

# DEK

WEBSTER INVEST,  
uzavřený investiční  
fond, a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

2012

## 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. 15
4. Údaje a skutečnosti – Zpráva o propojených osobách (podle § 66a odst. 9 zákona č. 513/1991 Sb, obchodní zákoník)	str. 19
5. Přílohy	str. 23
5.1. Zprávy nezávislého auditora	str. 24
5.2. Účetní závěrka	str. 29

## 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 uplynulém roce se hospodaření fondu vyvíjelo stabilním způsobem, v souladu s očekávanými. Dařilo se nám tak naplnit cíl, se kterým byla společnost založena. Tímto účelem je využití možnosti investičního fondu pro soustředění potřebného majetku k investicím do nemovitosti, zejména skladově logistického charakteru.

Pracovali jsme také na dalším zefektivnění organizačních, komunikačních, administrativních, řídicích a investičních procesů potřebných pro úspěšné fungování společnosti. Při řízení máme na zřeteli bezchybné plnění všech povinností vyplývajících z právních předpisů, které upravují oblast kolektivního investování.

Portfolio spravovaného majetku zůstalo v roce 2012 neměnné. Důvodem je nepříznivá situace v odvětví stavebnictví, ve kterém působí hlavní partner a uživatel nemovitostí fondu, jímž je společnost DEKTRADE a.s.

Díky uvedeným faktorům a také díky fungující spolupráci se společností QI investiční společnost, a.s., která je obhospodařovatelem fondu, jsme dosáhli hospodářského výsledku v plánované výši. Rok 2012 tak byl dalším úspěšným rokem v historii společnosti.

V Praze, dne 23. 4. 2012



Ing. Petra Kutnarová  
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

WEBSTER INVEST, uzavřený investiční fond, a.s. (dále jen „Fond“)

Zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 16403.

#### IČO

247 20 798

#### 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 nedošlo k žádným změnám skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku.

### 2.3 OBECNÉ ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI,

KTERÁ OBHOSPODAŘOVALA MAJETEK FONDU, BYŤ JEN PO ČÁSTI 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.

#### IČO

279 11 497

#### Sídlo

Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05

#### Další údaje

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

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

Společnost v roce 2012 fungovala způsobem srovnatelným s rokem 2011. Portfolio spravovaného majetku se nezměnilo, vztahy s klíčovými obchodními partnery byly stabilní a shodná zůstala také metodika správy a řízení.

## 2.5 ÚDAJE O ČLENECH ORGÁNŮ FONDU,

OSTATNÍCH VEDOUČÍCH 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. Petra Kutnarová,

vykonává funkci předsedy představenstva Fondu (den vzniku funkce: 9. srpna 2010, den vzniku členství: 9. srpna 2010).

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., členka představenstva DEKINVEST, 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.

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. Jan Praveček,

vykonává funkci člena představenstva Fondu (den vzniku členství: 9. srpna 2010).

Dále mimo Fond zastává následující funkce: jednatel společnosti Real - Kunratice s.r.o.; člen představenstva ENERGO HELVÍKOVICE a.s., předseda dozorčí rady DEKTRADE a.s.

Absolvoval Vysokou školu strojní a v Plzni (nyní Západočeská Univerzita v Plzni) a následně PSG Vysokou školu ekonomickou v Praze, fakultu řízení. Řadu let působí ve vedoucích pozicích, kde zodpovídá za oblast podnikové ekonomiky (plánování, controlling, kapacity, náklady a ceny), daně (výpočty, optimalizace, styk FÚ), financování (styk s bankami, bankovní úvěry, bondy, záruky), pojištění, finanční analýzu, investice a hypoteční úvěry.

**Mgr. Hana Pravečková,**

vykonává funkci člena představenstva Fondu (den vzniku členství: 9. srpna 2010).

Dále mimo Fond zastává funkci jednatelky společnosti Real – Kunratice s.r.o., členka dozorčí rady ENERGO HELVÍKOVICE a.s.

Vystudovala Západočeskou univerzitu v Plzni, Pedagogickou fakultu, dále Speciální Pedagogiku na Karlově Univerzitě v Praze. Má dlouholeté zkušenosti s vedením a školením lidí, působí v dozorčí radě dvou akciových společností a má zkušenosti s realitní činností.

