

# DEK

DEKINVEST,  
uzavřený investiční  
fond, a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

2013

## OBSAH

1. Zpráva představenstva fondu o podnikatelské činnosti Fondu a o stavu jeho majetku podle § 192 odst. 2 obchodního zákoníku	str. 3
2. Údaje a skutečnosti – Základní údaje o Fondu (podle zákona č. 189/2004 Sb. a vyhlášky č. 194/2011 Sb.)	str. 4
3. Údaje a skutečnosti (podle § 21 zákona č. 563/1991 sb., o účetnictví)	str. 14
4. Údaje a skutečnosti – Zpráva o propojených osobách (podle § 66a odst. 9 zákona č. 513/1991 Sb, obchodní zákoník)	str. 18
5. Přílohy	str. 22
Zprávy nezávislého auditora	str. 23
Účetní závěrka	str. 28

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

PODLE § 192 ODSŤ. 2 OBCHODNÍHO ZÁKONÍKU

Vážení akcionáři a obchodní partneři,

v roce 2013 pokračoval vývoj naší společnosti dynamickým způsobem. Zúročily se projekty, které přibyly do našeho portfolia během roku 2012, a podařilo se nám také úspěšně dokončit dva projekty aktuální, v Praze a v Liberci. Zejména areál v Praze Vestci se již stal naší vlajkovou lodí, která ukazuje směr, jímž bychom se chtěli ubírat i nadále.

Naplňujeme tak cíl, se kterým jsme do společnosti v roce 2011 vstoupili. Tímto účelem je soustředění finančních prostředků a jejich investice do vhodných nemovitostí, v našem případě zejména skladových a logistických areálů, které jsou užívány ostatními společnostmi skupiny.

Pozitivně naladěni hledíme i do roku 2014. Loňské projekty jsou již ve své provozní fázi, což nám umožňuje využít zdroje k dalšímu rozvoji. Klíčovou aktivitou v letošním roce bude výstavba skladu v Praze Hostivaři, kde budeme chtít využít nabytých zkušeností jak z pohledu logistiky, tak z pohledu efektivního vynaložení prostředků.

Efektivní fungování a správa společnosti je zajištěna díky spolupráci se společností QI investiční společnost, a.s., která je obhospodařovatelem Fondu, a také optimálním využíváním služeb ostatních firem v rámci skupiny DEK, do níž investiční fond patří.

Příznivou zprávou tedy je, že v nastoupeném trendu budeme díky připraveným rozvojovým aktivitám a dalším uvedeným předpokladům pokračovat i v tomto roce.

V Praze, dne 21. 2. 2014



Ing. Vít Kutnar

předseda představenstva

## 2 ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

PODLE ZÁKONA Č. 189/2004 SB. A VYHLÁŠKY Č. 194/2011 SB.

### 2.1 ZÁKLADNÍ 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.

#### IČ

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.

### 2.2 ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, KE KTERÝM DOŠLO BĚHEM ROZHODNÉHO OBDOBÍ

Během rozhodného období došlo ke změně skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, a to změna adresy trvalého bydliště členky představenstva Ing. Petry Kutnarové.

Původní adresa: Praha 9 – Horní Počernice, Třebešovská 534/49, PSČ 193 00, nová adresa: Praha 4 – Kunratice, Mašatova 1707/10a, PSČ 148 00.

### 2.3 OBECNÉ ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI,

KTERÁ 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. (dále jen „Společnost“)

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

#### IČ

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.



## 2.4 ÚDAJE O SKUTEČNOSTECH S VÝZNAMNÝM VLIVEM NA VÝKON ČINNOSTI FONDU SPOLU S UVEDENÍM HLAVNÍCH FAKTORŮ, KTERÉ MĚLY VLIV NA HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK

Úspěšné hospodaření fondu v roce 2013 bylo dáno zejména pokračováním úspěšné spolupráce se společností DEKTRADE a.s. Investicím, na něž se Fond ve své činnosti zaměřuje, přála také situace na stavebním a peněžním trhu. Nízké ceny stavebních materiálů a dostupné financování jsou faktorem, který kladně ovlivňuje hospodaření Fondu.

Během roku 2013 jsme nezaznamenali žádnou relevantní skutečnost, která by tento pozitivní vývoj narušovala.

## 2.5 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,** (od 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., jednatel společnosti Euro Mall Project 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,**(od 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,** (od 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., prokuristkou společnosti DEKWOOD s.r.o., prokuristkou společnosti DEKPROJEKT s.r.o., prokuristkou společnosti DEKMETAL s.r.o., prokuristkou společnosti DEKSTONE s.r.o., prokuristkou společnosti Moje-stavebniny.cz s.r.o., prokuristkou společnosti G SERVIS CZ, s.r.o., jednatelkou společnosti Euro Mall Project s.r.o.

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.

#### Údaje o členech dozorčí rady Fondu

**Ing. Jindřich Horák – předseda dozorčí rady,** (od 14. října 2011);

**Ondřej Hrdlička – člen dozorčí rady,** (od 14. října 2011);

**Věra Vosáhlová – člen dozorčí rady,** (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, obor 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 nepodílejí.

**2.6 ÚDAJE O 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.

**2.7 ÚDAJE O 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.

**2.8 ÚDAJE O 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.
IČ:	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.
IČ:	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.
IČ:	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
IČ:	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.
IČ:	438 21 103
Sídlo:	Bratislava, Chemická 1, PSČ 831 04
Název subjektu:	ENERGO HELVÍKOVICE a.s.
IČ:	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.
IČ:	276 42 381
Spisová značka:	C 120994 vedená u Městského soudu v Praze
Sídlo:	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 28
Název subjektu:	DEKWOOD s.r.o.
IČ:	276 09 111
Spisová značka:	C 118636 vedená u Městského soudu v Praze
Sídlo:	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00
Název subjektu:	DEKPROJEKT s.r.o.
IČ:	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.
IČ:	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.
IČ:	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.  
 IČ: 279 14 089  
 Spisová značka: C 126133 vedená u Městského soudu v Praze  
 Sídlo: Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00

Název subjektu: DEKMETAL GmbH  
 IČ: HRB31955  
 Spisová značka: HRB31955 vedená u Městského soudu v Drážďanech  
 Sídlo: Dresden, Franz-Lehmann-Str. 27, PSČ 01139

Název subjektu: Euro Mall Project s.r.o.  
 IČ: 273 78 861  
 Spisová značka: C 109578 vedená u Městského soudu v Praze  
 Sídlo: Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00

## 2.9 OSOBY, KTERÉ V ROZHODNÉM OBDOBÍ JEDNALY S FONDEM VE SHODĚ, POKUD SE NEJEDNÁ O OSOBY UVEDENÉ POD PÍSMENY E) AŽ G)

V roce 2013 v rámci svých operací nejednal Fond ve shodě s jinou osobou.

