MĚLY KVALIFIKOVANOU ÚČAST NA FONDU,

byť jen po část rozhodného období, s uvedením výše a typu účasti a doby, po kterou měly kvalifikovanou účast

- **DEK a.s.**, IČ: 276 36 801, sídlo: Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00
Vlastní 10 ks prioritních akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč.
- **DEKTRADE a.s.**, IČ: 485 89 837, sídlo: Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00
Vlastní 10 ks prioritních akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč.

G. OSOBÁCH, NA KTERÝCH MĚL FOND KVALIFIKOVANOU ÚČAST,

byť jen po část rozhodného období, s uvedením výše a typu účasti těchto osob, spolu s uvedením doby, po kterou investiční fond měl kvalifikovanou účast na těchto osobách; pokud nejsou k dispozici auditované hospodářské výsledky těchto osob, uvede Fond hospodářské výsledky neauditované a tuto skutečnost vyznačí

Fond neměl majetkovou účast na žádné osobě.

**H. OSOBÁCH, KTERÉ BYLY S FONDEM PERSONÁLNĚ PROPOJENÉ,
byť jen po část rozhodného období, s uvedením způsobu propojení a doby propojení**

Osobou personálně propojenou je právnická osoba, jejímž statutárním orgánem nebo členem jejího statutárního nebo dozorčího orgánu je fyzická osoba, která je současně členem představenstva nebo dozorčí rady, zaměstnancem nebo prokuristou investičního fondu.

Jedná se o tyto osoby:

Název subjektu:	Real - Kunratice s.r.o.
IČO:	282 35 126
Spisová značka:	C 134281 vedená u Městského soudu v Praze
Sídlo:	Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00
Název subjektu:	DEK a.s.
IČO:	276 36 801
Spisová značka:	B 11400 vedená u Městského soudu v Praze
Sídlo:	Praha, Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00
Název subjektu:	WEBSTER INVEST, uzavřený investiční fond, a.s.
IČO:	247 20 798
Spisová značka:	B 16403 vedená u Městského soudu v Praze
Sídlo:	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00
Název subjektu:	DEKTRADE a.s.
Spisová značka:	B 8093 vedená u Městského soudu v Praze
IČO:	485 89 837
Sídlo:	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00
Název subjektu:	DEKTRADE SR s.r.o.
Spisová značka:	48903/B vedená u Okresního soudu Bratislava I.
IČO:	438 21 103
Sídlo:	Bratislava, Chemická 1, PSČ 831 04
Název subjektu:	ENERGO HELVÍKOVICE a.s.
IČO:	285 47 551
Spisová značka:	B 15128 vedená u Městského soudu v Praze
Sídlo:	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00
Název subjektu:	DEKMETAL s.r.o.
IČO:	276 42 381
Spisová značka:	C 120994 vedená u Městského soudu v Praze
Sídlo:	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00
Název subjektu:	DEKWOOD s.r.o.
IČO:	276 09 111
Spisová značka:	C 128636 vedená u Městského soudu v Praze
Sídlo:	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00
Název subjektu:	DEKPROJEKT s.r.o.
IČO:	276 42 411
Spisová značka:	C 120996 vedená u Městského soudu v Praze
Sídlo:	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00
Název subjektu:	G SERVIS CZ, s.r.o.
IČO:	262 26 367
Spisová značka:	C 94243 vedená u Městského soudu v Praze
Sídlo:	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00

Název subjektu: DEKSTONE s.r.o.
IČO: 276 43 671
Spisová značka: C 121088 vedená u Městského soudu v Praze
Sídlo: Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00

Název subjektu: Moje-stavebniny.cz s.r.o.
IČO: 279 14 089
Spisová značka: C 126133 vedená u Městského soudu v Praze
Sídlo: Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00

**I. OSOBY, KTERÉ V ROZHODNÉM OBDOBÍ JEDNALI S FONDEM VE SHODĚ,
pokud se nejedná o osoby uvedené pod písmeny E) až G)**

V roce 2011 v rámci svých operací nejednal Fond ve shodě s jinou osobou.

**J. ÚDAJE O VŠECH DEPOZITÁŘÍCH FONDU
v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonávali**

Depozitářem Fondu byla v roce 2011 na základě příslibu uzavření smlouvy o výkonu činnosti depozitáře Fondu UniCredit Bank Czech Republic, a.s., se sídlem Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608 (dále jen „Depozitář“).

**K. ÚDAJE O OSOBĚ, ZAJIŠŤUJÍCÍ ÚSCHOVU NEBO JINÉ OPATR. MAJETKU FONDU,
pokud je u této osoby uloženo nebo touto osobou jinak opatrováno více než 1 % majetku Fondu**

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu zajišťuje pouze Depozitář Fondu.

**L. ÚDAJE O VŠECH OBCHODNÍCÍCH S CENNÝMI PAPIŘY,
kteří vykonávali činnost obchodníka s cennými papíry ve vztahu k majetku Fondu**

V roce 2011 Fond neprováděl žádné transakce s cennými papíry ani neuzavřel smlouvu o výkonu této činnosti s žádným obchodníkem s cennými papíry.

M. DEN, KTERÝM KONČÍ DOBA, NA KTEROU BYL FOND ZALOŽEN

Fond je zřízen na dobu neurčitou.

