



Zpráva nezávislého auditora

o ověření Výroční zprávy a o ověření Zprávy o propojených osobách
za období od 1.1. 2013 do 31.12. 2013

Základní identifikační údaje účetní jednotky:

- zápis v obchodním rejstříku: MS v Praze oddíl B, vložka 17277
- obchodní jméno: **První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s.**
- sídlo: Praha 3, Žižkov, Koněvova 2660/141, PSČ 13000
- IČ: 24130249
- hlavní předmět činnosti: činnost podle ust. § 4 odst. 1. Zákona č. 189/2004 Sb. o kolektivním investování vykonávána na základě rozhodnutí ČNB

Zpráva o účetní závěrce

Na základě provedeného auditu jsme dne 2014-04-29 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:

„Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s., která se skládá z rozvahy k 31.12. 2013, Výkazu zisku a ztráty 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 První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s. jsou uvedeny v příslušných bodech přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobem 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 skutečnostech 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 přesvědčení, 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 První rezidenční 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.

Stanovisko: bez výhrad “

Zpráva o zprávě o vztazích mezi propojenými osobami

Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s. za rok končící 31.12. 2013. Za sestavení této zprávy o vztazích je zodpovědný statutární orgán společnosti První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s. 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 ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Závěr auditora k ověření zprávy o vztazích mezi propojenými osobami:

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

Zpráva o výroční zprávě

Ověřili jsme též soulad výroční zprávy společnosti První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s. k 31.12. 2013 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

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

Výrok auditora k Výroční zprávě:

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s. k 31.12. 2013 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

Datum zprávy:

V Praze 2014-04-29

Podpis auditora:

.....
ing. Josef Růžička, MBA

auditor
jednatel

Obchodní jméno, sídlo a číslo oprávnění auditora:

Ing. Josef Růžička, s.r.o., číslo auditorského oprávnění 339

Jméno, příjmení, číslo oprávnění auditora:

Ing. Josef Růžička, číslo auditorského oprávnění 1562



1. Základní údaje o investičním fondu

Vznik a charakteristika investičního fondu.

První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s. vznikl dne 17. 6. 2011 zápisem do obchodního rejstříku. Od tohoto data účtuje dle účetní osnovy pro banky a investiční společnosti a v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb.

První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s. vznikl jako fond kvalifikovaných investorů dle §56 zákona 189/2004, zákona o kolektivním investování v platném znění a vykonává činnost podle ust. § 4 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování na základě rozhodnutí České národní banky dne 31. 5. 2011 a právní moci nabylo dne 1. 6. 2011, č.j. 2011/5998/570.

Sídlo investičního fondu

<i>Obchodní firma:</i>	První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s.
<i>Sídlo společnosti:</i>	Koněvova 2660/141, 130 00, Praha 3
<i>IČ:</i>	241 30 249
<i>DIČ:</i>	CZ24130249
<i>Základní kapitál:</i>	62 000 000,- Kč, splaceno 100%
<i>Akcie:</i>	620 ks akcií na jméno v listinné podobě o nominální hodnotě

Orgány společnosti k datu 31.12.2013:

Statutární orgán - představenstvo:

předseda představenstva:	Ing. Jana Sečkářová (od 17.6.2011)
místopředseda představenstva:	Ing. Ivan Ševěček (od 31.1.2012)
člen představenstva:	Ing. Jan Kotátko (od 30.4.2012)

Dozorčí rada:

předseda dozorčí rady:	Tomáš Raška, MBA (od 13.8.2012)
místopředseda dozorčí rady:	Ing. Karel Týc (13.8.2012)
člen dozorčí rady:	Mgr. Pavel Pražák (od 31.1.2012)

2. Náležitosti výroční zprávy podle §21 zákona č.563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

2.1 Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Nevyskytuje se.

2.2 *Informace o předpokládaném vývoji činnosti společnosti*

Investiční fond v roce 2014 plánuje rozvoj svých projektů v souladu se statutem fondu.

2.3 *Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje.*

Investiční fond neprovádí činnosti v oblasti výzkumu a vývoje.

2.4 *Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích.*

Investiční fond neprovádí aktivity v oblasti ochrany životního prostředí. Pracovněprávní vztahy Investičního fondu se řídí zákonem č.262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů.

2.5 *Informace o tom, zda má společnost organizační jednotku v zahraničí*

Investiční fond nemá organizační složku v zahraničí.

2.6 *Informace požadované podle zvláštních právních předpisů*

Investiční fond uvádí informace podle zvláštních právních předpisů (podle vyhlášky č. 244/2013 Sb., o podrobnější úpravě některých pravidel v kolektivním investování, ve znění pozdějších předpisů) v textu, který následuje.

3. *Náležitosti výroční zprávy podle Přílohy č. 2 vyhlášky č.244/2013 Sb., o podrobnější úpravě některých pravidel v kolektivním investování, ve znění pozdějších předpisů*

3.1 *Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během rozhodného období:*

Správce neprodaných bytů je vždy jednotlivé Společenství vlastníků jednotek pro daný bytový dům:
Společenství pro dům čp. 974, Praha 9 Čakovice
IČ: 01574434

Společenství pro dům čp. 975, Praha 9 Čakovice
IČ: 01558781

Společenství pro dům čp. 973, Praha 9 Čakovice
IČ: 01573756

3.2 *Údaje o každé investiční společnosti, která obhospodařovala majetek investičního fondu, byt jen za část roku 2013, datu uzavření smlouvy o obhospodařování a případně datu ukončení obhospodařování společnosti.*

V rozhodném období obhospodařovala První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s. tato investiční společnost:

AVANT investiční společnost, a.s., a.s.

Praha 3, Žižkov, Koněvova 2660/141, PSČ 130 83

IČ: 275 90 241

3.3 Údaje o skutečnostech s významným vlivem na výkon činnosti investičního fondu spolu s uvedením hlavních faktorů, které měly vliv na hospodářský výsledek.

V roce 2013 měl fond zejména výnosy a náklady z developerské činnosti v rámci projektu Čakovický park.

3.4 Údaje o členech představenstva, dozorčí rady, ostatních vedoucích osobách a portfolio manažerech v roce 2013, včetně stručného popisu jejich zkušeností a kvalifikace, dále údaj o dni, od kterého vykonávají funkci nebo činnost, případně o dni, od kterého přestaly vykonávat funkci nebo činnost

Představenstvo:

jméno, příjmení: Ing. Jana Sečkářová
narozena: 21. 8. 1977
vzdělání: vysokoškolské
výkon funkce: předseda představenstva

jméno, příjmení: Ing. Ivan Ševěček
narozen: 9.12. 1966
vzdělání: vysokoškolské
výkon funkce: místopředseda představenstva

jméno, příjmení: Ing. Jan Kořátko
narozen: 3.62. 1970
vzdělání: vysokoškolské
výkon funkce: člen představenstva

jméno, příjmení: Tomáš Raška, MBA
narozen: 23. 5. 1978
vzdělání: vysokoškolské
výkon funkce: předseda dozorčí rady

jméno, příjmení: Ing. Karel Týc
narozen: 26. 10. 1968
vzdělání: vysokoškolské
výkon funkce: místopředseda dozorčí rady

jméno, příjmení: Mgr. Pavel Pražák
narozen: 20. 6. 1973
vzdělání: vysokoškolské
výkon funkce: člen dozorčí rady

Portfolio manažeři

Investiční fond nemá k datu 31.12.2013 portfolio manažerů.