## 2.10 ÚDAJE O VŠECH DEPOZITÁŘÍCH FONDU V ROZHODNÉM OBDOBÍ A DOBĚ, PO KTEROU ČINNOST DEPOZITÁŘE VYKONÁVALI

Od 1. 9. 2012 je Depozitářem Fondu Komerční banka, a.s., IČ 453 17 054, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07 (dále jen „Depozitář“).

## 2.11 ÚDAJE O OSOBĚ, ZAJIŠŤUJÍCÍ ÚSCHOVU NEBO JINÉ OPATR. MAJETKU FONDU, POKUD JE U TĚTO OSOBY ULOŽENO NEBO TOUTO OSOBOU JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % MAJETKU FONDU

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu zajišťuje pouze Depozitář Fondu.

## 2.12 ÚDAJE O VŠECH OBCHODNÍCÍCH S CENNÝMI PAPIŘY, KTERÍ VYKONÁVALI ČINNOST OBCHODNÍKA S CENNÝMI PAPIŘY VE VZTAHU K MAJETKU FONDU

V roce 2013 Fond neprováděl žádné transakce s cennými papíry ani neuzavřel smlouvu o výkonu této činnosti s žádným obchodníkem s cennými papíry.

## 2.13 DEN, KTERÝM KONČÍ DOBA, NA KTEROU BYL FOND ZALOŽEN

Fond je zřízen na dobu neurčitou.

## 2.14 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

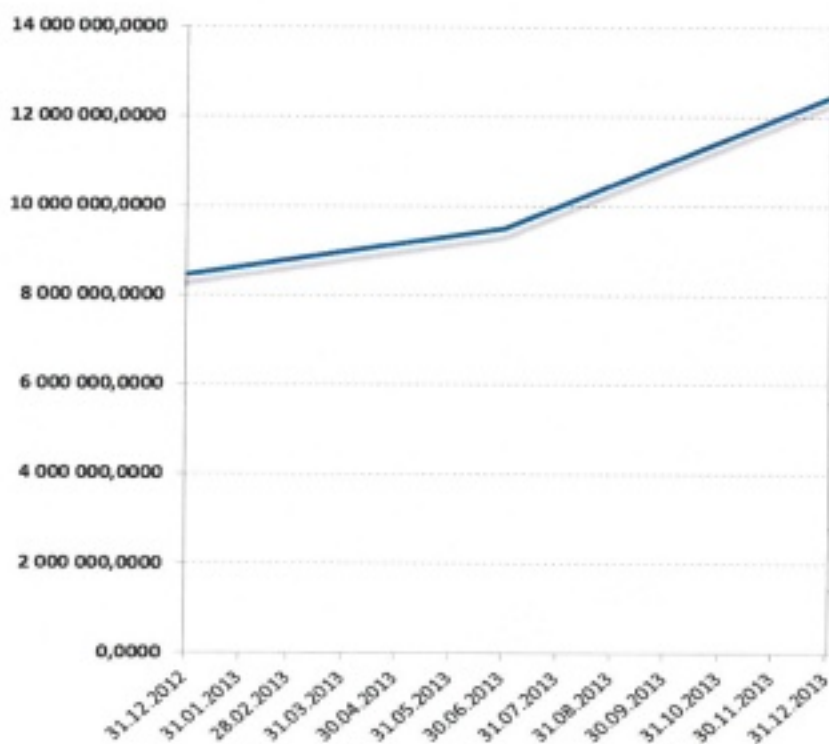
Fond nebyl v roce 2013 účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů.

## 2.15 ÚDAJE O AKTIVECH FONDU ZATÍŽENÝCH PRÁVY TŘETÍCH OSOB

Majetek	Zástavní právo ve prospěch:
Nemovitost KÚ Hrdějovice, LV 958	Česká spořitelna, a.s.
Nemovitost KÚ Jičín, LV 8573	Komerční banka a.s.
Nemovitost KÚ Hostivař, LV 8785	Komerční banka a.s.
Nemovitost Vestec u Prahy, LV 2067	Československá obchodní banka a.s.
Nemovitost KÚ Louky nad Dřevnicí, LV 4845	GE Money Bank, a.s.

## 2.16 VÝVOJ HODNOTY AKCIE FONDU V ROZHODNÉM OBDOBÍ,

VYJÁDRĚNÝ V GRAFICKÉ PODOBĚ A VÝVOJ PEVNĚ STANOVENÉHO INDEXU (BENCHMARKU) VYJÁDRĚNÝ V GRAFICKÉ PODOBĚ, POKUD INVESTIČNÍ FOND PODLE SVÉHO INVESTIČNÍHO CÍLE TAKOVÝ INDEX SLEDUJE



2.17 IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU KE DNI 31. 12. 2013, 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. 2013
Nemovitost KÚ Hrdějovice, LV 958	52 000	25 479
Nemovitost KÚ Jičín, LV 8573	32 412	20 331
Nemovitost KÚ Otín u Jindřichova Hradce, LV 5700	23 960	9 727
Nemovitost KÚ Hodolany, LV 3511	29 341	30 793
Nemovitost KÚ Hostivař, LV 8785	70 000	145 714
Nemovitost Vestec u Prahy, LV 2067	182 219	238 264
Nemovitost KÚ Louky nad Dřevnicí, LV 4845	26 062	30 227
Nemovitost KÚ Rochlice u Liberce, LV 2854	69 657	69 657
Nemovitost KÚ Horní Heršpice, LV 1613	48 000	48 000
Nemovitost KÚ Opava – Předměstí, LV 11667	14 100	14 100
Nemovitost KÚ Ústí nad Labem, LV 4076	30 000	30 000
FVE	3 579	3 281

2.18 ÚDAJE O VŠECH VYPLACENÝCH VÝNOSECH NA JEDNU AKCII

V roce 2013 nebyly vyplaceny žádné dividendy.