**N. ÚDAJE O SOUDNÍCH NEBO ROZHODČÍCH SPORECH, JEJICHŽ ÚČASTNÍKEM BYL
NEBO JE FOND,
jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku investičního fondu v rozhodném období**

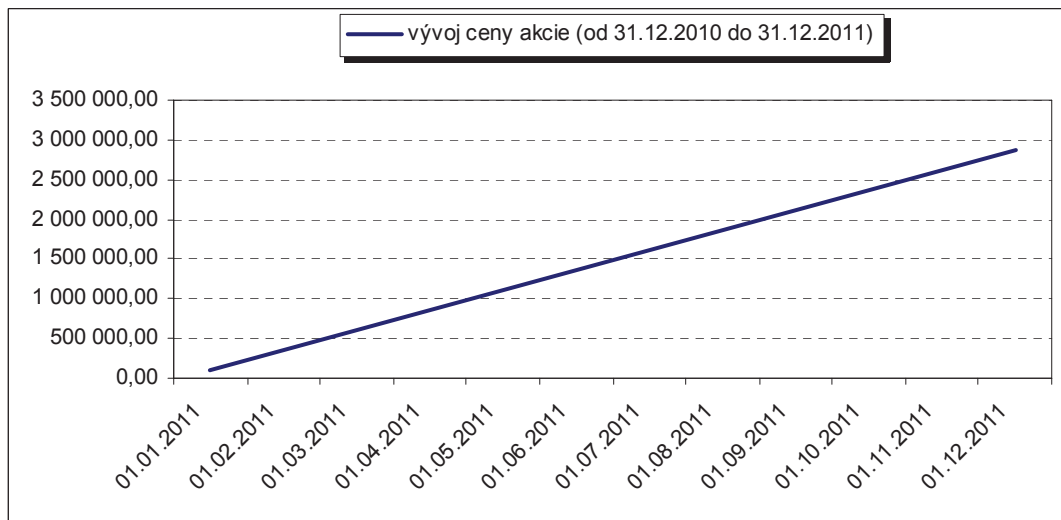
Fond nebyl v roce 2011 účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů.

O. ÚDAJE O AKTIVECH FONDU ZATÍŽENÝCH PRÁVY TŘETÍCH OSOB

Majetek Fondu nebyl v roce 2011 zatížen právy třetích osob.

P. VÝVOJ HODNOTY AKCIE FONDU V ROZHODNÉM OBDOBÍ

vyjádřený v grafické podobě a vývoj pevně stanoveného indexu (benchmarku) vyjádřený v grafické podobě, pokud investiční fond podle svého investičního cíle takový index sleduje



Q. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

ke dni 31.12.2011, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

Majetek:	Pořizovací cena v tis. Kč	Reálná hodnota v tis. Kč k 31.12.2011:
Pozemky	130 370	130 370
Pořízení majetku - nemovitosti	9 600	9 600

R. ÚDAJE O VŠECH VYPLACENÝCH VÝNOSECH NA JEDNU AKCII

V roce 2011 nebyly vyplaceny žádné dividendy.

S. POČTU EMITOVANÝCH AKCIÍ

Počet emitovaných akcií je 20 kusů.

T. ÚDAJE O VLASTNÍM KAPITÁLU PŘIPADAJÍCÍM NA JEDNU AKCII

Vlastní kapitál připadající na jednu akcii je 2 866 tis. Kč.

U. ÚDAJE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH MAJETKU V PORTFOLIU FONDU

Krátkodobá finanční aktiva :

stav bankovních účtů k 18.1.2011 byl 1 916 tis. Kč,
k 31.12.2011 je stav 68 tis. Kč.

Pokladní hotovost

k 18.1.2011 byl 0 tis. Kč,
k 31.12.2011 je 0 tis. Kč.

Investiční nástroje :

k 31.12.2011 nejsou.

Nemovitosti :

Skladba nemovitostí

Název	Kat. uzemí	List vlast.	Výměra [m2]	Druh
Vestec pozemek 350/1	Vestec u Prahy 781029	2067	387	parcela
Vestec pozemek 401	Vestec u Prahy 781029	2067	25286	parcela
Vestec pozemek 402/1	Vestec u Prahy 781029	2067	2789	parcela
Vestec pozemek 402/2	Vestec u Prahy 781029	2067	1131	parcela
Vestec pozemek 412/12	Vestec u Prahy 781029	2067	625	parcela
Hostivař 2581/2	Hostivař 732052	8785	18724	parcela
Hostivař 2581/15	Hostivař 732052	8785	44	parcela
Hostivař 2581/21	Hostivař 732052	8785	18	parcela
Hostivař 2581/22	Hostivař 732052	8785	70	parcela
Hostivař 2581/23	Hostivař 732052	8785	20	parcela
Hostivař 2581/45	Hostivař 732052	8785	14	parcela
Hostivař 2581/57	Hostivař 732052	8785	119	parcela
Hostivař 2588/1	Hostivař 732052	8785	1879	parcela
Hostivař 2588/5	Hostivař 732052	8785	409	parcela
Hostivař 2588/6	Hostivař 732052	8785	1966	parcela
Hostivař 2588/7	Hostivař 732052	8785	757	parcela
Hostivař 2588/8	Hostivař 732052	8785	384	parcela
Hostivař 2588/9	Hostivař 732052	8785	176	parcela
Hostivař 2588/10	Hostivař 732052	8785	200	parcela
Hostivař 2588/11	Hostivař 732052	8785	103	parcela
Hostivař 2588/12	Hostivař 732052	8785	1609	parcela
Hostivař 2588/13	Hostivař 732052	8785	1379	parcela
Hostivař 2588/14	Hostivař 732052	8785	937	parcela
Hostivař 2588/15	Hostivař 732052	8785	651	parcela
Hostivař 2588/16	Hostivař 732052	8785	556	parcela
Hostivař 2588/17	Hostivař 732052	8785	104	parcela
Hostivař 2588/19	Hostivař 732052	8785	124	parcela
Hostivař 2588/37	Hostivař 732052	8785	1011	parcela
Hostivař 2588/38	Hostivař 732052	8785	259	parcela
Hostivař 2588/39	Hostivař 732052	8785	6605	parcela
Hostivař 2588/40	Hostivař 732052	8785	150	parcela
Hostivař 2588/41	Hostivař 732052	8785	53	parcela
Hostivař 2588/45	Hostivař 732052	8785	121	parcela
Hostivař 2590/1	Hostivař 732052	8785	108	parcela
Hostivař 2590/6	Hostivař 732052	8785	36	parcela
Hostivař 2581/2	Hostivař 732052	8785	4801	parcela
Hostivař 2623/2	Hostivař 732052	8785	56	parcela
Hostivař 2623/3	Hostivař 732052	8785	572	parcela
Hostivař 2623/4	Hostivař 732052	8785	3053	parcela
Hostivař 2623/5	Hostivař 732052	8785	3903	parcela
Hostivař 2623/19	Hostivař 732052	8785	2555	parcela
Hostivař 2624/1	Hostivař 732052	8785	1795	parcela
Hostivař 2628/2	Hostivař 732052	8785	372	parcela
Hostivař 2628/5	Hostivař 732052	8785	46	parcela
Olomouc Hodolany 312/2	Hodolany 710873		2165	parcela