**Údaje o členech dozorčí rady Fondu****Ing. Martin Louda,**

dat. nar. 19. srpna 1969, Praha 4, Chodov, Hněvkovského 1373/3, PSČ 149 00, den vzniku funkce: 9. srpna 2010, den vzniku členství v dozorčí radě: 9. srpna 2010 (předseda dozorčí rady);

**Ing. Václav Hájek,**

dat. nar. 2. září 1963, Karlovy Vary – Olšová Vrata, Ke Golfu 184, PSČ 360 01, den vzniku členství: 9. srpna 2010 (člen dozorčí rady);

**Ing. Marie Kutnarová,**

dat. nar. 17. května 1943, Praha 6 – Dejvice, Na Kocínce 1740/8, PSČ 160 00, den vzniku členství v dozorčí radě: 9. srpna 2010 (člen dozorčí rady).

**Údaje o ostatních vedoucích osobách Fondu**

Jiné vedoucí osoby ve Fondu nepůsobí.

**Údaje o portfoliu 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., předsedou představenstva Conseq penzijní společnost, 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., jednatelem NOKERA Invest, 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. Petra Kutnarová, předsedkyně představenstva Fondu,
- Mgr. Hana Pravečková, členka představenstva Fondu,
- Ing. Jan Praveček, člen představenstva Fondu.

(údaje o zkušenostech a kvalifikaci jsou uvedeny výše)

Jiné osoby se na investičním procesu Fondu nepodílí.

#### 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

**Mgr. Hana Pravečková,**

dat. nar. 12. července 1947, bytem Dalovice – Všeborovice, Modřínová 123, okres Karlovy Vary, PSČ 362 63,

vlastní 10 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč, což odpovídá 2,5% podílů na základním kapitálu Fondu.

**Ing. Jan Praveček,**

dat. nar. 11. října 1942, bytem Dalovice – Všeborovice, Modřínová 123, okres Karlovy Vary, PSČ 362 63,

vlastní 10 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč, což odpovídá 2,5% podílů na základním kapitálu Fondu.

**Ing. Petra Kutnarová,**

dat. nar. 9. února 1973, bytem Praha 9, Horní Počernice, Třebešovská 534/49, PSČ 193 00

vlastní 380 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč, což odpovídá 95% podílů na základním kapitálu Fondu.

Souhrmně vlastní 100% akcií.

- 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 v rozhodném období neměl žádnou kvalifikovanou účast na jiných osobách.

- 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.
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:	DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s.
IČO:	247 95 020
Spisová značka:	B 16856 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:	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



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

V roce 2012 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**

Depozitářem Fondu byla v roce 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 (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**

Dne 12. 10. 2010 schválil Investiční výbor Fondu Rámcovou investiční strategii Fondu pro investice do finančních aktiv. Jednotlivé investice bude na základě této strategie zajišťovat Společnost. Společnost za tímto účelem uzavřela Smlouvu o svěřeni obhospodařování finančních aktiv v majetku Fondu se společností Conseq Investment Management, a.s., která je licencovaným 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 2012 účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů.