2.19 ÚDAJE O POČTU EMITOVANÝCH AKCIÍ

Počet emitovaných akcií je 20 kusů.

2.20 ÚDAJE O VLASTNÍM KAPITÁLU PŘÍPADAJÍCÍM NA JEDNU AKCII

Vlastní kapitál připadající na jednu akcii je 12 452 tis. Kč.

2.21 ÚDAJE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH MAJETKU V PORTFOLIU FONDU

**Krátkodobá finanční aktiva:**

stav bankovních účtů k 1. 1. 2013 byl 180 tis. Kč,

k 31. 12. 2013 je stav 374 tis. Kč.

**Pokladní hotovost**

k 1. 1. 2013 byl 0 tis. Kč,

k 31. 12. 2013 je 0 tis. Kč.

**Investiční nástroje:**

k 31. 12. 2013 nejsou.



**Nemovitosti:**

K 31. 12. 2013 vlastní Fond nemovitosti v hodnotě 577 751 tis. Kč.

**Majetkové účasti:**

k 31. 12. 2013 nejsou.

**Pohledávky:**

k 1. 1. 2013 byl 0 tis. Kč,

k 31. 12. 2013 je 60 tis. Kč.

**2.22 ÚDAJE O ÚPLATĚ URČENÉ SPOLEČNOSTI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU FONDU**

Za období 1. 1. 2013 – 31. 12. 2013 bylo fondem uhrazeno 505 tis. Kč za obhospodařování majetku Fondu.

**2.23 ÚDAJE O ÚPLATĚ ZA VÝKON FUNKCE DEPOZITÁŘE**

Za období 1. 1. 2013 – 31. 12. 2013 bylo fondem uhrazeno 204 tis. Kč za poplatky depozitáře.

**2.24 ÚDAJE O VLASTNÍM KAPITÁLU FONDU A VLASTNÍM KAPITÁLU PŘÍPADAJÍCÍM NA JEDNU AKCIÍ ZA POSLEDNÍ TŘI UPLYNULÁ OBDOBÍ**

Majetek	NAV	NAV/akcií
18. 1. 2011	2 000 000,00	100 000,00
31. 12. 2011	57 314 511,97	2 865 725,60
31. 12. 2012	169 282 109,79	8 464 105,49
31. 12. 2013	249 036 586,31	12 451 829,32

**2.25 KVANTITATIVNÍCH OMEZENÍCH A METODÁCH,**

KTERÉ BYLY ZVOLENY PRO HODNOCENÍ RIZIK SPOJENÝCH S TECHNIKAMI A NÁSTROJI K EFEKTIVNÍMU OBHOSPODAŘOVÁNÍ VEŘEJNÉHO INVESTIČNÍHO FONDU

**Investice do nemovitosti**

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 pořízené 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 pořízené 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.

#### **Investice do projektů v oblasti obnovitelných zdrojů energie**

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

#### **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.

#### **Investice do pohledávek**

Do pohledávek může Fond investovat nejvýše 50 % svého majetku.

#### **Investice do finančních aktiv**

Fond investuje kromě nemovitosti 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.

#### **2.26 ROZHODNUTÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI O ZPŮSOBU ÚHRADY PŘÍPADNÉ ZTRÁTY VYKÁZANÉ FONDEM ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2013 PODLE § 85 Odst. 6 ZÁKONA 189/2004 SB.**

Fond za účetní období končící dnem 31. prosince 2013 nevykázal ztrátu.

### 3 ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

PODLE § 21 ZÁKONA Č. 563/1991 SB., O ÚČETNICTVÍ

#### 3.1 VYBRANÉ ÚDAJE Z ROZVAHY A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY FONDU

ROZVAHA

K 31. PROSINCI 2013

AKTIVA	Běžné období	1. 1. 2013
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	374	180
<i>v tom splatné na požádání</i>	374	180
9. Dlouhodobý nehmotný majetek	32	47
<i>z toho a) zřizovací výdaje</i>	32	47
10. Dlouhodobý hmotný majetek	833 959	454 423
<i>z toho pozemky a budovy neprovozní</i>	833 959	413 522
<i>z toho oceňovací rozdíl k nabytému majetku</i>	0	40 901
11. Ostatní aktiva	782	176
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>835 147</b>	<b>454 826</b>

PASIVA	Běžné období	1. 1. 2013
1. Závazky vůči bankám a záložnám	257 351	174 301
2. Závazky vůči nebankovním subjektům	272 522	47 229
4. Ostatní pasiva	55 126	12 219
6. Rezervy	1 111	1 246
<i>v tom: b) na daně</i>	1 111	1 246
8. Základní kapitál	2 000	2 000
10. Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	400	400
12. Kapitálové fondy	86 328	98 693
13. Oceňovací rozdíly	84 608	81 514
14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	29 904	37 223
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	45 797	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>835 147</b>	<b>454 826</b>



## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2013

	Běžné období	Min. období
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	162
2. Náklady na úroky a podobné náklady	4 751	3 161
5. Náklady na poplatky a provize	313	577
6. Zisk nebo ztráta z finančních operací	0	-16
7. Ostatní provozní výnosy	57 210	33 812
8. Ostatní provozní náklady	405	41
9. Správní náklady	1 358	740
v tom: b) ostatní správní náklady	1 358	740
11. Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	16	16
<b>19. Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>	<b>50 367</b>	<b>29 423</b>
23. Daň z příjmů	4 570	1 471
<b>24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>45 797</b>	<b>27 952</b>

### 3.2 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.

### 3.3 INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU

Hlavním provozním cílem pro tento rok je finalizace organizační přípravy a samotná výstavba skladového areálu v Praze Hostivaři. Termín dokončení stavby je naplánován na prosinec 2014. Budeme také pokračovat v pronájmu současných areálů, z nichž většinu užívá společnost DEKTRADE a.s. jako své pobočky.