3.5 Údaje o osobách, které měly kvalifikovanou účast na investičním fondu, byl jen po část roku 2013, s uvedením druhu a výše a typu účasti a doby, po kterou měly kvalifikovanou účast.

Název osoby: NATLAND Investment Group N.V.
Sídlo: Strawinskylaan 1143 C-11, Amsterdam 1077X, Nizozemsko
IČ: 34368681
Výše a druh účasti: 50,00 % vlastnictví

Název osoby: LETANEA Limited
Sídlo: Kritis 2, Pelekanos Building, 2nd floor, Office 201, Nicosia, Kypr
IČ: HE 212 289
Výše a druh účasti: 50,00 % vlastnictví

Údaje o osobách, v kterých měl fond kvalifikovanou účast, byl jen po část roku 2013 včetně auditovaných nebo neauditovaných hospodářských výsledků

Název osoby: MAIBLE s.r.o.
Sídlo: Praha 9 - Vysočany, Kolbenova 882/5a, PSČ 190 00
IČ: 27660133
Výše a druh účasti: 100,00 % vlastnictví

Neauditované hospodářské výsledky za období 1.1.-31.12.2013

Zisk: 444 tis. Kč
Aktiva brutto: 6 104 tis. Kč
Aktiva netto: 5 434 tis. Kč
Vlastní kapitál: 1 050 tis. Kč

Osoby, které byly s fondem personálně propojené s uvedením doby propojení

Název osoby: M & K Development, a.s.
Sídlo: Praha 9, Kolbenova 882/5a, PSČ 190 00
IČ: 270 79 503
Doba propojení: od 17.6.2011 – dosud (stejně osoby ve statutárních orgánech)

Osoby, které jednaly v rozhodném období s fondem ve shodě

Žádná dohoda o jednání ve shodě nebyla uzavřena.

3.6 Údaje o všech depozitářích investičního fondu v roce 2013 a době, po kterou činnost depozitáře vykonávali

Obchodní název: Česká spořitelna, a.s.
Sídlo: Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4-Krč
IČO: 452 44 782
Doba činnosti: 17.6.2011 - dosud

3.7 Údaje o osobě, která zajišťuje úschovu nebo jiné opatrování majetku investičního Fondu, pokud je u této osoby uloženo nebo touto osobou jinak opatrováno více než 1% majetku investičního fondu.

Obchodní název: Česká spořitelna, a.s.
Sídlo: Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4-Krč
IČO: 452 44 782
Doba činnosti: 17.6.2011 - dosud

3.8 Údaje o všech obchodnících s cennými papíry, kteří vykonávali činnost obchodníka s cennými papíry pro investiční fond, byť jen pro část roku 2013, spolu s uvedením doby, po kterou tuto činnost vykonávali

Obchodní název: Česká spořitelna, a.s.
Sídlo: Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4-Krč
IČO: 452 44 782
Doba činnosti: 17.6.2011 – dosud

3.9 Údaje o dni, kterým končí doba, na kterou byl investiční fond založen

Investiční fond byl založen na dobu neurčitou. Doba založení: 1.6.2011

3.10 Údaje o všech peněžitých i nepeněžitých plněních, která přijali v roce 2012 členové představenstva, dozorčí rady, ostatní vedoucí osoby a portfolio manažeři od investičního fondu nebo od osob ovládaných Investičním fondem nebo osobami ovládanými investičním fondem, ze kterých vzniká nárok na plnění, a výše uvedenými osobami, a to souhrnně za každou skupinu výše uvedených osob.

V období roku 2013 byly vyplaceny odměny statutárním orgánům a dozorčí radě v hodnotě 36 tis. Kč.

Členové statutárních a dozorčích orgánů a ostatní vedoucí osoby mají nárok na náhradu cestovních výdajů a ostatních výdajů podle příslušných právních předpisů.

3.11 Údaje o počtu akcií investičního fondu, které jsou v majetku osob uvedených ad.3.5 nebo jsou předmětem opčních či jiných práv těchto osob, a to vždy souhrnně za každou skupinu osob.

Název osoby: NATLAND Investment Group N.V.
Sídlo: Strawinskylaan 1143 C-11, Amsterdam 1077X, Nizozemsko
IČ: 34368681
Výše a druh účasti: 310 ks akcií

Název osoby: LETANEA Limited
Sídlo: Kritis 2, Pelekanos Building, 2nd floor, Office 201, Nicosia, Kypr
IČ: HE 212 289
Výše a druh účasti: 310 ks akcií

3.12 Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech, jejichž účastníkem byl nebo je investiční fond, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5% hodnoty majetku investičního fondu v roce 2012.

V roce 2013 nebyl investiční fond účastníkem (žalovaný) soudních nebo rozhodčích sporů.

3.13 Údaje o aktivech Investičního fondu zatížených právy třetích osob.

Pozemky, rozestavěné budovy, pohledávky z prodeje bytů a další aktiva Investičního fondu jsou zatížena zástavním právem ve prospěch Raiffeisenbank, a.s. k zajištění bankovních úvěrů na financování výstavby.

Byla sjednána věcná břemena, která byla zapsána do katastru nemovitostí. Typ věcných břemen: umístění, provozování a užívání některých typů infrastruktury.

3.14 Údaje o majetcích, pokud jeho hodnota přesahuje 1% hodnoty majetků fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění pro účely této zprávy s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci roku 2012 (v Kč).

Na základě znaleckého posudku od společnosti APOGEO Esteem, a.s. byla přeceněna aktiva Investičního fondu následujícím způsobem:

Majetek	Účetní hodnota před přeceněním	Tržní hodnota dle znaleckého posudku	Oceňovací rozdíl
Dočasná komunikace	17 176	17 176	-
Pozemky	143 392	172 405	29 013
Budovy	172 943	433 612	260 669

3.15 Všechny vyplacené podíly na jednu akcii

Investiční fond zatím nevyplácel žádné podíly.

3.16 Údaje o počtu emitovaných akcií

620 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100.000,- Kč

3.17 Údaje o vlastním kapitálu připadajícím na jednu akcii (za poslední 3 období)

K 31. 12. 2011 byl podíl vlastního kapitálu připadajícího na jednu akcii ve výši 487.691 Kč.

K 31. 12. 2012 byl podíl vlastního kapitálu připadajícího na jednu akcii ve výši 548.511 Kč.