## 2.15 ÚDAJE O AKTIVECH FONDU ZATÍŽENÝCH PRÁVY TŘETÍCH OSOB

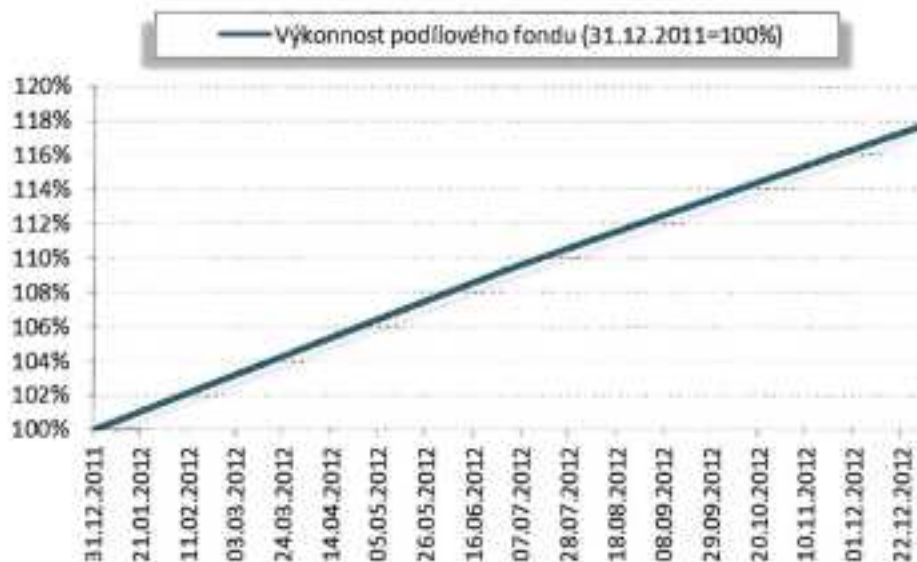
## Majetek Fondu

- Nemovitosti Hodonín LV 15147
- Nemovitosti Brno - město LV 1755
- Nemovitosti Přešov LV 2357
- Pozemek Mladá Boleslav LV 2457
- Nemovitosti Trenčín LV 3010
- Nemovitosti Žilina LV 3343
- Nemovitosti Pelhřimov LV 4245
- Nemovitosti Most LV 4533
- Nemovitosti Hradec Králové LV 4743
- Nemovitosti Zlín LV 4845
- Nemovitosti Beroun LV 4946
- Nemovitosti Trutnov LV 6502
- Nemovitosti Svitavy LV 7802
- Nemovitosti Chomutov LV 792
- Nemovitosti Nový Jičín LV 847
- Nemovitosti Šumperk LV 9838 a LV 9839
- Pozemek Píseň - město LV 987

Výše uvedený majetek Fondu byl v roce 2012 zatížen zástavním právem ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

## 2.16 VÝVOJ HODNOTY AKCIE FONDU V ROZHODNÉM OBDOBÍ,

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



## 2.17 IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

KE DNI 31. 12. 2012, S UVEDENÍM CELKOVÉ POŘIZOVACÍ CENY A REÁLNÉ HODNOTY NA KONCI ROZHOODNÉHO OBDOBÍ

Majetek	Pořizovací cena v tis. Kč	Reálná hodnota v tis. Kč k 31. 12. 2012
Nemovitost KÚ Beroun, LV 4946	10 615	23 514
Nemovitost KÚ Horní Heršpice, LV 1755	77 830	47 969
Nemovitost KÚ Dřísy, LV 591	35 217	92 377
Nemovitost KÚ Hradec Králové, LV 4743	33 000	34 801
Nemovitost KÚ Hodonín, LV 15147	12 513	11 769
Nemovitost KÚ Spořice, LV 792	21 192	30 211
Nemovitost KÚ Kosmonosy, LV 2457	62 823	59 089
Nemovitost KÚ Čepihory, LV4533	19 212	14 179
Nemovitost KÚ Nový Jičín, LV 847	18 000	19 094
Nemovitost KÚ Peňhřimov, LV 4245	4 088	7 782
Nemovitost KÚ Bručná a Černice, LV 1087 a 987	104 743	100 207
Nemovitost KÚ Lověšice u Pferova, LV 2357	32 795	30 846
Nemovitost KÚ Svitavy, LV 7802	40 414	38 013
Nemovitost KÚ Šumperk, LV 9046, 9836, 9839	6 663	6 267
Nemovitost KÚ Trutnov, LV 6502	21 000	19 752
Nemovitost KÚ Píluky u Zlína, LV 4845	32 292	30 953
Nemovitost KÚ Žilina, LV 3343	45 999	36 676
Nemovitost KÚ Zlatovce, LV 3010	67 768	55971
Investiční nástroje	1 512	1 733

## 2.18 ÚDAJE O VŠECH VYPLACENÝCH VÝNOSECH NA JEDNU AKCII

V roce 2012 nebyly vyplaceny žádné dividendy.

## 2.19 ÚDAJE O POČTU EMITOVANÝCH AKCIÍ

Počet emitovaných akcií je 400 kusů.

## 2.20 ÚDAJE O VLASTNÍM KAPITÁLU PŘIPADAJÍCÍM NA JEDNU AKCII

Vlastní kapitál připadající na jednu akcii je 426 tis. Kč.

## 2.21 ÚDAJE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH MAJETKU V PORTFOLIU FONDU

**Krátkodobá finanční aktiva:**

stav bankovních účtů k 1. 1. 2012 byl 851 tis. Kč,

k 31. 12. 2012 je stav 1 994 tis. Kč.

**Pokladní hotovost:**

k 1. 1. 2012 byl 22 tis. Kč,

k 31. 12. 2012 je 0 tis. Kč.

**Investiční nástroje:**

K 31. 12. 2012 vlastní Fond investiční nástroje v hodnotě 1 733 tis. Kč.

**Nemovitosti:**

K 31. 12. 2012 vlastní Fond nemovitosti v hodnotě 1 103 962 tis. Kč.

**Majetkové účasti:**

k 31. 12. 2012 nejsou.

**Pohledávky:**

k 1. 1. 2012 byly 374 tis. Kč,

k 31. 12. 2012 je stav 343 tis. Kč.

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

Za období 1. 1. – 31. 12. 2012 bylo Fondem uhrazeno 480 tis. Kč za obhospodařování majetku Fondu.

## 2.23 ÚDAJE O ÚPLATĚ ZA VÝKON FUNKCE DEPOZITÁŘE

Za období 1. 1. – 31. 12. 2012 bylo Fondem uhrazeno 197 tis. Kč za výkon funkce depozitáře Fondu.