Dále se budeme zabývat i vyhledáváním dalších investičních příležitostí, které by byly v souladu s vytýčenou strategií a zaměřením Fondu. Díky uvedeným aktivitám očekáváme pozitivní vývoj hospodářského výsledku.

### 3.4 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:

- 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.

- 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.
- Riziko vypořádání - tato rizika jsou minimalizována zejména výběrem kredibilních protistran, vypořádáváním transakcí s investičními instrumenty v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením kvalitními právními instituty.
- 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.
- Měnové riziko - měnové riziko je podmnožinou rizik tržních, jejichž metody řízení jsou popsány výše.
- 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.
- Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování - majetek Fondu je svěřen do úschovy nebo, pokud to povaha věci vylučuje, jiného opatrování Depozitáři, kterým je renomovaná banka.
- 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 omezoáno limitem na součet pohledávek vůči jednomu dlužníku.
- 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.
- 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.
- Riziko operační, které spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí - toto riziko je omezoáno udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti.

### 3.5 INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

### 3.6 INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAŽÍCH

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů.

### 3.7 INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ ORGANIZAČNÍ SLOŽKU PODNIKU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.



## 4 ÚDAJE A SKUTEČNOSTI – ZPRÁVA O PROPOJENÝCH OSOBÁCH

(PODLE § 66A ODS. 9 ZÁKONA Č. 513/1991 SB, OBCHODNÍ ZÁKONÍK)

### 4.1 OVLÁDANÁ OSOBA

Společnost: DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s.  
se sídlem na adrese: Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ: 108 00  
IČ: 247 95 020  
zastoupená: Ing. Vít Kutnar, předseda představenstva  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16856

Ovládaná osoba je Fond, který se zabývá kolektivním investováním.

### 4.2 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

## 4.3 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	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
DEKWOOD s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	276 09 111	9. 10. 2006	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
DEKSTONE s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	276 43 671	5. 1. 2007	Zpracování kamene
DEKPROJEKT s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	276 42 411	2. 1. 2007	Projektová činnost ve výstavbě
Moje-stavebniny.cz s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	279 14 089	15. 6. 2007	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
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, Chemická 1, PSČ 831 04	438 21 103	10. 11. 2007	Koupě zboží za účelem jeho prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod) a jiným provozovatelům živnosti (velkoobchod), zprostředkovatelská činnost
DEKMETAL s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 28	276 42 381	2. 1. 2007	Kovoobráběčství, výroba stavebních hmot a stavebních výrobků
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 20 798	9. 8. 2010	Kolektivní investování

Všechny výše uvedené propojené osoby jsou dceřinými společnostmi společnosti DEK a.s.

Obchodní firma	Sídlo	IČ	Datum vzniku	Hlavní předmět činnosti
DEKMETAL GmbH	Dresden, Franz-Lehmann-Str. 27, PSČ 01139	HRB31955	6. 2. 2013	Maloobchod a velkoobchod se stavebními materiály
Euro Mall Project s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	273 78 861	21. 9. 2005	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájemem
TESAŘSTVÍ BISKUP, s.r.o.	Jilové u Prahy, Studené 106, PSČ 254 01	261 49 281	24. 1. 2000	Truhlářství, podlahářství; Pokrývačství, tesařství; Projektová činnost ve výstavbě; Provádění staveb, jejich změn a odstraňování; Výroba, obchod a služby neuvedené v příloze

Společnost DEKMETAL GmbH je dceřinou společností DEKMETAL s.r.o.

Společnost Euro Mall Project s.r.o. je ze 100 % vlastněna společností WEBSTER INVEST, uzavřený investiční fond, a.s.

Ve společnosti TESAŘSTVÍ BISKUP, s.r.o. má podstatný podíl společnost DEK a.s.

#### 4.4 VZTAHY MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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 tis. Kč	Prodej výrobků a zboží	Poskytnuté služby	Finanční výnosy	Celkem
DEKTRADE a.s.	0	55 776	0	55 776
WEBSTER INVEST, uzavřený investiční fond, a.s.	0	399	0	399
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>56 175</b>	<b>0</b>	<b>56 175</b>



Vzájemné nákupy se spřízněnými subjekty:

Společnost tis. Kč	Nákup výrobků, zboží	Nákup dlouhodobého majetku	Přijaté služby	Vyplacené dividendy	Finanční náklady	Celkem
DEKTRADE a.s.	60	225 000	0	0	1 645	226 705
<b>Celkem</b>	<b>60</b>	<b>225 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 645</b>	<b>226 705</b>

#### 4.5 ROZHODNÉ OBDOBÍ

Tato zpráva je zpracována za poslední účetní období, tj. za období od 1. ledna 2013 do 31. prosince 2013.

#### 4.6 ZÁVĚR

Tato zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2013 byla zpracována statutárním orgánem ovládané osoby, fondem 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 14. března 2014



Ing. Vít Kutnar

předseda představenstva

## 5 PŘÍLOHY

ZPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ÚČETNÍ ZÁVÉRKA

## ZPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDITORA



ATLAS AUDIT s.r.o.

K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice



## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

## O OVĚŘENÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ROK 2013

Název společnosti: **DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s.**  
 Sídlo společnosti: **Praha 10, 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. 2013 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě na stranách 28 - 47. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti. 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. 2013 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

**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


  
 Ing. Tomáš Bartoš

V Čelákovicích, dne 17. 03. 2014

Rozdělovník:

DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s.  
 ATLAS AUDIT s.r.o.

Výtisk č. 1, 2, 3  
 Výtisk č. 4

ATLAS AUDIT s.r.o.