Majetkové účasti :

k 31.12.2011 nejsou.

Pohledávky :

k 18.1.2011 byl 0 tis. Kč,

k 31.12.2011 je 36 000 tis. Kč.

V. ÚDAJE O ÚPLATĚ URČENÉ SPOLEČNOSTI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU FONDU

Za období 18.1. – 31.1.2011 bylo fondem uhrazeno 70 tis. Kč za obhospodařování majetku Fondu.

W. ÚDAJE O ÚPLATĚ ZA VÝKON FUNKCE DEPOZITÁŘE

Za období 18.1. – 31.1.2011 bylo fondem uhrazeno 75 tis. Kč za obhospodařování majetku Fondu.

X. ÚDAJE O VLASTNÍM KAPITÁLU FONDU A VLASTNÍM KAPITÁLU PŘIPADAJÍCÍM NA JEDNU AKCII ZA POSLEDNÍ TŘI UPLYNULÁ OBDOBÍ

	NAV	NAV/PL
31.12.2009	N/A	N/A
18.01.2011	2 000 000,00	100 000,00
31.12.2011	57 314 511,97	2 865 725,60

Y. KVANTITATIVNÍCH OMEZENÍCH A METODÁCH,

kteřé byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami a nástroji k efektivnímu obhospodařování veřejného investičního fondu

a) Investice do nemovitostí

Do nemovitostí, Využitelných věcných práv a nemovitostních společností může Fond investovat až 95 % svého majetku, resp. veškerý svůj majetek, s výjimkou majetku, který musí být podle tohoto statutu umístěn ve finančních aktivech. Hodnota jedné nemovitosti pořizované do majetku Fondu nesmí v době pořízení překročit 50 % hodnoty majetku Fondu; v době do uplynutí jednoho roku ode dne udělení povolení k činnosti Fondu činí tento limit 80 % a poté do uplynutí 3 let ode dne udělení povolení k činnosti Fondu 75 %. Hodnota účasti Fondu v jedné nemovitostní společnosti pořizované do majetku Fondu nesmí v době pořízení překročit 50 % hodnoty majetku Fondu; v době do uplynutí jednoho roku ode dne udělení povolení k činnosti Fondu činí tento limit 95 %, resp. hodnotu veškerého majetku Fondu, s výjimkou majetku, který musí být podle tohoto statutu umístěn ve finančních aktivech a poté do uplynutí 3 let ode dne udělení povolení k činnosti Fondu 75 %. Hodnota příslušenství jedné nemovitosti nesmí překročit 30 % hodnoty této nemovitosti jakožto věci hlavní. V odůvodněných případech, kdy příslušenství věci hlavní má zásadní vliv na hodnotu či využití nemovitosti jako celku (např. logistická centra, hotely, sportovní areály apod.), je možno tento limit zvýšit až na 50 % hodnoty věci hlavní.

b) Investice do projektů v oblasti obnovitelných zdrojů energie

Do projektů v oblasti obnovitelných zdrojů energie může Fond investovat nejvýše 50 % svého majetku.

c) Investice do movitých věcí a jejich souborů generujících pravidelný výnos

Do movitých věcí a jejich souborů generujících pravidelný výnos může Fond investovat nejvýše 50 % svého majetku.

d) Investice do pohledávek

Do pohledávek může Fond investovat nejvýše 50 % svého majetku.

e) Investice do finančních aktiv

Fond investuje kromě nemovitostí také do finančních aktiv s cílem zhodnotit volné prostředky Fondu v rozsahu, ve kterém není možné prostředky Fondu umístit do vhodných nemovitostních nebo jiných investic v souladu s tímto Statutem, popř. ve kterém to je nezbytné k akumulaci prostředků Fondu pro realizaci nemovitostních investic nebo investic do projektů v oblasti obnovitelných zdrojů energie. Do finančních aktiv investuje Fond nejméně 5 % (v případě, že majetek fondu dosáhne částky 20.000.000,- Kč anebo tuto částku přesáhne, činí minimální investice Fondu do finančních aktiv částku 1.000.000,- Kč) a nejvýše 49 % svého majetku. Po dobu 3 let ode dne udělení povolení k činnosti Fondu činí tento limit, omezující investování fondu do finančních aktiv, 100 % majetku Fondu.