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

Majetek (Kč)	NAV	NAV / akcií
31. 12. 2010	29 781 208,00	74 453,02
31. 12. 2011	54 466 412,52	146 166,03
31. 12. 2012	170 490 957,91	426 227,39

## 2.25 ÚDAJE O KVANTITATIVNÍCH OMEZENÍCH A METODÁCH,

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

### **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.

### **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 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.

#### 2.26 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 2012 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 2012

AKTIVA	Běžné období	Min. období
1. Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	0	22
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1 994	851
6. Akcie, podílové listy a ostatní podíly	1 733	1 700
10. Dlouhodobý hmotný majetek	1 103 962	1 133 251
<i>z toho pozemky a budovy neprovozní</i>	660 139	588 443
<i>z toho oceňovací rozdíl k nabytému majetku</i>	443 823	578 948
11. Ostatní aktiva	986	3 216
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1 108 675</b>	<b>1 139 040</b>

PASIVA	Běžné období	Min. období
1. Závazky vůči bankám a záložnám	221 135	269 676
2. Závazky vůči nebankovním subjektům	95 858	0
4. Ostatní pasiva	621 191	723 372
6. Rezervy	0	1 282
8. Základní kapitál	40 000	40 000
10. Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	3 601	2 276
12. Kapitálové fondy	-3 527	0
13. Oceňovací rozdíly	70 548	66 845
14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	33 056	9 105
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	26 813	26 484
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>1 108 675</b>	<b>1 139 040</b>

	Běžné období	Min. období
1. Poskytnuté přísliby a záruky	39 419	71 499
<b>PODROZVAHOVÁ AKTIVA CELKEM</b>	<b>39 419</b>	<b>71 499</b>

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2012

	Běžné období	Min. období
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy	3	168
2 Náklady na úroky a podobné náklady	5 738	7 214
5 Náklady na poplatky a provize	32	760
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	160	0
7 Ostatní provozní výnosy	72 536	71 926
8 Ostatní provozní náklady	239	947
9 Správní náklady	3 435	1 856
<i>v tom: b) ostatní správní náklady</i>	<i>3 435</i>	<i>1 856</i>
11 Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	34 484	34 140
19 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	28 771	27 177
23 Daň z příjmů	1 958	693
24 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	26 813	26 484

### 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

V roce 2013 se budeme soustředit na řádnou správu aktuálního majetkového portfolia Fondu a současně hledat další investiční příležitosti, které by byly v souladu s dosavadní strategií a zaměřením Fondu.

### 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 pracovních 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: WEBSTER INVEST, uzavřený investiční fond, a.s.  
se sídlem na adrese: Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ: 108 00  
IČ: 247 20 798  
zastoupená: Ing. Petra Kutnarová, předseda představenstva  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16403

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 neuvezené 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 neuvezené 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 neuvezené 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 (veľkoobchod), 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 HELVIKOVICE a.s.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	285 47 551	24. 3. 2009	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	247 95 020	18. 1. 2011	Kolektivní investování

Všechny výše uvedené propojené osoby jsou dceřinými společnostmi společnosti 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	64 602	0	64 602
DEK a.s.	0	23	0	23
DEKMETAL s.r.o.	0	2 053	0	2 053
DEKTRADE SR s.r.o.	0	4 684	0	4 684
<b>Celkem</b>	0	71 362	0	71 362

Vzájemné nákupy se spřízněnými subjekty:

Společnost tis. Kč	Nákup výrobků, zboží	Nákup dlouhodobého majetku	Přijaté služby	Vyplacené dividendy	Finanční náklady	Celkem
DEKTRADE a.s.	0	0	0	0	994	994
<b>Celkem</b>	0	0	0	0	994	994

#### 4.5 ROZHODNÉ OBDOBÍ

Tato zpráva je zpracována za poslední účetní období, tj. za období od 1. ledna 2012 do 31. prosince 2012.