K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice



## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

### O OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2013

Název společnosti: **DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s.**

Sídlo společnosti: **Praha 10, Tiskařská 257/10, 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. 2013, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2013, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2013 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti jsou uvedeny v bodě 1 VŠEOBECNÉ INFORMACE přílohy této účetní závěrky.

#### Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti 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

Naši odpovědnost je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními 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.

**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. 2013 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2013 v souladu s českými účetními předpisy.

**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

.....  
Ing. Tomáš Bartoš

V Čelákovících, dne 17. 03. 2014

Rozdělovník:

DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s.  
ATLAS AUDIT s.r.o.

Výtisk č. 1, 2, 3

Výtisk č. 4



ATLAS AUDIT s.r.o.  
K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice



## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

### O OVĚŘENÍ ZPRÁVY O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA ROK 2013

Název společnosti: **DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s.**  
Sídlo společnosti: **Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00**  
IČ: **247 95 020**

Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti **DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s.** za rok končící 31. 12. 2013. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědný statutární orgán společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsme provedli v souladu s AS č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abychom plánovali a provedli ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi propojenými osobami společnosti **DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s.** za rok končící 31. 12. 2013 obsahuje významné (materiální) věcné 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 17. 03. 2014



Ing. Tomáš Bartoš

Rozdělovník: DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s. Výtisk č. 1, 2, 3  
ATLAS AUDIT s.r.o. Výtisk č. 4

# ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

K 31. 12. 2013

## 1 ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2013

AKTIVA tis. Kč	Běžné období	1.1.2013
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	374	180
<i>v tom a) splatné na požádání</i>	<i>374</i>	<i>180</i>
9. Dlouhodobý nehmotný majetek	32	47
<i>z toho a) zřizovací výdaje</i>	<i>32</i>	<i>47</i>
10. Dlouhodobý hmotný majetek	833 959	454 423
<i>z toho pozemky a budovy neprovozní</i>	<i>833 959</i>	<i>413 522</i>
<i>z toho oceňovací rozdíl k nabytému majetku</i>	<i>0</i>	<i>40 901</i>
11. Ostatní aktiva	782	176
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>835 147</b>	<b>454 826</b>



<b>PASIVA</b> tis. Kč	<b>Běžné období</b>	<b>1.1.2013</b>
1. Závazky vůči bankám a záložnám	257 351	174 301
<i>v tom: b) ostatní závazky</i>	<i>257 351</i>	<i>174 301</i>
2. Závazky vůči nebankovním subjektům	272 522	47 229
<i>v tom: b) ostatní závazky</i>	<i>272 522</i>	<i>47 229</i>
4. Ostatní pasiva	55 126	12 219
6. Rezervy	1 111	1 246
<i>v tom: b) na daně</i>	<i>1 111</i>	<i>1 246</i>
8. Základní kapitál	2 000	2 000
10. Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	400	400
12. Kapitálové fondy	86 328	98 693
13. Oceňovací rozdíly	84 608	81 514
<i>z toho: a) z majetku a závazků</i>	<i>84 242</i>	<i>81 514</i>
<i>        b) ze zajišťovacích derivátů</i>	<i>366</i>	<i>0</i>
14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	29 904	37 223
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	45 797	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>835 147</b>	<b>454 826</b>



## 2 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2013

	Běžné období	Min. období
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	162
2. Náklady na úroky a podobné náklady	4 751	3 161
5. Náklady na poplatky a provize	313	577
6. Zisk nebo ztráta z finančních operací	0	-16
7. Ostatní provozní výnosy	57 210	33 812
8. Ostatní provozní náklady	405	41
9. Správní náklady	1 358	740
v tom: b) ostatní správní náklady	1 358	740
11. Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	16	16
<b>19. Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>	<b>50 367</b>	<b>29 423</b>
23. Daň z příjmů	4 570	1 471
<b>24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>45 797</b>	<b>27 952</b>

## 3 PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

tis. Kč	Základní kapitál	Zákonný rezervní fond	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíl	Nerozdělený zisk / Neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta za účetní období	Celkem
<b>Zůstatek k 1. lednu 2012</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>59 540</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 352</b>	<b>63 891</b>
Kapitálové fondy	0	400	0	0	1 952	-2 352	0
Tvorba zákonného rezervního fondu	0	0	-4 076	0	0	0	-4 076
Oceňovací rozdíl	0	0	0	81 514	0	0	81 514
Výsledek hospodaření za běžné období	0	0	0	0	0	27 952	27 952
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2012</b>	<b>2 000</b>	<b>400</b>	<b>55 464</b>	<b>81 514</b>	<b>1 952</b>	<b>27 952</b>	<b>169 282</b>
Fúze k 1. lednu 2013	0	0	43 229	0	35 271	-27 952	50 548
Změna účetních metod	0	0	-12 229	0	-7 319	0	-19 548
Rozdělení zisku	0	0	0	0	0	0	0
Odložená daň z oceňovacích rozdílů	0	0	-136	0	0	0	-136
Oceňovací rozdíl	0	0	0	3 094	0	0	3 094
Výsledek hospodaření za běžné období	0	0	0	0	0	45 797	45 797
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2013</b>	<b>2 000</b>	<b>400</b>	<b>86 328</b>	<b>84 608</b>	<b>29 904</b>	<b>45 797</b>	<b>249 037</b>

# PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

## 1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

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

Cílem Fondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu nadprůměrného zhodnocení svěřených prostředků měřeného v českých korunách, zejména investováním do nemovitostí, nemovitostních společností, projektů v oblasti obnovitelných zdrojů energie, movitých věcí a jejich souborů generujících pravidelný výnos v České republice a dalších zemích střední a východní Evropy.

Fond je obhospodařován společností QI investiční společnost, a.s. se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČ 27911497 (dále jen „Společnost“).

Depozitářem Fondu byla v účetním období do 31. 8. 2012 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.

Od 1. 9. 2012 je Depozitářem Fondu Komerční banka, a.s., IČ 453 17 054, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07 (dále jen „Depozitář“).