K 31. 12. 2013 byl podíl vlastního kapitálu připadajícího na jednu akcii ve výši 543.626 Kč.

3.18 Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

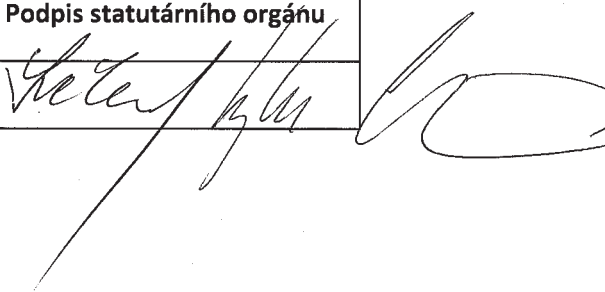
V průběhu roku 2013 probíhaly práce na projektu Čakovický park.

3.19 Údaje o úplatě určené investiční společnosti za obhospodařování majetku investičního fondu

Úplata investiční společnosti za obhospodařovatelské služby za období 1.1. – 31.12.2013 činila 720 tis. Kč.

3.20. Údaje o úplatě za výkon funkce depozitáře

Úplata za služby depozitáře za období 1.1. – 31.12.2013 činila 534 tis. Kč.

Sestaveno dne:	Vypracoval:	Podpis statutárního orgánu
29. 4. 2014		

Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky za období od 1.1. 2013 do 31.12. 2013

Základní identifikační údaje účetní jednotky:

- zápis v obchodním rejstříku: MS v Praze oddíl B, vložka 17277
- obchodní jméno: **První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s.**
- sídlo: Praha 3, Žižkov, Koněvova 2660/141, PSČ 13000
- IČ: 24130249
- hlavní předmět činnosti: činnost podle ust. § 4 odst. 1. Zákona č. 189/2004 Sb. o kolektivním investování vykonávána na základě rozhodnutí ČNB

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s., která se skládá z rozvahy k 31.12. 2013, Výkazu zisku a ztráty 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 První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s. jsou uvedeny v příslušných bodech přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobem podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, 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 skutečnostech 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 přesvědčení, 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 První rezidenční 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.

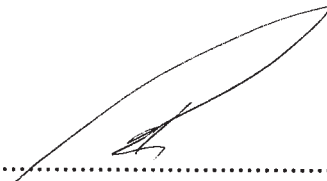
Stanovisko: bez výhrad

Výrok ke Zprávě o propojených osobách bude vydán až po jejím předložení.

Datum zprávy:

V Praze 2014-04-29

Podpis auditora:


.....
ing. Josef Růžička, MBA
auditor
jednatel

Obchodní jméno, sídlo a číslo oprávnění auditora:

Ing. Josef Růžička, s.r.o., číslo auditorského oprávnění 339

Jméno, příjmení, číslo oprávnění auditora:

Ing. Josef Růžička, číslo auditorského oprávnění 1562



Subjekt: První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s.

Sídlo: Praha 3 - Žižkov, Koněvova 2660/141, PSČ 130 00

Identifikační číslo: 241 30 249

Předmět podnikání: činnost podle ust. § 4 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování vykonávaná na základě rozhodnutí

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2013

Rozhodné období - rok: 2013

ROZVAHA

31. prosinec 2013

jednotky tis. Kč

AKTIVA	č.ř.	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období
Aktiva celkem (Σ)	1	789 443	-718	788 725	768 061
Pokladní hotovost	2	9		9	5
Pohledávky za bankami (Σ)	3	68 789		68 789	70 167
Pohledávky za bankami splatné na požádání	4	68 789		68 789	70 167
Pohledávky za bankami jiné než splatné na požádání	5				
Pohledávky na nebankovními subjekty (Σ)	6	34 318	-718	33 600	29 087
Pohledávky na nebankovními subjekty splatné na požádání	7				
Pohledávky na nebankovními subjekty jiné než splatné na požádání	8	34 318	-718	33 600	29 087
Dluhové cenné papíry (Σ)	9				
Dluhové cenné papíry vydané vládními institucemi	10				
Dluhové cenné papíry vydané ostatními osobami	11				
Akcie, podílové listy a ostatní podíly (Σ)	12				
Akcie	13				
Podílové listy	14				
Ostatní podíly	15				
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	16	1 050		1 050	143
Dlouhodobý nehmotný majetek (Σ)	17				
Zřizovací výdaje	18				
Goodwill	19				
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	20				
Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)	21	681 627		681 627	650 585
Pozemky a budovy pro provozní činnost	22				
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	23	681 627	0	681 627	650 585
Ostatní aktiva	24				
Pohledávky za upsaný základní kapitál	25				
Náklady a příjmy příštích období	26	3 651		3 651	18 074



PASIVA			
Pasiva celkem (Σ)	1	788 725	768 061
Závazky vůči bankám (Σ)	2	112 611	59 148
Závazky vůči bankám splatné na požádání	3		
Závazky vůči bankám jiné než splatné na požádání	4	112 611	59 148
Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	5	294 950	318 182
Závazky vůči nebank. subjektům splatné na požádání	6	27 514	21 553
Závazky vůči nebank. subjektům jiné než splatné na požádání	7	267 436	296 629
Ostatní pasiva	8	44 383	33 089
Výnosy a výdaje příštích období	9	492	17 256
Rezervy (Σ)	10	15	308
Rezervy na důchody a podobné závazky	11		
Rezervy na daně	12	15	308
Ostatní rezervy	13		
Podřízené závazky	14		
Základání kapitál (Σ)	15	62 000	62 000
Splacený základní kapitál	16	62 000	62 000
Vlastní akcie	17		
Emisní ažio	18		
Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku (Σ)	19	502	
Povinné rezervní fondy a rizikové fondy	20	502	
Ostatní rezervní fondy	21		
Ostatní fondy ze zisku	22		
Rezervní fond na nové ocenění	23		
Kapitálové fondy	24	200	200
Oceňovací rozdíly (Σ)	25	275 650	276 421
Oceňovací rozdíly z majetku a závazků	26	275 650	276 421
Oceňovací rozdíly ze zajišťovacích derivátů	27		
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	28		
Ostatní oceňovací rozdíly	29		
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	30	954	-12 801
Zisk nebo ztráta za účetní období	31	-3 032	14 257
Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)	-	336 274	340 077

Sestaveno dne:



29.4.2014

Sestavil:

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

[Handwritten signature]

Subjekt: První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s.