Součet hodnot investic do investičních nástrojů vydaných jedním emitentem, vkladu u tohoto emitenta a rizika spojeného s tímto emitentem jako druhou smluvní stranou při operacích s finančními deriváty nesmí překročit 49 % hodnoty majetku Fondu. Otevřené pozice vztahující se k finančním derivátům nesmí přesáhnout vlastní kapitál Fondu.

Zde uvedené kvantitativní omezení jsou podrobněji vymezeny ve statutu Fondu a na vybrané limity se vztahují dílčí výjimky stanovené ve statutu Fondu nebo ve vyhlášce č. 194/2011 Sb.

Z. ROZHODNUTÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI O ZPŮSOBU ÚHRADY PŘÍPADNÉ ZTRÁTY vykázané fondem za účetní období roku 2011 podle § 85 odst. 6 zákona 189/2004 Sb.

Fond za účetní období končící dnem 31. prosince 2011 nevykázal ztrátu.

ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle § 21 zákona č. 563/1991 sb., o účetnictví

I. VYBRANÉ ÚDAJE Z ROZVAHY A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY FONDU

ROZVAHA K 31. PROSINCI 2011

tis. Kč

AKTIVA	Běžné období			Min. období
	Brutto	Korekce	Netto	
1. Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank				
2. Státní bezkupónové dluhopisy				
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	68		68	
<i>v tom a) splatné na požádání</i>	68			
<i>b) ostatní pohledávky</i>				
4. Pohledávky za klienty - členy družstevních záložen				
5. Dluhové cenné papíry				
6. Akcie, podílové listy a ostatní podíly				
7. Účasti s podstatným vlivem				
<i>z toho v bankách</i>				
8. Účasti s rozhodujícím vlivem				
<i>z toho v bankách</i>				
9. Dlouhodobý nehmotný majetek	76	14	62	
<i>z toho a) zřizovací výdaje</i>				
<i>b) goodwill</i>				
10. Dlouhodobý hmotný majetek	139 970		139 970	
<i>z toho pozemky a budovy pro provozní činnost</i>	139 970			
<i>z toho oceňovací rozdíl k nabytému majetku</i>				
<i>z toho ostatní dlouhodobý hmotný majetek</i>				
11. Ostatní aktiva	36 014		36 014	
12. Pohledávky za upsaný základní kapitál				
13. Náklady a příjmy příštích období				
AKTIVA CELKEM	176 128	14	176 114	

PASIVA	Běžné období	Min. období
	1. Závazky vůči bankám a záložnám	112 099
2. Závazky vůči nebankovním subjektům		
3. Závazky z dluhových cenných papírů		
4. Ostatní pasiva		
5. Výnosy a výdaje příštích období		
6. Rezervy	123	
7. Podřízené závazky		
8. Základní kapitál	2 000	
<i>z toho a) splacený základní kapitál</i>	2 000	
9. Emisní ažio		
10. Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku		
11. Rezervní fond na nové ocenění		
12. Kapitálové fondy	59 540	
13. Oceňovací rozdíly	2 352	
14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		
15. Zisk nebo ztráta za účetní období		
PASIVA CELKEM	176 114	0

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2011**

tis. Kč

		Běžné období	Min. období
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	2	
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	-140	
3.	Výnosy z akcií a podílů		
4.	Výnosy z poplatků a provizí		
5.	Náklady na poplatky a provize	-142	
6.	Zisk nebo ztráta z finančních operací		
7.	Ostatní provozní výnosy	2 794	
8.	Ostatní provozní náklady	-12	
9.	Správní náklady	-12	
	v tom: a) náklady na zaměstnance		
	b) ostatní správní náklady	-12	
10.	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku		
11.	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	-14	
12.	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek		
13.	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám		
14.	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		
15.	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		
16.	Rozpuštění ostatních rezerv		
17.	Tvorba a použití ostatních rezerv		
18.	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem		
19.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	2 476	
20.	Mimořádné výnosy		
21.	Mimořádné náklady		
22.	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	0	
23.	Daň z příjmů	-124	
24.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	2 352	

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

Po rozvahovém dni nenastaly finanční a nefinanční informace, které by byly významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

III. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU

Hlavním cílem pro rok 2012 je dokončení projektových prací a splnění dalších souvisejících předpokladů nutných pro výstavbu dvou plánovaných logistických areálů. Předpokládáme přitom, že realizace prvního investičního záměru bude zahájena ve druhé polovině nadcházejícího roku.

Dále se budeme zabývat také vyhledáváním dalších investičních příležitostí, které by byly v souladu s vytýčenou strategií a zaměřením Fondu.

