

**Zpráva nezávislého auditora  
k 31.12.2013**

pro akcionáře společnosti

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

se sídlem v Praze  
Antala Staška 1670/80  
140 00 Praha 4  
IČ: 242 61 386

Rozdělovník:

3 výtisky: Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s.

1 výtisk: VALENTA - NOCAR, s.r.o.

## **Zpráva o účetní závěrce**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s., IČ 24261386, 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 Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

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

Statutární orgán společnosti Budějovická, 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

### **Odpovědnost auditora**

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

### Zpráva o ověření výroční zprávy

Ověřili jsme též soulad výroční zprávy společnosti Budějovická, 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 Budějovická, 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 ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s. k 31. 12. 2013 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

### Zpráva o prověřce zprávy o vztazích

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

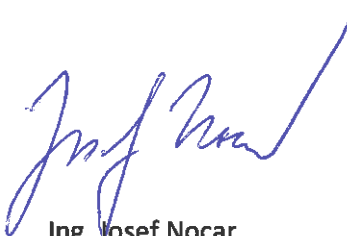
Ověření jsme provedli v souladu s AS č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abychom plánovali a provedli ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků společnosti a na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

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

V Plzni dne 23. 4. 2014



VALENTA - NOCAR, s.r.o.  
U Radbuzy 4, 301 00 Plzeň  
oprávnění Komory auditorů ČR č. 360

  
Ing. Josef Nocar  
auditor, oprávnění č. 1942

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

**Výroční zpráva 2013**



## OBSAH

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI  
SPOLEČNOSTI A O STAVU JEJÍHO MAJETKU,  
VÝHLED PRO NÁSLEDUJÍCÍ ROK

PROFIL INVESTIČNÍHO FONDU

FINANČNÍ ČÁST

ZPRÁVA O VZTAZÍCH



## Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku

### **Činnost společnosti v roce 2013**

V průběhu roku Fond podnikal v oblasti kolektivního investování v České republice podle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, ve znění pozdějších předpisů. V roce 2013 se společnost zaměřila na správu a development vlastních nemovitostí a v rámci celkové koncepce zkvalitňovala a zlepšovala poskytované služby v areálu. V průběhu roku byly úspěšně dokončeny a zkolaudovány stavební úpravy v prostorách urologie (projekt 0109 - BUD - SO03 2.NP - Urologie) a taktéž byly zrekonstruovány nové prostory pro VZP.

### **Hospodaření společnosti**

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření společnosti poskytuje roční účetní závěrka za období od 1. ledna 2013 do 31. prosince 2013.

Hospodaření společnosti skončilo v roce 2013 ziskem po zdanění ve výši 59 815 tis. Kč. Zisk investičního fondu byl realizován v souvislosti s pronájmem investičního majetku.

### **Stav majetku**

Výsledky hospodaření investičního fondu jsou ověřeny společností VALENTA - NOCAR, s. r. o., auditorské oprávnění vydané KAČR pod č. 360.

### **Aktiva**

Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s. vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2013 aktiva v celkové výši 2 019 762 tis. Kč. Ta jsou tvořena dlouhodobým majetkem ve výši 1 703 328 tis. Kč.

### **Pasiva**

Celková pasiva společnosti jsou tvořena především základním kapitálem ve výši 130 815 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 934 847 tis. Kč, bankovními úvěry ve výši 199 860 tis. Kč oceňovacími rozdíly ve výši 734 733 tis. Kč

Vlastní kapitál investičního fondu dosáhl k 31. 12. 2013 částky 879 262 tis. Kč.

### **Výhled pro rok 2014**

V následujícím období se předpokládá vložení investic podle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, ve znění pozdějších předpisů a jejich zhodnocení nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb. Na začátek roku 2014 je naplánovaná rekonstrukce prostor pro recepci RTG (projekt 0109 - BUD - SO03 1.PP - Recepce RTG) a rekonstrukce prostor pro CIPP (projekt 0109 - BUD - SO05 2.NP - CIPP). V průběhu roku 2014 bude dále realizován rekonstrukce/dostavba prostor pro kryoterapii (projekt 0109 - BUD - SO05 1.NP - Kryoterapie).

V Praze dne 17. 04. 2014

Roman Hakl  
Předseda představenstva



## A) TEXTOVÁ ČÁST - PROFIL INVESTIČNÍHO FONDU

Rozhodným obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí účetní období od 1. ledna do 31. prosince 2013.