Sídlo: Praha 3 - Žižkov, Koněvova 2660/141, PSČ 130 00

Identifikační číslo: 241 30 249

Předmět podnikání: činnost podle ust. § 4 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb., o

kolektivním investování vykonávaná na základě rozhodnutí

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2013

Rozhodné období - rok: 2013

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

31. prosinec 2013

jednotky tis. Kč

	č.ř.	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	1	5	76
Výnosy z úroků z dluhových cenných papírů	2		
Výnosy z úroků z ostatních aktiv	3	5	76
Náklady na úroky a podobné náklady	4	15 124	12 214
Výnosy z akcií a podílů (Σ)	5		
Výnosy z akcií a podílů z účastí s podst. a rozhod. vlivem	6		
Ostatní výnosy z akcií a podílů	7		
Výnosy z poplatků a provizí	8		
Náklady na poplatky a provize	9	104	93
Zisk nebo ztráta z finančních operací	10		
Ostatní provozní výnosy	11	104 360	185 826
Ostatní provozní náklady	12	91 606	157 477
Správní náklady (Σ)	13	39	1 526
Náklady na pracovníky (Σ)	14	39	53
Mzdy a platy pracovníků	15	36	43
Sociální a zdravotní pojištění pracovníků	16	3	10
Ostatní sociální náklady	17		
Ostatní správní náklady	18		1 472
Rozpuštění rezerv a OP k DHNM	19		
Odpisy, tvorba a použití rezerv a OP k DHNM	20	-293	-1 718
Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	21	0	-1 718
Rozpuštění OP a rez.k pohl.a zárukám, výnosy z dříve od.pohledávek	22	718	
Odpisy, tvorba a použití OP a rezerv k pohl.a zárukám	23	718	
Rozpuštění OP k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	24		
Ztráty z přev.úcastí s rozh.a podst.vlivem, tvorba a použ.OP	25		
Rozpuštění ostatních rezerv	26		
Tvorba a použití ostatních rezerv	27	-293	-308
Podíl na ziscích (ztrátách) účastí s rozh.nebo podst.vlivem	28		
Zisk nebo ztráta za úč.období z běžné činnosti před zdaněním	29	-2 933	16 002
Mimořádné výnosy	30		
Mimořádné náklady	31		
Zisk nebo ztráta za úč.období z mimoř.činnosti před zdaněním	32		
Daň z příjmu	33	99	1 745
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	34	-3 032	14 257

Sestaveno dne:

29.4.2014

Sestavil:

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

společnosti První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s.

k 31. 12. 2013

OBEČNÉ ÚDAJE

Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována jako řádná k datu 31.12.2013, za účetní období od 1.1.2013 do 31.12.2013.

Představenstvo rozhodlo dne 2. srpna 2011 o záměru fúze sloučením společnosti se společností BYTY ČAKOVICE, a.s., IČ 276 59 682, se sídlem Praha 3, Žižkov, Koněvova 2660/141, PSČ 130 83, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B., vložka 11575, s rozhodným dnem 1. září 2011. Zanikající společností bude společnost BYTY ČAKOVICE, a.s., nástupnickou společností bude První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s. V důsledku fúze sloučením došlo k zániku společnosti BYTY ČAKOVICE, a.s. bez likvidace a přechodu veškerého jmění na První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s.

Došlo k rozdělení společností M & K Development, a.s., IČ 27079503, se sídlem Praha 9, Vysočany, Kolbenova 882/5a, PSČ 190 00, odštěpením sloučením, při němž byla odštěpena část jejího jmění odpovídající majetkové účasti na společnosti První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s. Oddělená část jmění přešla v důsledku fúze přeměny na společnost První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s., jako na společnost nástupnickou. Rozhodný den přeměny: 1. ledna 2012 (zapsáno 14.12.2012)

Účetnictví je vedeno a účetní závěrka sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění a na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi. Zároveň byla při sestavování účetní závěrky respektována speciální úprava týkající se přecenění majetku, a to 244/2013 Sb., o způsobu stanovení reálné hodnoty fondu kolektivního investování a o způsobu stanovení aktuální hodnoty akcie nebo podílového listu fondu kolektivního investování.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu oceňování majetku historickými cenami, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s. vznikl dne 17. června 2011 zápisem do obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze oddíl B, pod vložkou 17277. Od tohoto data účtuje dle účetní osnovy pro banky a investiční společnosti v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb.

1. POPIS ÚČETNÍ JEDNOTKY

1.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

<i>Obchodní firma:</i>	První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s.
<i>Sídlo společnosti:</i>	Koněvova 2660/141, 130 00, Praha 3 – Žižkov
<i>IČ:</i>	241 30 249
<i>DIČ:</i>	CZ24130249
<i>Základní kapitál:</i>	62 000 000,- Kč, Splaceno: 100 %

Orgány společnosti k datu 31.12.2013:

Statutární orgán - představenstvo:

předseda představenstva: **Ing. Jana Sečkářová** (od 17.6.2011)

místopředseda představenstva: **Ing. Ivan Ševěček** (od 31.1.2012)

člen představenstva: **Ing. Jan Kotátko** (od 30.4.2012)

Dozorčí rada:

předseda dozorčí rady: **Tomáš Raška, MBA** (od 13.8.2012)

místopředseda dozorčí rady: **Ing. Karel Týc** (13.8.2012)

člen dozorčí rady: **Mgr. Pavel Pražák** (od 31.1.2012)

1.2 PŘEDMĚT ČINNOSTI ZAPSANÝ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU

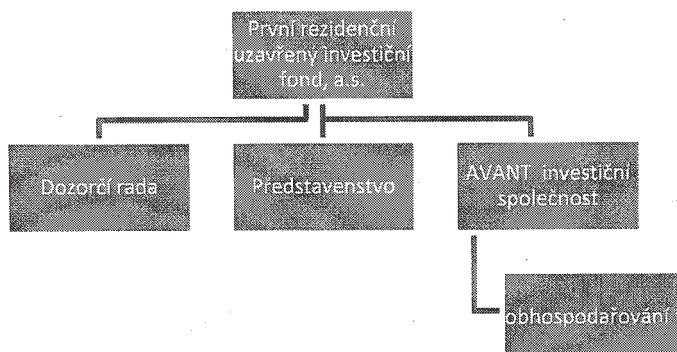
První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s. vykonává činnost podle ust. § 4 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování na základě rozhodnutí České národní banky dne 31. 5. 2011 a právní moci nabylo dne 1. 6. 2011.

1.3 ZMĚNY A DODATKY PROVEDENÉ V ÚČETNÍM OBDOBÍ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU

V rozhodném období nedošlo k žádným změnám:

1.4 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA ÚČETNÍ JEDNOTKY A JEJÍ ZÁSADNÍ ZMĚNY V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ

Společnost, jako nesamosprávný investiční fond je plně obhospodařována investiční společností, která realizuje veškeré činnosti fondu svými pracovníky. Organizační strukturu principu obhospodařování lze tedy naznačit následujícím způsobem:



* na základě smlouvy o obhospodařování ze dne 17.6.2011

1.5 ÚDAJE A ORGANIZAČNÍ STRUKTURA INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ OBHOSPODAŘUJE V ROZHODNÉM OBDOBÍ INVESTIČNÍ FOND

V rozhodném období obhospodařovala První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s. tato investiční společnost:

AVANT investiční společnost, a.s.