#### 4.6 ZÁVĚR

Tato zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2012 byla zpracována statutárním orgánem ovládané osoby, fondem WEBSTER INVEST, 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 23. dubna 2013



---

Ing. Petra Kutnarová  
předseda představenstva

## 5 PŘÍLOHY

ZPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

## ZPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDITORA



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



## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

### O OVĚŘENÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ROK 2012

Název společnosti: WEBSTER INVEST, uzavřený investiční fond, a.s.  
Sídlo společnosti: Praha 10 - Malešice, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00  
IČ: 247 20 798

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti **WEBSTER INVEST, uzavřený investiční fond, a.s.** k 31. 12. 2012 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě. 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 **WEBSTER INVEST, uzavřený investiční fond, a.s.** k 31. 12. 2012 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 Čelákovících, dne 26. 4. 2013

Rozdělovník: WEBSTER INVEST, 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 2012

Název společnosti: WEBSTER INVEST, uzavřený investiční fond, a.s.  
Sídlo společnosti: Praha 10 - Malešice, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00  
IČ: 247 20 798

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **WEBSTER INVEST, uzavřený investiční fond, a.s.**, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2012, výkazu zisku a ztráty k 31. 12. 2012, přehledu o změnách vlastního kapitálu k 31. 12. 2012 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti jsou uvedeny v bodě 1 VŠEOBECNĚ 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 odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorскими 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 WEBSTER INVEST, uzavřený investiční fond, a.s. k 31. 12. 2012 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření 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 26. 4. 2013

Rozdělovník:

WEBSTER INVEST, 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 2012

Název společnosti: WEBSTER INVEST, uzavřený investiční fond, a.s.  
Sídlo společnosti: Praha 10 - Malešice, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00  
IČ: 247 20 798

Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti **WEBSTER INVEST, uzavřený investiční fond, a.s.** za rok končící 31. 12. 2012. 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.

#### Výrok auditora

Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi propojenými osobami společnosti **WEBSTER INVEST, uzavřený investiční fond, a.s.** za rok končící 31. 12. 2012 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



.....  
Ing. Tomáš Bartoš

V Čelákovících, dne 26. 4. 2013.

Rozdělovník: WEBSTER INVEST, uzavřený investiční fond, a.s.  
ATLAS AUDIT s.r.o.

Výtisk č. 1, 2, 3

Výtisk č. 4

# ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

## K 31. 12. 2012

## 1 ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2012

AKTIVA	Běžné období Netto	Min. období
1. Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	0	22
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1 994	851
<i>v tom a) splatné na požádání</i>	1 994	851
6. Akcie, podílové listy a ostatní podíly	1 733	1 700
10. Dlouhodobý hmotný majetek	1 103 962	1 133 251
<i>z toho pozemky a budovy neprovozní</i>	660 139	558 443
<i>z toho oceňovací rozdíl k nabytému majetku</i>	443 823	578 948*
11. Ostatní aktiva	986	3 216
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1 108 675</b>	<b>1 139 040</b>

\* v minulém období je do oceňovacího rozdílu k nabytému majetku nesprávně započítán oceňovací rozdíl majetku, v roce 2012 je vykázán na řádce pozemky a budovy neprovozní

PASIVA	Běžné období	Min. období
1. Závazky vůči bankám a záložnám	221 135	269 676
<i>v tom b) ostatní závazky</i>	221 135	269 676
2. Závazky vůči nebankovním subjektům	95 858	0
<i>v tom b) ostatní závazky</i>	95 858	0
4. Ostatní pasiva	621 191	723 372
6. Rezervy	0	1 282
<i>v tom: b) na daně</i>	0	1 282
7. Podřízené závazky	0	0
8. Základní kapitál	40 000	40 000
<i>z toho a) splacený základní kapitál</i>	40 000	40 000
10. Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	3 601	2 276
12. Kapitálové fondy	-3 527	0
13. Oceňovací rozdíly	70 548	66 845
<i>z toho: a) z majetku a závazků</i>	70 548	66 845
14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	33 056	9 105
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	26 813	26 484
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>1 108 675</b>	<b>1 139 040</b>

## PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

	Běžné období	Min. období
1. Poskytnuté přísliby a záruky	39 419	71 499
<b>PODROZVAHOVÁ AKTIVA CELKEM</b>	<b>39 419</b>	<b>71 499</b>



## 2 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2012

	Běžné období	Min. období
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	3	168
2. Náklady na úroky a podobné náklady	5 738	7 214
5. Náklady na poplatky a provize	32	760
6. Zisk nebo ztráta z finančních operací	160	0
7. Ostatní provozní výnosy	72 536	71 926
8. Ostatní provozní náklady	239	947
9. Správní náklady	3 435	1 856
<i>v tom: b) ostatní správní náklady</i>	3 435	
11. Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	34 484	34 140
19. Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	28 771	27 177
23. Daň z příjmů	1 958	693
24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	26 813	26 484