IV. INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z POUŽITÍ INVESTIČNÍCH INSTRUMENTŮ A O CÍLECH A METODÁCH JEJICH ŘÍZENÍ

IV. INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z POUŽITÍ INVESTIČNÍCH INSTRUMENTŮ A O CÍLECH A METODÁCH JEJICH ŘÍZENÍ

Za účelem hodnocení rizik spojených s technikami a nástroji k efektivnímu obhospodařování Fondu byly zvoleny metody identifikující jednotlivá podstatná rizika, kterými jsou:

- a) Tržní riziko – Společnost řídí monitorováním a dodržováním výše zmíněných kvantitativních limitů, dále jej řídí v průběhu investičního procesu v případě investic do nemovitostí a za pomoci efektivního využití derivátů.
- a) Úvěrové riziko - toto riziko Společnost minimalizuje zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám a vhodnými smluvními ujednáními.
- b) Riziko vypořádání - tato rizika jsou minimalizována zejména výběrem kredibilních protistran, vypořádáním transakcí s investičními instrumenty v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením kvalitními právními instituty.
- c) Riziko nedostatečné likvidity - součástí systému řízení rizik je i systém řízení likvidity. V případě krize likvidity je možné získat peněžní prostředky prodejem likvidních finančních aktiv, repo obchodem s relevantními investičními instrumenty, půjčkou či prodejem reálných aktiv.
- d) Měnové riziko - měnové riziko je podmnožinou rizik tržních, jejichž metody řízení jsou popsány výše.
- e) Riziko spojené s jednotlivými typy finančních derivátů, které Fond hodlá nabývat - rizika spojená s finančními typy derivátů jsou v zásadě rizika tržní, a to buď měnová či úroková podle podkladového aktiva derivátu, a úvěrové riziko protistrany. Fond využívá deriváty především k zajištění tržních rizik.
- f) Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování - majetek Fondu je svěřen do úschovy nebo, pokud to povaha věcí vylučuje, jiného opatrování Depozitáři, kterým je renomovaná banka.
- g) Rizika spojená s pohledávkami - kvalita pohledávek závisí zejména na schopnosti dlužníka splnit svůj závazek (bonita dlužníka) a kvalitou jejich zajištění. Nedostatečná bonita dlužníka nebo kvalita zajištění pohledávky může vést ke znehodnocení pohledávky. Toto riziko lze snížit hodnocením bonity dlužníka před nabytím pohledávky, výběrem kvalitního zajištění, jehož hodnota nekoreluje s bonitou dlužníka, nebo doplněním zajištění během života pohledávky. S pohledávkami je rovněž spojeno riziko koncentrace pohledávek v majetku Fondu za jedním nebo několika dlužníky. Toto riziko je omezováno limitem na součet pohledávek vůči jednomu dlužníku.
- h) Rizika spojená se stavebními vadami - nemovitosti mohou být dotčeny stavebními vadami, které mohou být např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém

období. Toto riziko lze snížit zajištěním kvalitního stavebního dozoru a smluvní odpovědností za vady. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty nemovitosti a zvýšené náklady na opravy apod.

- i) Rizika spojená s vadami věcí movitých - věci movité mohou být postiženy vadami, a to např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. V případě vady věci movité, která je součástí souboru generujícího pravidelný výnos, může dojít k narušení výkonnosti celého souboru věcí movitých. Toto riziko lze snížit smluvní odpovědností za vady a zajištěním kvalitního záručního a pozáručního servisu. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty věcí movitých a jejich souborů a zvýšené náklady na opravy apod.
- j) Riziko operační, které spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí - toto riziko je omezováno udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti.

V. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

VI. 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.

VII. INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ ORGANIZAČNÍ SLOŽKU PODNIKU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle § 66a odst. 9 zákona č. 513/1991 Sb, obchodní zákoník

ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDAJÍCÍ A OVLÁDANOU OSOBOU

a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou podle § 66a odst. 9 obchodního zákoníku

1. OVLÁDAJÍCÍ OSOBA

Společnost: DEK a.s.
se sídlem na adrese: Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ: 108 00
IČ: 276 36 801
zastoupená: Ing. Vít Kutnar, předseda představenstva
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11400

2. OVLÁDANÉ OSOBY

Fond v rozhodném období neovládal žádné osoby.

3. OSTATNÍ PROPOJENÉ OSOBY

Obchodní firma	Sídlo	IČ	Datum vzniku	Hlavní předmět činnosti
DEKTRADE a.s.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	485 89 837	8.3.1993	Koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej
DEKSTONE s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	276 43 671	5.1.2007	Zpracování kamene, výroba stavebních hmot a výrobků, velkoobchod
DEKMETAL s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	276 43 671	2.1.2007	Kovoobraběčství, výroba výrobků z plechu
DEKPROJEKT s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	276 42 411	2.1.2007	Projektová a inženýrská činnost ve výstavbě, reklamní činnost a marketing
DEKWOOD s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	276 09 111	9.10.2006	Výroba pilařská a impregnace dřeva
Moje stavebniny s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	279 14 089	15.6.2007	Velkoobchod a maloobchod se stavebním materiálem
G SERVIS CZ, s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	262 26 367	18.10.2000	Projektová činnost ve výstavbě
DEKTRADE SR s.r.o.	Bratislava, Elektrárenská 12428, PSČ 831 04	438 21 103	10.11.2007	Maloobchod a velkoobchod, zprostředkovatelská činnost
ENERGO HELVÍKOVICE a.s.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	285 47 551	24.3.2009	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
WEBSTER INVEST, uzavřený investiční fond, a.s.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	247 10 798	18.1.2011	Kolektivní investování

Všechny výše uvedené propojené osoby jsou dceřinými společnostmi ovládající osoby.