Praha 3, Žižkov, Koněvova 2660/141, PSČ 130 83

IČO: 275 90 241

2. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY

Pro zpracování řádné účetní závěrky za období 1.1.2013 až 31.12.2013 použila společnost následujících účetních metod, způsobů oceňování a způsobů odepisování:

2.1 DEN 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, podle zprávy došlé od banky.

2.2 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 60 tis. Kč. Oceňuje se v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majorku nad 40 tis. Kč zvyšují jeho pořizovací cenu.

Nehmotný majetek v ocenění do 60 tis. Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok je evidován jako drobný (jiný) dlouhodobý nehmotný majetek.

Opravné položky vyjadřující dočasné snížení hodnoty aktiva.

Společnost neeviduje k 31.12.2013 dlouhodobý nehmotný majetek ve formě zřizovacích výdajů, důvodem je, že hodnota tohoto majetku nepřesáhla výše uvedený limit.

Veškerý majetek byl oceněn v pořizovacích cenách, aktivací nákladů a reprodukční cenou.

2.3 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 40 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související. Majetek vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku nad 40 tis. Kč zvyšují jeho pořizovací cenu. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

Samostatné movité věci s dobou použitelnosti delší než jeden rok se zahrnují do dlouhodobého hmotného majetku, pokud jejich ocenění přesáhne částku 40 tis. Kč.

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

Úroky z úvěrů a půjček přijatých na pořízení dlouhodobého hmotného majetku navyšují pořizovací cenu majetku.

Majetek jako investiční příležitost

Pokud je majetek držen za účelem investiční příležitosti, je jeho účtování prováděno na základě 244/2013 o způsobu stanovení reálné hodnoty fondu kolektivního investování a o způsobu stanovení aktuální hodnoty akcie nebo podílového listu fondu kolektivního investování a to s frekvencí a principy přecenění stanovenými ve statutu. Společnost může na základě principů kolektivního investování investovat do zejména následujících aktiv, která jsou držena za účelem kapitálového zhodnocení nebo za účelem pronájmu, přičemž může být tento majetek držen společností za účelem zatím neurčeného použití v budoucnosti:

pozemky, budovy a stavby, finanční majetek, pohledávky.

Rozhodující, zda se jedná o investiční aktiva, je pouze hledisko, zda společnost takový majetek používá pro svoji potřebu (tedy tzv. neprovozní nebo provozně nepotřebný majetek). Majetek používaný společností pro vlastní potřebu není považován za investiční příležitost a není oceňován podle následujících pravidel. Z majetku, označeného a zaúčtovaného jako investiční příležitost (v dalším textu pouze „Investice“) společnost nerealizuje odpisy, protože dochází, v souladu s 244/2013 Sb., k ocenění tzv. reálnou hodnotou.

Počáteční ocenění

Investice se prvotně ocení na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s pořízením.

Následné oceňování

Následné oceňování je prováděno v souladu se statutem k datu 31.12. nebo kdykoli, když se společnost dozví o významné změně hodnoty (například u nemovitostí by takou událostí byl požár, povodeň apod.) a promítá se proti vlastnímu kapitálu.

Oceňování Investic je prováděno v souladu s příslušnými ustanoveními §34 vyhlášky č. 244/2013 Sb, a dále v souladu se statutem, který stanoví pro konkrétní případy, kdo (znalec, odhadce nebo jiným způsobem) ocenění provede.

Účtování oceňovacích rozdílů je řešeno §68a) vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví *Oceňovací rozdílly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku.*

2.4 ZPŮSOB SESTAVENÍ ODPISOVÉHO PLÁNU

Odpisy u majetku fondu nejsou v r. 2013 realizovány.

Dlouhodobý nehmotný majetek je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku, nejdéle do 60 měsíců. Konkrétně pak zřizovací výdaje a software jsou odepisovány rovnoměrným měsíčním odpisem po dobu 60 měsíců.

Nehmotný majetek v ocenění do 60 tis. Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok je evidován jako drobný (jiný) dlouhodobý nehmotný majetek a je jednorázově odepisován do nákladů v roce pořízení.

2.5 DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Společnost ocenila finanční majetek pořizovací cenou.

2.6 POHLEDÁVKY

Pohledávky se účtují při svém vzniku ve své jmenovité hodnotě, popř. pohledávky nabyté za úplatu pořizovací cenou. Ke konci rozvahového dne se ocenění pochybných pohledávek snižuje pomocí opravných položek účtovaných na vrub nákladů. Opravné položky jsou v rozvaze vykázány ve sloupci korekce. Jako krátkodobé pohledávky se vykazuje i část dlouhodobých pohledávek, která je splatná do jednoho roku od konce rozvahového dne.

Způsob výpočtu opravných položek:

Pohledávky po splatnosti více než 365 dnů	individuálně
Pohledávky po splatnosti nad 180 dnů do 365 dnů	individuálně

2.7 TVORBA REZERV

Rezerva představuje plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí;
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž „pravděpodobně“ znamená pravděpodobnost vyšší než 50%;
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

2.8 BANKOVNÍ ÚVĚRY

Bankovní úvěry jsou účtovány dle jejich doby splatnosti. Úvěry společnost využívá na výstavbu majetku určenému k prodeji. Úroky z úvěru jsou kapitalizovány a navyšují jistiny úvěru.

2.9 OPERACE V CIZÍ MĚNĚ

V okamžiku pořízení majetku či vzniku závazku společnost používá pro přepočtení majetku a závazků v cizí měně na Kč denní kursy ČNB. Realizované kurzové zisky a ztráty se v průběhu účetního období účtují do finančních výnosů, resp. nákladů běžného roku.

K datu sestavení účetní závěrky se majetek a závazky v cizí měně přepočítávají aktuálním kursem ČNB a vzniklé kurzové rozdíly se rovněž účtují na vrub příslušných účtů finančních nákladů nebo ve prospěch finančních výnosů.

2.10 FINANČNÍ LEASING

Finanční leasing nebyl ve společnosti ve sledovaném období použit.

2.11 ZÁSADY PRO ÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ A VÝNOSŮ

Náklady a výnosy se účtují na příslušných účtech nákladových a výnosových druhů časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně a časově souvisejí. Výnosy se účtují včetně slev a bez daně z přidané hodnoty. Náklady a výnosy jsou vykázány vzájemně nezúčtované (nekompenzované).

V souladu s principem opatrnosti se do výsledku hospodaření zahrnují jen zisky, které byly dosaženy. V úvahu se berou všechna předvídatelná rizika a možné ztráty, které jsou známy do okamžiku sestavení účetní závěrky; v účetní závěrce jsou vyjádřeny rezervami, opravnými položkami nebo odpisy.

2.12 DAŇ Z PŘÍJMU

Splatná daň z příjmů se počítá vynásobením základu daně a sazby stanovené zákonem o daních z příjmů. Základ daně je tvořený účetním výsledkem hospodaření, který se zvyšuje nebo snižuje o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy).