## 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 běžné období	Celkem
<b>Zůstatek k 1. lednu 2011</b>	<b>40 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 382</b>	<b>51 382</b>
Rozdělení zisku	0	2 276	0	0	9 105	-11 382	0
Kapitálové fondy	0	0	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl	0	0	0	66 845	0	0	66 845
Výsledek hospodaření za běžné období	0	0	0	0	0	26 484	24 208
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2011</b>	<b>40 000</b>	<b>2 276</b>	<b>0</b>	<b>66 485</b>	<b>9 105</b>	<b>26 484</b>	<b>144 711</b>
Rozdělení zisku	0	1 325	0	0	25 159	-26 484	0
Odložená daň z oceňovacích rozdílů	0	0	-3 527	0	0	0	-3 527
Oceňovací rozdíl	0	0	0	3 703	0	0	3 703
Odložená daň vztahující se k minulým obdobím	0	0	0	0	-1 208	0	-1 208
Výsledek hospodaření za běžné období	0	0	0	0	0	26 813	26 813
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2012</b>	<b>40 000</b>	<b>3 601</b>	<b>-3 527</b>	<b>70 548</b>	<b>33 056</b>	<b>26 813</b>	<b>170 491</b>

## PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

### 1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Fond WEBSTER INVEST, uzavřený investiční fond, a.s. (dále „Fond“) byl zapsán do obchodního rejstříku dne 9. srpna 2010 pod identifikačním číslem 247 20 798 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.

Na fond WEBSTER INVEST, uzavřený investiční fond, a.s. se sídlem Praha 10, Malešice, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00, identifikační číslo 247 20 798, jako nástupnickou společnost, přešlo na základě schváleného projektu přeměny vnitrostátní fúze formou sloučení s rozhodným dnem sloučení 10. 8. 2010 veškeré jmění společnosti POLYDEK, a.s. se sídlem Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00, identifikační číslo 250 71 670, jako zanikající společnosti. Fond WEBSTER INVEST, uzavřený investiční fond, a.s., je univerzálním právním nástupcem bez likvidace zrušené a zaniklé společnosti POLYDEK, a.s., IČO: 250 71 670.

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“).

Společnost svěřila obhospodařování části majetku Fondu a některé další činnosti související s kolektivním investováním Investičnímu manažerovi, kterým je obchodník s cennými papíry Conseq Investment Management, a.s. se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČ 26442671. Investiční manažer obhospodařuje část portfolia Fondu sestávající z investičních nástrojů a peněžních prostředků.

Depozitářem Fondu je UniCredit Bank Czech Republic, a.s., (dále jen „Depozitář“), který byl rovněž schválen rozhodnutím ČNB uvedeným výše.

## 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.

### 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 částí, 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 VÝNOSOVÉ A NÁKLADOVÉ ÚROKY

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na aktuálním 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.

#### 2.5 VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

Poplatky a provize jsou vykazovány na aktuálním 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.

#### 2.6 POHLEDÁVKY

Pohledávky vytvořené Fondem 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.

#### 2.7 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 pasívech.

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.

#### 2.8 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".

## 2.9 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.

## 2.10 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

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

## 2.11 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.

## 2.12 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 15. 9. 2010 (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

Společnost 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 řídící funkce vymezené stanovami Fondu („vedoucí zaměstnanci Fondu“),
- společností 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 společností 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 23.

## 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 daňové 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 neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Fondu.

## 2.19 ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

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

## 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 2012	31. prosince 2011
Běžné účty u bank	1 994	851

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

### 4 AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

tis. Kč	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Akcie, podílové listy	1 733	1 700

Fond vlastní podílové listy v otevřených podílových fondech. Tyto podílové listy jsou oceněny reálnou hodnotou (aktuální hodnota podílového listu).

### 5 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Změny zůstatkových cen dlouhodobého hmotného majetku neprovozního:

Reálná hodnota tis. Kč	Budovy a pozemky	Pořízení	Celkem
<b>k 1. lednu 2011</b>	<b>528 926</b>	<b>18 636</b>	<b>547 562</b>
Přirůstky	59 517	-18 636	40 881
Změna reálné hodnoty	66 845		66 845
<b>k 31. prosinci 2011</b>	<b>655 288</b>	<b>0</b>	<b>655 288</b>
Přirůstky	826	665	1 491
Úbytky	344	0	344
Změna reálné hodnoty	3 703	0	3 703
<b>k 31. prosinci 2012</b>	<b>659 473</b>	<b>665</b>	<b>660 826</b>



## Změny Oceňovacích rozdílů k nabytému majetku

Pořizovací cena tis. Kč	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	Celkem
k 1. lednu 2011	512 103	512 103
k 31. prosinci 2011	512 103	512 103
k 31. prosinci 2012	512 103	512 103

Oprávký tis. Kč	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	Celkem
k 1. lednu 2011	0	0
Odpisy	34 140	34 140
k 31. prosinci 2011	34 140	34 140
Odpisy	34 140	34 140
k 31. 12. 2012	68 280	68 280