### 1. Základní údaje o investičním fondu (dle výpisu z obchodního rejstříku)

#### Název společnosti:

Obchodní firma: **Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s.**

#### Sídlo společnosti:

Ulice: **Antala Staška 1670/80**

Obec: **Praha 4 - Krč**

PSČ: **140 00**

#### Vznik společnosti:

Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s. („Investiční Fond“ nebo „Fond“) byl založen podle zakladatelské listiny ze dne 3. 1. 2012, v souladu se zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem a se zákonem č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování. Investiční Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 20. 8. 2012.

Povolení k činnosti investičního fondu udělené Fondu dne 30. 7. 2012 dle § 64a zrušeného zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, zaniká na základě § 651 odst. 4 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech (dále jako „ZISIF“), a to dnem, kdy Česká národní banka začne vést seznam investičních fondů s právní osobností podle § 597 písm. a) ZISIF a tímto dnem se Fond považuje za investiční fond, který je obhospodařován investiční společností a zapsán v seznamu podle § 597 písm. a) ZISIF.

Investiční fond byl založen jako **speciální fond kvalifikovaných investorů**.

#### Identifikační údaje:

IČO: **242 61 386**

DIČ: **CZ 242 61 386**

#### Základní kapitál:

Základní kapitál: **130 815 000 Kč; splaceno 100%**

#### Akcie:

20 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 tis. Kč

128 815 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 tis. Kč

Obchodní majetek: **2 019 762 tis. Kč**



## Orgány společnosti (dle výpisu z obchodního rejstříku)

### PŘEDSTAVENSTVO

Předseda představenstva	Roman Hakl	od 11. června 2013
Člen představenstva	Eduard Koranda	od 11. června 2013
Člen představenstva	David Mikula	od 11. června 2013

### DOZORČÍ RADA

Předseda dozorčí rady	Robert Schneider	od 11. června 2013
Člen dozorčí rady	Jana Schneiderová	od 11. června 2013
Člen dozorčí rady	Hana Koubová	od 11. června 2013

## 2. Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během rozhodného období

### 2.1. Změny skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo v roce 2013

Dne 24. října 2013 Obchodní rejstřík zapsal změnu obchodní firmy z Patronus třináctý, uzavřený investiční fond, a.s. na Budějovická, uzavřený investiční fond a.s., změnu sídla fondu z Praha 1 - Nové Město, Opletalova 1015/55, okres Hlavní město Praha, PSČ 110 00 na Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4.

Dále byla zapsána změna orgánů fondu

představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2013

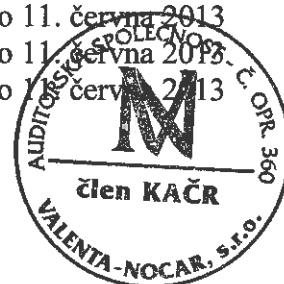
Představenstvo		
Předseda představenstva	Roman Hakl	od 11. června 2013
Člen představenstva	Eduard Koranda	od 11. června 2013
Člen představenstva	David Mikula	od 11. června 2013

Dozorčí rada		
Předseda dozorčí rady	Robert Schneider	od 11. června 2013
Člen dozorčí rady	Jana Schneiderová	od 11. června 2013
Člen dozorčí rady	Hana Koubová	od 11. června 2013

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2012

Představenstvo			
Předseda představenstva	Ing. Michal Bečvář	od 20. srpna 2012	do 11. června 2013
Člen představenstva	Ing. Ondřej Horák	od 20. srpna 2012	do 11. června 2013
Člen představenstva	Ing. Pavel Scholz	od 20. srpna 2012	do 11. června 2013

Dozorčí rada			
Předseda dozorčí rady	Ing. Vít Vařeka	od 20. srpna 2012	do 11. června 2013
Člen dozorčí rady	Zuzana Jarolímová	od 20. srpna 2012	do 11. června 2013
Člen dozorčí rady	Jana Krejčová	od 20. srpna 2012	do 11. června 2013





Dne 24. října 2013 Obchodní rejstřík zapsal navýšení základního kapitálu o 128 815 tis. Kč úpisem nových akcií v počtu 128 815 ks na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 tis. Kč.

K 1.1.2013 na společnost Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s. jako na společnost nástupnickou přešlo vnitrostátní fúzí sloučením jmění zanikající společnosti Budějovická s.r.o. IČO 289 57 172, Obchodní rejstřík zapsal 27. prosince 2013.