Odložená daňová povinnost vyplývá z rozdílů, které nastávají v momentě odlišného pohledu účetního a daňového na určité položky v účetnictví. Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě, která vychází z rozvahového přístupu. Zjistí se jako součin výsledného přechodného rozdílu a sazby daně stanovené zákonem o daních z příjmů, která bude platná pro období, ve kterém bude odložená daň uplatněna. Přechodné rozdíly vznikají mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo pasíva v rozvaze a jejich daňovou hodnotou (např. opravné položky k zásobám, rezervy tvořené nad rámec daňových zákonů), ale i dalších rozdílů (např. při nerealizované ztrátě z předchozích let). Odložená daňová pohledávka je zaúčtována jen tehdy, pokud neexistují pochybnosti o jejím možném daňovém uplatnění v následujících účetních obdobích.

Společnost účtuje v období 1.1.-31.12.2013 o odložené dani z příjmů.

2.13 PODSTATNÉ ZMĚNY ZPŮSOBU OCEŇOVÁNÍ, POSTUPŮ ÚČTOVÁNÍ A ODEPISOVÁNÍ OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU OBDOBÍ

Nevyskytuje se

2.14 INFORMACE O KONSOLIDACI

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná

3. POUŽITÉ FINANČNÍ NÁSTROJE

Společnost je vystavena tržním rizikům, která vyplývají u otevřených pozic transakcí s úrokovými nástroji, které jsou citlivé na změny podmínek na finančních trzích.

Účetní jednotka ukládala své prostředky prozatím na běžné účty u bank. Vzhledem k splatnosti svých současných a očekávaných závazků v blízké budoucnosti a vzhledem k výši přechodně volných disponibilních zdrojů nevolila společnost jiné formy investic. Z tohoto důvodu je popis tržních rizik pouze obecným přehledem přijatých postupů.

3.1 RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity vzniká ze způsobu financování aktivit společnosti a řízení jejích pozic. Vzhledem k vyhodnocení míry tohoto rizika vzhledem k celkové finanční situaci účetní jednotky ve sledovaném období v průběhu roku 2011, nebylo riziko likvidity vyhodnoceno jako závažné a nebyla tudíž přijatá žádná opatření pro jeho omezení.

3.2 ÚROKOVÉ RIZIKO

Společnost nevykazovala v daném období významná úrokově citlivá aktiva a v průběhu roku 2013 neměla žádná úrokově citlivá pasiva.

Účetní jednotka tedy ve sledovaném období nepoužívala žádné finanční nástroje.

3.3 MĚNOVÉ RIZIKO

Společnost nevykazovala v daném období žádná aktiva ani pasiva podléhající měnovému riziku.

4. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

Společnost vlastní 100% podíl ve společnosti MAIBLE, s.r.o IČO: 276 60 133.

5. OBORY ČINNOSTI A ZEMĚPISNÉ OBLASTI, VE KTERÝCH ÚČETNÍ JEDNOTKA PŮSOBÍ

Společnost patří do kategorie subjektů kolektivního investování a zabývá se obhospodařováním fondů kolektivního investování, konkrétně pak zejména přímými investicemi do nemovitostí, a to jak na území České republiky, tak i v rámci Evropské unie, případně v jejím sousedství.

6. VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

6.1.1 ROZPIS DLOUHODOBÉHO NEHMOTNÉHO MAJETKU

Nevyskytuje se

6.1.2 ROZPIS DLOUHODOBÉHO HMOTNÉHO MAJETKU

Pořizovací cena

	Stav k 1.1.2013	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2013
Pozemky	176 000	47	3 642	172 405
Stavby	17 176	0	0	17 176
Stavby / Byty	84 634	1 924	80 833	5 725
Oceňovací rozdíl ke stavbám	260 922	0	253	260 669
Jiný DHM	0	0	0	0
Pořízení DHM	71 445	95 773	0	167 218
Zálohy na DHM	40 408	18 025	0	58 433
Celkem	650 585	115 769	84 728	681 626

Oprávky

	Stav k 1.1.2013	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2013
Pozemky	0	0	0	0
Stavby	0	0	0	0
Stavby / Byty	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl ke stavbám	0	0	0	0
Jiný DHM	0	0	0	0
Pořízení DHM	0	0	0	0
Zálohy na DHM	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0

Zůstatková hodnota

	Stav k 1.1.2013	Stav k 31.12.2013
Pozemky	176 000	172 405
Stavby	17 176	17 176
Stavby/Byty	84 634	5 725
Oceňovací rozdíl ke stavbám	260 922	260 669
Jiný DHM	0	0
Pořízení DHM	71 445	167 218
Zálohy na DHM	40 408	58 433
Celkem	650 585	681 626

6.1.3 REZERVY

Společnost tvořila rezervy na daň z převodu nemovitosti ve výši 15 tis. Kč.

6.2 ROZPIS POHLEDÁVEK

6.2.1 Časová struktura pohledávek

	Stav k 31.12.2013		Stav k 1.1.2013	
	Vůči bankám	Vůči nebankovním subjektům	Vůči bankám	Vůči nebankovním subjektům
CELKEM	68 789	34 318	70 167	29 087
Do splatnosti / na požádání	68 789	29 416	70 167	28 996
Po splatnosti 0-90 dní	0	3 919	0	13
Po splatnosti 91-180 dní	0	0	0	0
Po splatnosti 181-360 dní	0	894	0	78
Po splatnosti 361 dní až 5 let	0	89	0	0
Po splatnosti 5 let a více	0	0	0	0

6.3 ZÁVAZKY

6.3.1 Časová struktura závazků

	Stav k 31.12.2013		Stav k 1.1.2013	
	Vůči bankám	Vůči nebankovním subjektům	Vůči bankám	Vůči nebankovním subjektům
CELKEM	112 611	294 950	59 148	318 182
Do splatnosti / na požádání	112 611	27 152	59 148	317 947
Po splatnosti 0-90 dní	0	361	0	235
Po splatnosti 91-180 dní	0	0	0	0
Po splatnosti 181-360 dní	0	0	0	0
Po splatnosti 361 dní až 5 let	0	0	0	0
Po splatnosti 5 let a více	0	0	0	0

6.3.2 Přepočet cizích měn na českou měnu

Společnost nemá závazky vyjádřené v cizí měně.

6.4 BANKOVNÍ ÚVĚRY

Společnost čerpá bankovní úvěry v souvislosti s výstavbou projektu BYTY ČAKOVICE. Stav bankovních úvěrů k 31.12.2013 činil 112 611 tis Kč (k 31.12.2012.. 59 148 tis Kč)

6.5 ZÁVAZKY KRYTÉ ZÁSTAVNÍM PRÁVEM

Společnost má závazky kryté zástavním právem u Raiffeisen bank.

6.6 ZÁVAZKY NEVYÚČTOVANÉ V ÚČETNICTVÍ A NEUVEDENÉ V ROZVAZE

Nejsou evidovány, nebyly poskytnuty ani přijaty.