4. VZTAHY MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Uzavřené smlouvy v roce 2011:

Společnost	Typ smlouvy	Předmět plnění
Společnosti skupiny DEK	Rámcová smlouva o vzájemném prodeji výrobků a zboží	Prodej výrobků a zboží
Společnosti skupiny DEK	Rámcová smlouva o vzájemném poskytování služeb	Poskytování finančních a konzultačních služeb
Společnosti skupiny DEK	Rámcová smlouva o poskytování půjček	Vzájemné poskytování peněžních prostředků

Vzájemné výnosy se spřízněnými subjekty:

Společnost	Prodej výrobků a zboží tis. Kč	Poskytnuté služby tis. Kč	Finanční výnosy tis. Kč	Celkem tis. Kč
DEKTRADE a.s.	0	2 794	0	2 794

Vzájemné nákupy se spřízněnými subjekty:

Společnost	Nákup výrobků a zboží tis. Kč	Přijaté služby tis. Kč	Nákup majetku (včetně DDHM) tis. Kč	Finanční náklady tis. Kč	Celkem tis. Kč
DEKTRADE a.s.	0	0	0	140	140

ROZHODNÉ OBDOBÍ

Tato zpráva je zpracována za poslední účetní období, tj. za období od 18. ledna 2011 do 31. prosince 2011.

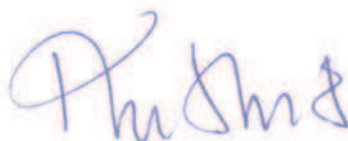
ZÁVĚR

Tato zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2011 byla zpracována statutárním orgánem ovládané osoby, společnosti DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s. na základě údajů, které byly ovládané osobě o propojených osobách v době zpracování zprávy dostupné či známé.

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami bude předložena k ověření auditorovi, který bude provádět kontrolu účetní závěrky ve smyslu zvláštního zákona.

Vzhledem k tomu, že ovládaná osoba je povinna ze zákona zpracovávat Výroční zprávu, bude tato zpráva k výroční zprávě připojena jako její nedílná součást.

V Praze, dne 28. 3. 2012



.....
Ing. Vít Kutnar

PŘÍLOHY

- I. Zprávy nezávislého auditora
- II. Účetní závěrka

ZPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDITORA



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s.

Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00

IČ: 247 95 020

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2011, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2011 a přílohy této účetní závěrky k 31. 12. 2011, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s. jsou uvedeny v Obecné části přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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.

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, českými auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku bez výhrad.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s. k 31. 12. 2011 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2011 v souladu s českými účetními předpisy.

Stanovisko auditora ke zprávě o vztazích mezi propojenými osobami

Za úplnost a správnost zprávy o vztazích mezi propojenými osobami odpovídá statutární orgán společnosti. Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených v této zprávě a nezjistili jsme významné nesprávnosti.


Obchodní jméno a číslo oprávnění auditora

ATLAS AUDIT s.r.o.
K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice
Číslo auditorského oprávnění 300

Ing. Tomáš Bartoš
Číslo auditorského oprávnění 1122

V Čelákovících, dne 30. 4. 2012




.....
Ing. Tomáš Bartoš

ATLAS AUDIT s.r.o.

K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA K VÝROČNÍ ZPRÁVĚ

DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s.

Praha 10 Malešice, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00

IČ: 247 95 020

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s. k 31. 12. 2011 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Výrok auditora

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s. k 31. 12. 2011 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

Obchodní jméno a číslo osvědčení auditora

ATLAS AUDIT s.r.o.

K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice

Číslo auditorského oprávnění 300

Ing. Tomáš Bartoš

Číslo auditorského oprávnění 1122

V Čelákovících, dne 30. 4. 2012



.....
Ing. Tomáš Bartoš

**DEKINVEST,
uzavřený investiční fond, a.s.**

**ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
k
31. PROSINCI 2011**

ROZVAHA

k datu 31.12.2011

Název a sídlo účetní jednotky:

DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s.

Praha 10 Malešice, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00

IČ: 24 79 50 20

tis. Kč

AKTIVA	Běžné období			Min. období
	Brutto	Korekce	Netto	
1. Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank				
2. Státní bezkupónové dluhopisy				
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	68		68	
<i>v tom a) splatné na požádání</i>	68			
<i>b) ostatní pohledávky</i>				
4. Pohledávky za klienty - členy družstevních záložen				
5. Dluhové cenné papíry				
6. Akcie, podílové listy a ostatní podíly				
7. Účasti s podstatným vlivem				
<i>z toho v bankách</i>				
8. Účasti s rozhodujícím vlivem				
<i>z toho v bankách</i>				
9. Dlouhodobý nehmotný majetek	76	14	62	
<i>z toho a) zřizovací výdaje</i>				
<i>b) goodwill</i>				
10. Dlouhodobý hmotný majetek	139 970		139 970	
<i>z toho pozemky a budovy pro provozní činnost</i>	139 970			
<i>z toho oceňovací rozdíl k nabytému majetku</i>				
<i>z toho ostatní dlouhodobý hmotný majetek</i>				
11. Ostatní aktiva	36 014		36 014	
12. Pohledávky za upsaný základní kapitál				
13. Náklady a příjmy příštích období				
AKTIVA CELKEM	176 128	14	176 114	

PASIVA	Běžné období	Min. období
1. Závazky vůči bankám a záložnám	112 099	
2. Závazky vůči nebankovním subjektům		
3. Závazky z dluhových cenných papírů		
4. Ostatní pasiva		
5. Výnosy a výdaje příštích období		
6. Rezervy	123	
7. Podřízené závazky		
8. Základní kapitál	2 000	
<i>z toho a) splacený základní kapitál</i>	<i>2 000</i>	
9. Emisní ažio		
10. Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku		
11. Rezervní fond na nové ocenění		
12. Kapitálové fondy	59 540	
13. Oceňovací rozdíly	2 352	
14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		
15. Zisk nebo ztráta za účetní období		
PASIVA CELKEM	176 114	0

Okamžik sestavení:
28.3.2012

Podpisový záznam osoby zodpovědné za sestavení účetní závěrky:



Podpisový záznam statutárního orgánu:




VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k datu 31.12.2011

Název a sídlo účetní jednotky:

DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s.