## Zůstatková cena

k 31. 12. 2011	477 963	477 963
k 31. 12. 2012	443 823	443 823

## 6 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Pohledávky za klienty – členy družstevních záložen	0	0*

\* v Účetní závěrce roku 2011 je v této tabulce vykázána hodnota 374 tis. Kč, a to na řádku „Pohledávky za různými dlužníky“, přičemž tato hodnota byla tvořena výhradně Pohledávkami z obchodních vztahů; od roku 2012 bude vykazována položka Pohledávky z obchodních vztahů v tabulce Ostatní aktiva

## 7 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Pohledávky z obchodních vztahů	328	374*
Poskytnuté provozní zálohy	15	0
Stát – daňové pohledávky	830	3 029
Dohadné účty aktivní	0	0
Ostatní pohledávky	0	0
Opravná položka k pohledávkám	-187	-187
<b>Ostatní aktiva celkem</b>	<b>986</b>	<b>3 216</b>

\* v Účetní závěrce roku 2011 uvedeno v tabulce „Pohledávky za nebankovními subjekty“ na řádku Pohledávky za různými dlužníky

Fond eviduje k 31. 12. 2012 pohledávky z obchodních vztahů po splatnosti ve výši 187 tis. Kč (2011: 187 tis. Kč).

## 8 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	2012	2011
<b>Počáteční zůstatek k 1. lednu</b>	<b>1 282</b>	<b>685</b>
Tvorba rezerv	433	1 282
Zrušení rezerv	0	0
Použití rezerv	1 282	685
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>433*</b>	<b>1 282</b>

\* Rezerva na daň z příjmů v rozvaze není vykázána, neboť byla započtena se zálohami na daň z příjmů, a to ve výši 433 tis. Kč. Zůstatek z uhrazených záloh ve výši 1 014 tis. Kč je zachycen v rozvaze na řádku 11.

## 9 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Bankovní úvěry dlouhodobé	172 594	221 135
Bankovní úvěry krátkodobé	48 541	48 541
<b>Celkem</b>	<b>221 135</b>	<b>269 676</b>

Bankovní úvěry lze rozčlenit takto:

tis. Kč	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Bankovní úvěr KB	70 568	81 710
Bankovní úvěr HVB	56 915	78 026
Bankovní úvěr HVB	52 900	62 100
Bankovní úvěr HVB	28 774	33 779
Bankovní úvěr UCB	11 978	14 061
<b>Celkem</b>	<b>221 135</b>	<b>269 676</b>

## 10 ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

tis. Kč	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Závazky – ovládající a fiduci osoba	44 967	0
Jiné závazky	50 871	0
<b>Celkem</b>	<b>95 838</b>	<b>0</b>

V Účetní závěrce roku 2011 je v této tabulce vykázána hodnota 58 480 tis. Kč, a to na řádku „Závazky z obchodních styků“, do něhož jsou zahrnuty jednak Závazky – ovládající a fiduci osoba, jednak Závazky z obchodních styků; od roku 2012 bude vykazována položka Závazky – ovládající a fiduci osoba v tabulce Závazky za nebankovními subjekty a položka Závazky z obchodních styků v tabulce Ostatní pasiva. Dále zde byla v roce 2011 vykázána hodnota 638 315 tis. Kč na řádku Závazky ke společníkům, tato položka bude od roku 2012 rovněž vykazována v tabulce Ostatní pasiva.

## 11 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Závazky z obchodních styků	2 493	58 480*
Závazky ke společníkům	612 433	638 315**
Dohadné účty pasivní	502	516
Odložený daňový závazek	5 763	0
Ostatní závazky	0	26 061
<b>Celkem</b>	<b>621 191</b>	<b>723 372</b>

\* v Účetní závěrce roku 2011 uvedeno v tabulce „Závazky za nebankovními subjekty“ na řádku Závazky z obchodních styků; položka Závazky z obchodních styků v roce 2011 obsahovala také půjčky od ovládající osoby ve výši 51 312 tis. Kč

\*\* v Účetní závěrce roku 2011 uvedeno v tabulce „Závazky za nebankovními subjekty“ na řádku Závazky ke společníkům

Dohadné účty pasivní k 31. 12. 2012 zahrnují především dohad na odměnu za obhospodařování Fondu ve výši 480 tis. Kč.

Ostatní pasiva k 31. prosinci 2012 ani k 31. prosinci 2011 neobsahují žádné závazky po splatnosti.