6.7 DOMĚRKY DANĚ Z PŘÍJMŮ ZA MINULÁ ÚČETNÍ OBDOBÍ

Nebyly vyměřeny.

6.8 VÝNOSY

6.8.1 Výnosy z běžné činnosti

101 255 tis. Kč provozní výnosy z prodeje majetku

5 tis. Kč výnosy z úroků

3 105 tis. Kč ostatní provozní výnosy a smluvní pokuty a penále

6.8.2 Výnosy z mimořádné činnosti

Společnost nemá.

6.9 SPRÁVNÍ NÁKLADY

6.9.1 Zaměstnanci společnosti, osobní náklady

	Sledované období	Minulé období
Průměrný počet zaměstnanců	0	0
Průměrný počet členů statutárního orgánu	3	3
Průměrný počet členů dozorčí rady	3	3
Mzdové náklady	36	43
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	3	10
Sociální náklady	0	0
Osobní náklady celkem	45	53

6.9.2 Odměny osobám, které jsou statutárním orgánem, členům statutárních a dozorčích orgánů, jakož i výše vzniklých nebo sjednaných penzijních závazků bývalých členů vyjmenovaných orgánů:

V průběhu účetního období nebyly poskytnuty.

6.9.3 Půjčky, úvěry, poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) akcionářům, společníkům nebo členům statutárních, dozorčích a řídicích orgánů, včetně bývalých členů.

Účetní jednotka neposkytla žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžitá plnění členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům a ani bývalým členům orgánů společnosti. Zároveň za tyto osoby nebyly společností vydány žádné záruky.

6.9.4 Odměny vázané na vlastní kapitál (například zaměstnanecké požitky, na jejichž základě mohou zaměstnanci obdržet finanční prostředky vázané na vlastní kapitál nebo různé další obdobné závazky vůči zaměstnancům jako jsou zejména opce na akcie apod.)

V průběhu účetního období žádné takové odměny nebyly poskytnuty.

6.9.5 Ostatní provozní náklady

Ostatní provozní náklady představovaly v období od 1.1.2013 do 31.12.2013 celkovou hodnotu 2 987 tis. Kč, což představuje převážně náklady spotřebu energií u bytových jednotek.

Mezi nejvýznamnější položky ostatních správních nákladů patřily v účetním období k 31.12.2013 zejména: náklady na obhospodařování, služby depozitáře a audit.

7. VÝVOJ VLASTNÍHO KAPITÁLU

Vývoj vlastního kapitálu za období 1.1.2013 – 31.12.2013

[tis. Kč]	Základní kapitál	Rezervní fond	Kapitálový fond	Oceňovací rozdíly	HV	Neroz - dělený zisk	Neuhrazená ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2013	62 000	0	200	276 421	14 257	208	-13 009	340 077
Zvýšení	0	502	0	-907	-14 257	746	0	12 102
Snížení	0	0	0	-1 678	-3 032	0	-13 009	-17 719
Zůstatek k 31.12.2013	62 000	502	200	275 650	-3 032	954	0	336 274

337048

8. NÁVRHY NA ROZDĚLENÍ ZISKU, RESP. VYPOŘÁDÁNÍ ZTRÁTY

Účetní jednotka navrhuje valné hromadě zaúčtovat ztrátu r. 2013, na účet ztráty minulých let (účet 572001).

9. VZTAHY S PROPOJENÝMI (SPRÍZNĚNÝMI) OSOBAMI

Účetní jednotka neposkytla žádné úvěry členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům. Zároveň za osoby nebyly společnostmi vydány žádné záruky.

	Stav k 31.12.2013		Stav k 1.1.2013	
	jistiny	úroky	jistiny	úroky
CELKEM	196 997	37 621	196 997	25 801
NATLAND G. LIM.	15 664	23 690	15 664	15 843
N NATLAND G. LIM. – dohad 2013	0	940	0	7 847
M & K DEVELOPMENT	0	0	0	0
NATLAND INVESTMENT GROUP	0	50	0	50
NATLAND FINANCE S. s.r.LIM	169 833	1 719	169 833	0
NATLAND FINANCE S. s.r.LIM -dohad 2013	0	10 190	0	1 719
LETANEA	11 500	1 032	11 500	342

10. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Nevyskytuje se

11. OPRAVY CHYB MINULÝCH LET A VLIV TĚCHTO OPRAV NA VLASTNÍ KAPITÁL

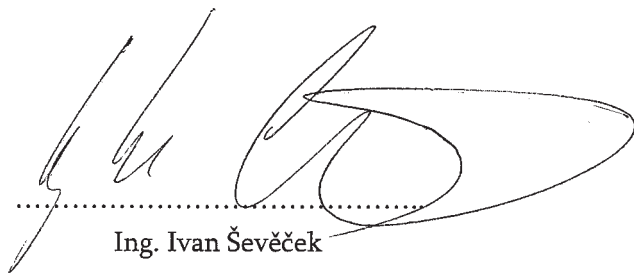
Ve sledovaném období společnost nerealizovala žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na vlastní kapitál.

Sestaveno 29. dubna 2014

Podpis statutárního zástupce:



.....
Ing. Jana Sečkářová
předseda představenstva



.....
Ing. Ivan Ševěček
místopředseda představenstva

ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI DLE

§ 66a, odst. 9 Obchodního zákoníku

(dále jen " Zpráva")

ÚČETNÍ OBDOBÍ 1. 1. 2013 - 31. 12. 2013

Tato zpráva je součástí výroční zprávy:

- zpráva podléhá auditu,
- zpráva obsahuje úplný přehled uzavřených smluv ve výše uvedeném účetním období mezi propojenými osobami, jiné smlouvy než níže uvedené nebyly mezi propojenými osobami uzavřeny
- zpráva uvádí i jiné právní úkony a opatření, které byly učiněny v zájmu propojených osob nebo dle jejich popudu, jiné úkony než níže uvedené nebyly realizovány
- zpráva uvádí, zda-li došlo k majetkové újmě a případně jak byla uhrazena, bylo-li poskytnuto protiplnění a výhody a nevýhody u opatření,
- za úplnost a správnost této zprávy odpovídá statutární orgán účetní jednotky.

OBECNÉ ÚDAJE

(1) Popis účetní jednotky

Obchodní firma:	První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s. (dále jen „PRUIF“)
Zápis do obchodního rejstříku:	17. 06. 2011
Sídlo:	Koněvova 2660/141, 130 00 Praha 3
Právní forma:	akciová společnost
IČ:	241 30 249
Předmět činnosti:	činnost podle ust. § 4 odst. 1 zákona č. 189/2 Sb. o kolektivním investování vykonávána na základě rozhodnutí České národní banky
Statutární orgán:	
Předseda představenstva:	Ing. Jana Sečkářová
Místopředseda představenstva:	Ing. Ivan Ševěček
Člen představenstva:	Ing. Jan Kořátko
Základní kapitál účetní jednotky:	62 000 000,-- Kč

(2) **Propojené osoby**

Popis majetkového uspořádání:

Společnost je vlastněna níže uvedenými společníky. Ovládané osobě, jednající s péčí řádného hospodáře, jsou známé dále uvedené přímo či nepřímo se společníky společnosti propojené tuzemské osoby.