Praha 10 Malešice, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00

IČ: 24 79 50 20

tis. Kč

		Běžné období	Min. období
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	2	
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	-140	
3.	Výnosy z akcií a podílů		
4.	Výnosy z poplatků a provizí		
5.	Náklady na poplatky a provize	-142	
6.	Zisk nebo ztráta z finančních operací		
7.	Ostatní provozní výnosy	2 794	
8.	Ostatní provozní náklady	-12	
9.	Správní náklady	-12	
	v tom: a) náklady na zaměstnance		
	b) ostatní správní náklady	-12	
10.	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku		
11.	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	-14	
12.	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek		
13.	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám		
14.	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		
15.	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		
16.	Rozpuštění ostatních rezerv		
17.	Tvorba a použití ostatních rezerv		
18.	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem		
19.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	2 476	

20. Mimořádné výnosy			
21. Mimořádné náklady			
22. Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním			0
23. Daň z příjmů			-124
24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění			2 352

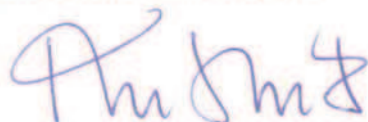
Okamžik sestavení:

28.3.2012

Podpisový záznam osoby zodpovědné za sestavení účetní závěrky:



Podpisový záznam statutárního orgánu:



DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2011

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Společnost DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku dne 18. ledna 2011 pod identifikačním číslem 247 95 020 a její sídlo je v Praze 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00. Předmětem podnikání Společnosti je kolektivní investování. Společnost je speciálním fondem kvalifikovaných investorů podle § 56 a násl. zákona o kolektivním investování.

DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2011

2 ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Základní zásady vedení účetnictví

Účetní závěrka, obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu a související přílohu, je sestavena v souladu se zákonem o účetnictví, vyhláškami vydanými Ministerstvem financí České republiky a českými účetními standardy pro finanční instituce. Je sestavena na principu historických pořizovacích cen.

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

(b) Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na akruálním principu za použití metody efektivní úrokové míry odvozené ze skutečné pořizovací ceny.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu naběhlé hodnoty finančního aktiva nebo závazku a rozdělení úrokových výnosů nebo nákladů během stanoveného období. Efektivní úroková míra je míra, kterou se diskontují očekávané peněžní toky do splatnosti nebo nejbližšího data změny úrokové sazby na současnou hodnotu finančního aktiva nebo závazku.

Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky z krátkodobých úložek na peněžním trhu a dále z poskytnutých krátkodobých úvěrů.

(c) Výnosy z poplatků a provizí

Poplatky a provize jsou vykazovány na akruálním principu k datu poskytnutí služby. Poplatky a provize za sjednání transakce pro třetí stranu nebo z podílu na tomto jednání jsou vykázány v okamžiku dokončení transakce, ke které se vztahují.

(d) Pohledávky

Pohledávky vytvořené Společností se vykazují v nominální hodnotě snížené o opravnou položku.

Opravná položka k pohledávkám je vytvořena na základě věkové struktury pohledávek a individuálního posouzení bonity dlužníků.

DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2011

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(e) Rezervy

Rezervy jsou tvořeny, má-li Společnost 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. Všechny rezervy jsou zahrnuty v pasivech.

Tvorba rezervy se vykazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami, na jejichž krytí byly rezervy vytvořeny, v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

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

(f) Opravné položky

Opravné položky korigují pořizovací cenu jednotlivých rizikových aktiv. Tvorba opravné položky se vykazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami spojenými s úbytkem jednotlivých aktiv ve výkazu zisku a ztráty.

(g) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou a je odepisován dle odpisových plánů Společnosti po dobu jeho předpokládané životnosti.

(h) Odložená daň

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

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

(i) Náklady na zaměstnance, penzijní připojištění

Společnost nemá žádné zaměstnance.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(j) Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou v souladu s platnými zákony definovány takto:

- členové statutárního orgánu,
- vedoucí zaměstnanci Společnosti, kteří jsou na základě pracovní nebo jiné smlouvy zodpovědní za výkonné řídicí funkce vymezené stanovami Společnosti („vedoucí zaměstnanci Společnosti“),
- společnosti ovládající Společnost a jejich akcionáři s podílem přesahujícím 10% jejich základního kapitálu a vedoucí zaměstnanci těchto společností,
- osoby blízké (přímí rodinní příslušníci) členům představenstva, dozorčí rady, vedoucím zaměstnancům a společností ovládajícím Společnost,
- společnosti, v nichž členové orgánů Společnosti, vedoucí zaměstnanci nebo společnosti ovládající Společnost drží větší než 10% majetkovou účast,
- akcionáři s větší než 10% majetkovou účastí ve Společnosti, akcionáři s více než 10% hlasovacích práv a jimi ovládané společnosti,
- dceřiné společnosti.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v poznámce 13.