## 12 VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál tis. Kč	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Upsaný a plně splacený	40 000	40 000

## AKCIONÁŘI K 31. PROSINCI 2012

Ing. Petra Kutnarová	95,0 %
Ing. Jan Praveček	2,5 %
Mgr. Hana Pravečková	2,5 %

## 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

Kapitálové fondy tis. Kč	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Odložená daň z oceňovacích rozdílů účtovaných přes Vlastní kapitál	-3 527	0

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

## OCEŇOVACÍ ROZDÍLY Z MAJETKU

tis. Kč	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Oceňovací rozdíly z dlouhodobého hmotného majetku	70 548	66 845

## ROZDĚLENÍ ZISKU

Čistý zisk za rok 2011 ve výši 26 484 tis. Kč byl převeden do nerozděleného zisku ve výši 25 159 tis. Kč, částka ve výši 1 325 tis. Kč byla převedena do rezervního fondu.

## 13 EVENTUALITY A PŘÍSLIBY

Společnost vydala bance Komerční banka záruku za úvěry poskytnuté společnosti DEK a.s., že uhradí její pohledávky až do výše 35 073 tis. Kč (2011: 49 273 tis. Kč), a dále se zaručila za úvěry poskytnuté společnosti DEKTRADE a.s. až do výše 4 346 tis. Kč (2011: 22 226 tis. Kč).

Vedení Společnosti si není vědomo žádných dalších potenciálních závazků Společnosti k 31. prosinci 2012.

## 14 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Úroky z běžných účtů	3	168

## 15 NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Úroky z bankovních úvěrů	5 737	7 214

## 16 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Bankovní poplatky	32	760

V roce 2011 obsahovala položka Náklady na poplatky a provize náklady placené za obhospodařování fondu a náklady depozitáře. Tyto položky jsou v roce 2012 vykázány v položce Ostatní správní náklady.

## 17 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Zisk/ztráta z prodeje cenných papírů	1	0
Změna reálné hodnoty cenných papírů	177	62
Kurzový zisk/ztráta	-18	-16
<b>Celkem</b>	<b>160</b>	<b>46</b>

V roce 2011 byly náklady/výnosy z finančních operací vykázány v položce Ostatní provozní náklady/výnosy.

## 18 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Výnosy přímo související s pronájmem	72 536	71 926

## 19 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Náklady spojené s pronájmem	239	947

## 20 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Poplatky za obhospodařování Fondu	480	0
Náklady na služby Depozitáře	197	0
Náklady na odměnu auditorské společnosti	14	34
Ostatní náklady	2 744	1 822
<b>Celkem</b>	<b>3 435</b>	<b>1 856</b>

## 21 ODPISY, TVORBA A POUŽITÍ REZERV A OPRAVNÝCH POLOŽEK K DLOUHODOBÉMU HMOTNÉMU A NEHMOTNÉMU MAJETKU

tis. Kč	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	34 140	34 140

## 22 DAŇ Z PŘÍJMŮ

Daňový náklad zahrnuje:

tis. Kč	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Splatná daň	932	937
Odložená daň	1 026	-244
<b>Celkem</b>	<b>1 958</b>	<b>693</b>

Odložený daňový závazek (-) byl 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.

Odložený daňový závazek lze analyzovat následovně:

Odložený daňový závazek/pohledávka z titulu: tis. Kč	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou (daňově) odepisovaného majetku	-44 703	-244
Rozdíl vyplývající z přecenění majetku na reálnou hodnotu	-70 548	244
<b>Čistý odložený daňový závazek (-) / pohledávka (+)</b>	<b>-5 763</b>	<b>0</b>

## 23 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Fond k 31. 12. 2012 vykazoval tyto zůstatky ve vztahu ke spřízněným stranám:

Závazky vůči spřízněným stranám tis. Kč	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Půjčky	44 987	51 312
Závazky ke společníkům	663 304	664 376
<b>Celkem</b>	<b>708 291</b>	<b>715 688</b>

Fond se podílel na těchto transakcích se spřízněnými stranami:

Poskytnutá plnění tis. Kč	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Výnosy z úroků	0	164
Poskytované služby	71 362	70 955
<b>Celkem</b>	<b>71 362</b>	<b>71 119</b>

Přijatá plnění tis. Kč	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Náklady z úroků	994	1 032
Přijaté služby	0	304
Nákup majetku (včetně DDHM)	0	16
<b>Celkem</b>	<b>994</b>	<b>1 352</b>

Transakce byly realizovány na základě běžných tržních podmínek.

Fond neposkytl žádné záruky za členy představenstva ani dozorčí rady.



## 24 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky se neodehrály žádné významné události mající vliv na účetní závěrku Fondu k 31. prosinci 2012.

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

V Praze, 23. dubna 2013



\_\_\_\_\_  
Ing. Petra Kutnarová  
předseda představenstva