K 1. lednu 2013 došlo k fúzi Fondu se společností Stavebniny Astra a.s. Fúze byla zapsána do Obchodního rejstříku 14. prosince 2013.

## 2 ÚČETNÍ POSTUPY

### 2.1 ZÁKLADNÍ ZÁSADY VEDENÍ ÚČETNICTVÍ

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice.

Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravena v souladu s vyhláškou Ministerstva financí ČR č. 501 ze dne 6. listopadu 2002, 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.

Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

S ohledem na výše popsanou fúzi s Rozhodným dnem k 1. lednu 2013 vycházejí srovnatelné údaje pro rozvahové pozice z údajů Zahajovací rozvahy k 1. lednu 2013.



## 2.2 OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den zúčtování příkazů Fondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

## 2.3 CENNÉ PAPIRY OCEŇOVANÉ REÁLNOU HODNOTOU PROTI ÚČTŮM NÁKLADŮ A VÝNOSŮ

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou cenné papíry, které byly pořízeny s cílem realizovat zisk z krátkodobých cenových fluktuací. Fond investuje pouze do cenných papírů, které splňují tuto definici.

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou nejprve oceňovány pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady vynaložené na jejich pořízení. Následně jsou oceňovány reálnou hodnotou na základě tržních cen. Veškeré související nerealizované zisky a ztráty z přecenění cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů a realizované zisky a ztráty při prodeji jsou zahrnuty v „Zisku nebo ztrátě z finančních operací“.

Reálná hodnota cenného papíru je stanovena jako tržní cena kótovaná příslušnou burzou cenných papírů nebo jiným aktivním veřejným trhem, pokud Fond prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat. V ostatních případech je reálná hodnota odhadována jako čistá současná hodnota peněžních toků zohledňující úvěrová a likvidní rizika.

Fond používá ve svých modelech určených ke zjištění reálné hodnoty cenných papírů Fondu pouze dostupné tržní údaje. Oceňovací modely zohledňují běžné tržní podmínky existující k datu ocenění, které nemusí odrážet situaci na trhu před nebo po tomto dni. K rozvahovému dni vedení Fondu tyto modely přezkoumalo a ujistilo se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

## 2.4 ZAJIŠŤOVACÍ DERIVÁTY OCEŇOVANÉ REÁLNOU HODNOTOU PROTI VLASTNÍMU KAPITÁLU

Změny reálné hodnoty úrokových derivátů zajišťujících peněžní toky související s přijatými úvěry jsou za předpokladu prokázání efektivit zajištění účtovány proti Vlastnímu kapitálu Fondu.

## 2.5 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.

## 2.6 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.

## 2.7 POHLEDÁVKY

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

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Tvorba opravné položky se vykazuje jako náklad, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami spojenými s úbytkem aktiva ve výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění opravné položky pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech.

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

## 2.8 REZERVY

Rezervy jsou tvořeny, má-li 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. 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.

## 2.9 PŘEPOČET CIZÍ MĚNY

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem, který je stanoven měsíčně podle kurzu platného k prvnímu dni v měsíci podle kursového listku České národní banky. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".



## 2.10 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.

## 2.11 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

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

## 2.12 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

V souladu s českými účetními předpisy Fond klasifikuje investice do dlouhodobého hmotného majetku jako dlouhodobý hmotný neprovozní majetek. Dlouhodobý hmotný neprovozní majetek je nejprve oceňován pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady, a následně je oceňován reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty dlouhodobého hmotného majetku se (po zohlednění daňových vlivů) vykazují přímo ve vlastním kapitálu do okamžiku, kdy dojde k prodeji nebo snížení hodnoty. Kumulované zisky nebo ztráty původně vykázané ve vlastním kapitálu se v těchto případech zaúčtují do výnosů nebo nákladů.

Dlouhodobý hmotný majetek provozní a dlouhodobý nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou a je odepisován rovnoměrně po dobu jeho předpokládané životnosti.

Pokud zůstatková hodnota dlouhodobého hmotného majetku provozního a dlouhodobého nehmotného majetku přesahuje jeho odhadovanou zpětně získatelnou částku, je zůstatková hodnota aktiva snížena o opravnou položku na tuto zpětně získatelnou částku.

## 2.13 DAŇ Z PŘÍJMU

Daňový náklad zahrnuje splatnou a odloženou daň. Srážková daň ve výši, kterou nelze odečíst od splatné daně, tvoří součást daňového nákladu.

## 2.13 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

Fond je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty od 24. 10. 2011 (dále jen „DPH“).

## 2.14 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.

Odložená daň, vyplývající z přecenění dlouhodobého hmotného neprovozního majetku na reálnou hodnotu vykazovaného přímo ve vlastním kapitálu, je rovněž zachycena ve vlastním kapitálu.

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

## 2.15 NÁKLADY NA ZAMĚSTNANCE, PENZIJNÍ PŘIPOJIŠTĚNÍ

Fond nemá žádné zaměstnance.

## 2.16 SPŘÍZNĚNÉ STRANY

Spřízněné strany jsou v souladu s platnými zákony definovány takto:

- členové statutárního orgánu,
- vedoucí zaměstnanci Fondu, kteří jsou na základě pracovní nebo jiné smlouvy zodpovědní za výkonné řídicí funkce vymezené stanovami Fondu („vedoucí zaměstnanci Fondu“),
- společnosti ovládající Fond 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 společnostem ovládajícím Fond,
- společností, v nichž členové orgánů Fondu, vedoucí zaměstnanci nebo společnosti ovládající Fond drží větší než 10% majetkovou účast,
- akcionáři s větší než 10% majetkovou účastí ve Fondu, 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 22.

## 2.17 ÚČASTI VE SPOLEČNOSTECH S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Fondem, v němž Fond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny v souladu s platnými právními předpisy reálnou hodnotou.

Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty se (po zohlednění daňových vlivů) 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.

## 2.18 POLOŽKY Z JINÉHO ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Položky z jiného účetního období, než kam daňově a účetně patří, jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období s výjimkou oprav zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změn účetních metod, které jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrzená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Fondu.