Dále byly z českého obchodního rejstříku zjištěny ty osoby, kde osoby, které jsou v linii ovládnutí, vlastní obchodní podíl nebo tento obchodní podíl vlastní osoby přímo či nepřímo propojené s osobami ovládajícími osoby ovládající účetní jednotku.

(2a) **Společníci (akcionáři)**

Jméno – název	Popis vztahu	KÓD propojené osoby
NATLAND GROUP LIMITED	57% akcionář	1
LETANEA LIMITED	43% akcionář	2

(2b) **Osoby přímo a nepřímo propojené s akcionářem LETANEA LIMITED, a.s. (dále „Letanea“)**

Jméno – název	Popis vztahu	KÓD propojené osoby
PRUIF	43% dceřiná společnost Letanea	3
MAIBLE, s.r.o.	100% dceřiná společnost PRUIF	4
Harfa s.r.o.	50% dceřiná společnost Letanea	5
M&K Development, a.s.	100% dceřiná společnost Letanea	6
M & K Park s.r.o	100% dceřiná společnost MKD	7
M&K WEST, s.r.o.	100% dceřiná společnost MKD	8
Shammus Investments Limited	100% dceřiná společnost MKD	9

(2c) **Osoby přímo a nepřímo propojené s akcionářem NATLAND INVESTMENT GROUP N.V. (dále NIG)“):**

Jméno – název	Popis vztahu	KOD propojené osoby
Ad Base Services s.r.o.	100% dceřiná společnost NGL	10
AVANT Consulting, a.s.	80% dceřiná společnost NGL	11
AVANT investiční společnost, a.s.	100% dceřiná společnost Avant Consulting, a.s.	12
BCMKG, s.r.o.	100% dceřiná společnost NGL	13
CAPAMERA LTD	100% dceřiná společnost NGL	14
Prague city Golf, s.r.o.	100% dceřiná společnost CAPAMERA LTD	15
GAUSS Algorithmic, s.r.o.	51% dceřiná společnost NGL	16
Jan Paukert lahvůkářství, s.r.o.	100% dceřiná společnost NGL	17
MKBD s.r.o.	100% dceřiná společnost NGL	18
NATLAND Finance S.a r.l.	100% dceřiná společnost NGL	19
NATLAND Investment Group N.V.	100% dceřiná společnost NGL	20
NG majetková a.s.	100% dceřiná společnost NGL	21
PALAES, s.r.o. v likvidaci	100% dceřiná společnost NGL	22
EC Financial Services a.s. (dále "EC")	100% dceřiná společnost NGL	23
Express Cash s.r.o.	100% dceřiná společnost EC	24
Omnirent s.r.o.	100% dceřiná společnost EC	25
ORION 001, uzavřený investiční fond, a.s. (dále "ORION 001")	97% dceřiná společnost NGL	26
Orion Acquisition Capital, a.s.	100% dceřiná společnost ORION 001	27
Primed, spol. s r.o.	90% dceřiná společnost ORION 001	28
PRUIF	57% dceřiná společnost NGL	3
MAIBLE, s.r.o.	100% dceřiná společnost PRUIF	4

PŘEHLED UZAVŘENÝCH SMLUV, PRÁVNÍCH ÚKONŮ A OPATŘENÍ (DÁLE JEN "AKTIVIT") V ÚČETNÍM OBDOBÍ 2012

A) účetní jednotka v rámci běžných obchodních aktivit neposkytovala plnění výše uvedeným propojeným osobám.

B) účetní jednotka v rámci běžných obchodních aktivit přijímala tato plnění od výše uvedených propojených osob:

Smlouva	Popis vztahu	KÓD propojené osoby
Přijetí oznámení postoupení pohledávek z půjčky	Postoupení pohledávek akcionáře vůči druhému akcionáři. Závazek včetně úroků je vykazován vůči nové straně	2,1
Přijetí oznámení postoupení pohledávek z půjčky	Postoupení pohledávek akcionáře vůči druhému akcionáři. Závazek včetně úroků je vykazován vůči nové straně	19,1
Přijetí oznámení postoupení pohledávek z půjčky	Postoupení pohledávek akcionáře vůči druhému akcionáři. Závazek včetně úroků je vykazován vůči nové straně	19,1
Přijetí oznámení postoupení pohledávek z půjčky	Postoupení pohledávek akcionáře vůči druhému akcionáři. Závazek včetně úroků je vykazován vůči nové straně	1,6
Smlouva o převodu obchodního podílu	Nákup obchodního podílu (27)	6
Smlouva o projektovém řízení	Poskytnutí projektového řízení při výstavbě projektu Čakovický park	6
Smlouva o zajištění koordinace realizace stavebních dodávek a řízení tendrů	Zajištění koordinace stavebních dodávek a řízení tendrů v rámci projektu Čakovický park	6
Smlouva o zajištění řízení inženýringu pozemků	Zajištění a řízení inženýringu pozemků v rámci projektu Čakovický park	6
Smlouva o zajištění řízení klientských změn	Zajištění řízení změn na vybavení a provedení jednotek v rámci projektu Čakovický park	6
Smlouva o zajištění řízení prodeje a marketingu	Zajištění řízení prodeje a marketingu projektu Čakovický park	6
Smlouva o obhospodařování majetku fondu	Zajištění obhospodařování aktiv Fondu	12
Smlouva o převodu práv a povinností stavebníka	Převod práv a povinností ze stavebního povolení (komuniakce na pozemku parc.č. 1280/ 11	8
Smlouva o výpůjčce	Možnost užívání pozemků vlastněných společností M & K WEST, s.r.o.	8
Smlouva o výpůjčce	Možnost užívání pozemků vlastněných společností MAIBLE s.r.o.	4

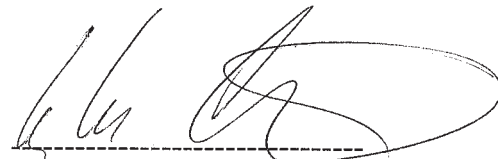
PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Statutární orgán prohlašuje, že výše uvedený přehled je úplný a správný. Z výše uvedených aktivit nevznikla účetní jednotce nebo propojené osobě újma. Všechny aktivity byly realizovány v souladu s obchodním zákoníkem a nebylo jejich účelem zastřít jiný vztah. Výše uvedené aktivity byly realizovány vždy v úrovni cen obvyklých.

V Praze dne 31. 03. 2014



Ing. Jana Sečkářová
předseda představenstva
PRUIF, a.s.



Ing. Ivan Ševěček
místopředseda představenstva
PRUIF, a.s.