(k) 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.

DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s.
PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2011

3 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

	<u>31. prosince 2011</u>	<u>31. prosince 2010</u>
	<u>tis. Kč</u>	<u>tis. Kč</u>
Běžné účty u bank	<u>68</u>	-

Bankovní účty nejsou vedeny u spřízněných stran a spřízněné strany nemají žádné vklady na bankovních účtech.

4 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

	<u>31. prosince 2011</u>	<u>31. prosince 2010</u>
	<u>tis. Kč</u>	<u>tis. Kč</u>
Pohledávky za různými dlužníky	<u>0</u>	-

5 OSTATNÍ AKTIVA

	<u>31. prosince 2011</u>	<u>31. prosince 2010</u>
	<u>tis. Kč</u>	<u>tis. Kč</u>
Poskytnuté provozní zálohy	36 000	-
Záloha na daň z příjmu právnických osob	0	-
Stát – daňové pohledávky	14	-
Dohadné účty aktivní	0	-
Ostatní pohledávky	0	-
	<u>36 014</u>	-

DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s.
PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2011

6 REZERVY

Společnost vykazovala rezervu na daň z příjmů, která je stanovena jako nejlepší možný odhad předpokládané daňové povinnosti Společnosti.

Změnu stavu rezervy lze analyzovat takto:

	<u>Rezerva na daň</u> tis. Kč
K 18. lednu 2011	<u>0</u>
Tvorba	124
Použití	0
K 31. prosinci 2011	<u>124</u>

7 ZÁVAZKY ZA BANKAMI

	<u>31. prosince 2011</u> tis. Kč	<u>31. prosince 2010</u> tis. Kč
Bankovní úvěry	<u>0</u>	-

8 ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

	<u>31. prosince 2011</u> tis. Kč	<u>31. prosince 2010</u> tis. Kč
Závazky z obchodních styků	112 013	-

DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s.
PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2011

9 OSTATNÍ PASIVA

	<u>31. prosince 2011</u>	<u>31. prosince 2010</u>
	<u>tis. Kč</u>	<u>tis. Kč</u>
Dohadné účty pasivní	86	-
Odložený daňový závazek	0	-
Ostatní závazky	0	-
	<u>86</u>	-

10 VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál

	<u>31. prosince 2011</u>	<u>31. prosince 2010</u>
	<u>tis. Kč</u>	<u>tis. Kč</u>
Upsaný a plně splacený	<u>2 000</u>	-

Společnost je v souladu s obchodním zákoníkem povinna vytvořit rezervní fond z čistého zisku vykázaného v účetní závěrce za rok, v němž poprvé čistý zisk vytvoří, a to ve výši nejméně 20 % čistého zisku, avšak ne více než 10 % z hodnoty základního kapitálu. Rezervní fond se ročně doplňuje o částku 5 % z čistého zisku až do dosažení výše rezervního fondu v částce 20 % základního kapitálu. Tento rezervní fond bude poprvé tvořen v roce 2012.

11 EVENTUALITY A PŘÍSLIBY

Vedení Společnosti si není vědomo žádných dalších potenciálních závazků Společnosti k 31. prosinci 2011.

DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s.
PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2011

12 DAŇ Z PŘÍJMŮ

Daňový náklad zahrnuje:

	<u>2011</u> tis. Kč	<u>2010</u> tis. Kč
Splatný daňový náklad	124	-
Odložený daňový výnos / náklad	0	-
	<u>124</u>	-

V roce 2011 nevznikly žádné přechodné rozdíly, na jejichž základě by bylo třeba účtovat o odložené dani.

13 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Společnost k 31. 12. 2011 vykazovala tyto zůstatky ve vztahu ke spřízněným stranám:

<u>Závazky vůči spřízněným stranám</u>	<u>2011</u> tis. Kč	<u>2010</u> tis. Kč
Půjčky	111 946	-
	<u>111 946</u>	-

Společnost se podílela na těchto transakcích se spřízněnými stranami:

<u>Poskytnutá plnění</u>	<u>2011</u> tis. Kč	<u>2010</u> tis. Kč
Výnosy z úroků	0	-
Poskytované služby	2 794	-
	2 794	-

<u>Přijatá plnění</u>	<u>2011</u> tis. Kč	<u>2010</u> tis. Kč
Náklady z úroků	140	-
Přijaté služby	0	-
	140	-

Transakce byly realizovány na základě běžných tržních podmínek.

Společnost neposkytla žádné záruky za členy představenstva ani dozorčí rady.

DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2011

14 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI


Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky se neodehrály žádné významné události mající vliv na účetní závěrku Společnosti k 31. prosinci 2011.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti k předložení valné hromadě.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce

28. března 2012



**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2011**

	Základní <u>kapitál</u> tis. Kč	Zákonný rezervní <u>fond</u> tis. Kč	Ostatní kapitálové fondy tis. Kč	Nerozděle ný zisk / <u>Neuhrazen</u> <u>á ztráta</u> tis. Kč	<u>Celkem</u> tis. Kč
Zůstatek k 18. lednu 2011	<u>2 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2 000</u>
Čistý zisk za účetní období	0	0	59 540	2 351	
Zůstatek k 31. prosinci 2011	<u>2 000</u>	<u>0</u>	<u>59 540</u>	<u>2 351</u>	<u>63 891</u>