## 2.19 ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Společnost v roce 2012 poprvé účtovala odloženou daň z oceňovacích rozdílů účtovanou přes Vlastní kapitál. Tato Odložená daň z oceňovacích rozdílů je vykázána v položce Kapitálové fondy.

K 1.1.2013 došlo k fúzi se společností Stavebniny Astra a.s. V souladu s účetními postupy Fondu došlo k datu fúze u fúzovaného majetku k přecenění nemovitosti na reálnou hodnotu.



## 2.20 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 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2013	1. ledna 2013
Běžné účty u bank	374	180

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

## 4 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Pořizovací cena tis. Kč	Zřizovací výdaje	Celkem
k 1. lednu 2012	76	76
Přirůstky	0	0
k 31. prosinci 2012	76	76
Přirůstky	0	0
k 31. prosinci 2013	76	76

Oprávký tis. Kč	Zřizovací výdaje	Celkem
k 1. lednu 2012	14	14
Odpisy	15	15
k 31. prosinci 2012	29	29
Odpisy	15	15
k 31. prosinci 2013	44	44

Zůstatková cena		
k 31. prosinci 2012	47	47
k 31. prosinci 2013	32	32

## 5 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Změny zůstatkových cen dlouhodobého hmotného majetku neprovozního:

Reálná hodnota tis. Kč	Budovy a pozemky	Pořízení	Celkem
<b>k 1. 1. 2012</b>	<b>130 370</b>	<b>9 600</b>	<b>139 970</b>
Přirůstky	136 904	45 080	181 984
Úbytky	0	0	0
Změna reálné hodnoty	81 514	0	81 514
<b>k 31. prosinci 2012</b>	<b>348 788</b>	<b>54 680</b>	<b>403 468</b>
Přirůstky	314 057	113 706	427 763
Úbytky	0	0	0
Změna reálné hodnoty	2 728	0	2 728
<b>k 31. prosinci 2013</b>	<b>665 573</b>	<b>168 386</b>	<b>833 959</b>

V rámci fúze k 1. lednu 2013 se společností Stavebniny Astra a.s. došlo k nabytí nemovitého majetku v účetní hodnotě 10 303 tis. Kč. Tento majetek byl k rozhodnému dni přeceněn na reálnou hodnotu ve výši 69 657 tis. Kč a v této hodnotě byl zařazen do majetku Fondu.

## 6 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2013	1. ledna 2013
Pohledávky z obchodních vztahů	0	60
Poskytnuté provozní zálohy	1	0
Stát – daňové pohledávky	236	116
Kladná reálná hodnota zajišťovacích derivátů	536	0
Ostatní pohledávky	9	0
<b>Ostatní aktiva celkem</b>	<b>782</b>	<b>176</b>

Ostatní aktiva neobsahují žádné pohledávky po splatnosti.

## 7 REZERVY

Fond tvoří rezervu na daň z příjmů, která je stanovena jako nejlepší možný odhad předpokládané daňové povinnosti Fondu.

Změnu stavu rezervy lze analyzovat takto:

Rezerva na daň z příjmu tis. Kč	2013	2012
<b>Počáteční zůstatek k 1. lednu</b>	<b>1 296</b>	<b>- 124</b>
Tvorba rezerv	1 808	1 296
Zrušení rezerv	0	0
Použití rezerv	-1 296	124
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>1 808**</b>	<b>1 296*</b>

\* Rezerva na daň z příjmů je v rozvaze vykázána v roce 2012 ve výši 1 246 tis. Kč po kompenzaci s již uhrazenými zálohami na daň z příjmů.

\*\* Rezerva na daň z příjmů je v rozvaze vykázána v roce 2013 ve výši 1 111 tis. Kč po kompenzaci s již uhrazenými zálohami na daň z příjmů.

## 8 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	31. prosince 2013	1. ledna 2013
Bankovní úvěry dlouhodobé	207 557	149 902
Bankovní úvěry krátkodobé	49 794	24 399
<b>Celkem</b>	<b>257 351</b>	<b>174 301</b>

Bankovní úvěry lze rozčlenit takto:

tis. Kč	31. prosince 2013	1. ledna 2013
Bankovní úvěr KB – investiční úvěr	92 109	68 776
Bankovní úvěr GE Money Bank – investiční úvěr	17 855	22 000
Bankovní úvěr ČS – investiční úvěr	35 000	41 025
Bankovní úvěr ČSOB – investiční úvěr	112 387	42 500
<b>Celkem</b>	<b>257 351</b>	<b>174 301</b>

## 9 ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

tis. Kč	31. prosince 2013	1. ledna 2013
Závazky – spřízněné osoby	272 522	47 229
<b>Celkem</b>	<b>272 522</b>	<b>47 229</b>

## 10 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2013	1. ledna 2013
Závazky z obchodních styků	47 135	7 258
Dohadné účty pasivní	263	205
Odložený daňový závazek	7 557	4 657
Ostatní pasiva	0	99
Záporná reálná hodnota zajišťovacích derivátů	171	0
<b>Celkem</b>	<b>55 126</b>	<b>12 219</b>

Dohadné účty pasivní k 31. 12. 2013 zahrnují především dohad na odměnu za obhospodařování Fondu ve výši 252 tis. Kč.

Ostatní pasiva k 31. prosinci 2013 ani k 31. prosinci 2012 neobsahují žádné závazky po splatnosti.



## 11 VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál tis. Kč	31. prosince 2013	1. ledna 2013
Upsaný a plně splacený	2 000	2 000

## AKCIONÁŘI K 31. PROSINCI 2013:

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

## ZÁKONNÝ REZERVNÍ FOND

Fond je v souladu s obchodním zákoníkem povinen 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.

## KAPITÁLOVÉ FONDY

tis. Kč	31. prosince 2013	1. ledna 2013
Kapitálové fondy	90 540	102 769
Odložená daň z oceňovacích rozdílů účtovaných přes Vlastní kapitál	-4 212	-4 076
<b>Celkem</b>	<b>86 328</b>	<b>98 693</b>

V roce 2012 došlo k zaúčtování odložené daně z titulu oceňovacích rozdílů k majetku účtovaných přes Vlastní kapitál.

V rámci fúze a přecenění majetku a závazků při fúzi na reálnou hodnotu došlo i k souvisejícím úpravám ve výši kapitálových fondů při fúzi oproti hodnotám vykázaným v zahajovací rozvaze.

## OCEŇOVACÍ ROZDÍLY Z MAJETKU

tis. Kč	31. prosince 2013	1. ledna 2013
Oceňovací rozdíly z dlouhodobého hmotného majetku	84 242	81 514

## OCEŇOVACÍ ROZDÍLY ZE ZAJIŠŤOVACÍCH DERIVÁTŮ

tis. Kč	31. prosince 2013	1. ledna 2013
Oceňovací rozdíly ze zajišťovacích derivátů	366	0

K 31. prosinci 2013 měl Fond uzavřené úrokové swapy zajišťující peněžní toky z úvěrových smluv. Vzhledem k prokazatelné efektivitě zajišťovacích instrumentů vykázal Fond změnu reálné hodnoty ve Vlastním kapitálu.

## ROZDĚLENÍ ZISKU

Čistý zisk za rok 2012 ve výši 27.952 tis. byl převeden do nerozděleného zisku.

Čistý zisk za rok 2013 ve výši 45 797 tis. Kč je navržen k převedení do nerozděleného zisku.

## 12 EVENTUALITY A PŘÍSLIBY

Vedení Fondu si není vědomo žádných dalších potenciálních závazků Fondu k 31. prosinci 2013.

## 13 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2013	2012
Úroky z běžných účtů	0	162

## 14 NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	2013	2012
Úroky z bankovních úvěrů	4 498	3 161
Ztráta ze zajišťovacích úrokových derivátů	253	0
<b>Celkem</b>	<b>4 751</b>	<b>3 161</b>

V roce 2012 byly ztráty ze zajišťovacích úrokových derivátů vykázány v kapitole 16 Zisk nebo ztráta z finančních operací.

## 15 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2013	2012
Bankovní poplatky	313	577

## 16 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2013	2012
Ztráta ze zajišťovacích operací	0	-17
Ostatní finanční výnosy	0	1
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>-16</b>

V roce 2013 jsou ztráty ze zajišťovacích úrokových derivátů vykázány v kapitole 14 Náklady na úroky a podobné náklady.

## 17 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2013	2012
Výnosy přímo související s nemovitostmi	57 210	33 812

## 18 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2013	2012
Náklady spojené s pronájmem	1	40
Jiné provozní náklady	404	1
<b>Celkem</b>	<b>405</b>	<b>41</b>

## 19 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2013	2012
Poplatky za obhospodařování Fondu	505	316
Náklady na služby Depozitáře	204	234
Náklady na odměnu auditorské společnosti	115	29
Ostatní náklady	534	161
<b>Celkem</b>	<b>1 358</b>	<b>740</b>



## 20 ODPISY, TVORBA A POUŽITÍ REZERV A OPRAVNÝCH POLOŽEK K DLOUHODOBÉMU HMTNÉMU A NEHMTNÉMU MAJETKU

tis. Kč	2013	2012
Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku	16	16

## 21 DAŇ Z PŘÍJMU

Daňový náklad zahrnuje:

tis. Kč	2013	2012
Splatný daňový náklad	1 807	1 296
Odložený daňový výnos / náklad	2 763	175
<b>Celkem</b>	<b>4 570</b>	<b>1 471</b>

Odložený daňový náklad byl poprvé vypočítán a zaúčtován k 31. 12. 2012, a to ve výši 5 % (daňová sazba pro následující období očekávané realizace odložené daně) z přechodného rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou hmotného majetku.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, proto se vypočítává odložená daň jednak z odepisovaného majetku, jednak z rozdílu vyplývajícího z přecenění aktiv. Tento rozdíl z oceňovacího rozdílu k přeceňovanému majetku se promítá pouze do rozvahy, do vlastního kapitálu.

Fond v roce 2012 v rámci prvního účtování o odložené dani rovněž zaúčtoval odloženou daňovou pohledávku vztahující se k minulému účetnímu období, která nemá dopad do výkazu zisku a ztráty.

Odloženou daň lze analyzovat následovně:

Odložený daňový závazek/pohledávka z titulu: tis. Kč	31. prosince 2013	1. ledna 2013
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou (daňově) odepisovaného majetku	-66 891	-3 507
Rozdíl vyplývající z přecenění majetku na reálnou hodnotu	-84 242	-81 514
<b>Čistý odložený daňový závazek (-) /pohledávka (+) – 5%</b>	<b>-7 557</b>	<b>-4 251</b>



## 22 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Fond k 31. 12. 2013 vykazoval tyto zůstatky ve vztahu ke spřízněným stranám:

Závazky vůči spřízněným stranám tis. Kč	31. prosince 2013	1. ledna 2013
Půjčky	272 522	47 229
Závazky z obchodních styků	0	40
<b>Celkem</b>	<b>272 522</b>	<b>47 269</b>

Fond se podílel na těchto transakcích se spřízněnými stranami:

Poskytnutá plnění tis. Kč	2013	2012
Výnosy z úroků	0	0
Poskytované služby	56 175	33 566
<b>Celkem</b>	<b>56 175</b>	<b>33 566</b>

Přijatá plnění tis. Kč	2013	2012
Náklady z úroků	1 645	1 765
Nákup výrobků, zboží	60	0
Nákup dlouhodobého majetku	225 000	0
<b>Celkem</b>	<b>226 705</b>	<b>1 765</b>

Transakce byly realizovány na základě běžných tržních podmínek.

Fond neposkytl žádné záruky za členy představenstva ani dozorčí rady.

## 23 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky se neodehrály žádné významné události mající vliv na účetní závěrku Fondu k 31. prosinci 2013.

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

V Praze, dne 14. března 2014



Ing. Vít Kutnar

předseda představenstva