Dne 11. června 2013 vymazal Obchodní rejstřík společnost AMISTA investiční společnost, a.s. jako jediného akcionáře.

### **3. Údaje o investiční společnosti, která obhospodařuje v rozhodném období investiční fond**

#### **3.1. V rozhodném období obhospodařovala Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s. tato investiční společnost:**

**AMISTA investiční společnost, a.s.**  
IČO: 27437558  
Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

### **4. Údaje o skutečnostech s významným vlivem na výkon činnosti investičního fondu**

#### **4.1. Hlavní faktory, jež měly vliv na výsledek hospodaření investičního fondu:**

Výsledek hospodaření je tvořen z výnosů z pronájmu dlouhodobého majetku.



#### 4.2. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu Dlouhodobý majetek

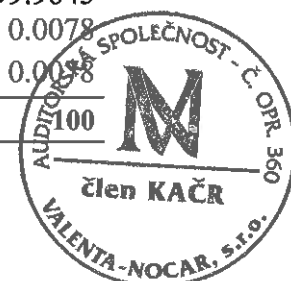
Datum pořízení	popis	katastrální území	p.č./č.p.	pořizovací cena	tech. zhodnocení	oceňovací rozdíl	cena celkem
28.06.2011	Objekt č.p. 2059 (SO-01)	Krč	2059	301 852	0	216 839	518 691
28.06.2011	Objekt č.p. 2059 (SO-01A)	Krč	2059	74 941	0	53 835	128 776
28.06.2011	Pozemek parc. 1588/28	Krč	1588/28	14 993	0	10 770	25 763
28.06.2011	Pozemek parc. 1588/30	Krč	1588/30	35 737	0	25 672	61 410
28.06.2011	Pozemek parc. 1588/31	Krč	1588/31	19 467	0	13 984	33 451
28.06.2011	Pozemek parc. 1588/32	Krč	1588/32	14 247	0	10 235	24 482
28.06.2011	Pozemek parc. 1588/33	Krč	1588/33	48 786	0	35 046	83 832
28.06.2011	Pozemek parc. 1588/95	Krč	1588/95	40 904	0	29 384	70 287
28.06.2011	Pozemek parc. 1588/105	Krč	1588/105	39 359	0	28 274	67 633
28.06.2011	Pozemek parc. 1588/107	Krč	1588/107	27 695	0	19 895	47 590
28.06.2011	Pozemek parc. 1588/109	Krč	1588/109	15 232	0	10 942	26 175
01.02.2012	Objekt č.p. 1670 (SO-02)	Krč	1670	34 409	0	24 718	59 127
01.02.2012	Objekt č.p. 1670 (SO-02)- nástavba ALFA 1A	Krč	1670	55 789	0	40 077	95 865
01.02.2012	Objekt č.p. 1670 (SO-03)	Krč	1670	40 808	0	29 315	70 122
01.02.2012	Objekt č.p. 1670 (SO-03)- nástavba ALFA 2	Krč	1670	39 708	0	28 524	68 232
01.02.2012	Objekt č.p. 1670 (SO-04)	Krč	1670	15 994	0	11 489	27 483
01.02.2012	Objekt č.p. 1670 (SO-04)- nástavba ALFA 2 a ALFA 1B	Krč	1670	12 341	0	8 865	21 206
01.02.2012	Objekt č.p. 1670 (SO-05)	Krč	1670	60 419	0	43 403	103 821
01.02.2012	Objekt č.p. 1670 (SO-06)- podzemní garáže	Krč	1670	6 831	0	4 907	11 738
01.02.2012	Pozemek parc. 1588/29 podíl 114434/188999	Krč	1588/29	72 767	0	52 273	125 039
28.06.2011	Objekt č.p. 2059 (SO-01)	Krč	2059	301 852	0	216 839	518 691

#### Obchodní podíl

datum pořízení	IČO	název společnosti	velikost podílu [%]	Cena pořízení	oceňovací rozdíl	cena celkem
1.7.2012	28368258	ASUZA a.s.	92,03	46 791	42 046	88 837

#### 5. Údaje o osobě, která měla kvalifikovanou účast na Budějovická, uzavřeném investičním fondu, a.s.

Jméno	RČ/IČO	Počet akcií	Podíl na fondu (%)
Property Company a.s.	28209184	128 815	99,9845
Robert Schneider	6808211795	10	0,0078
Jana Schneiderová	7562182056	10	0,0078
<b>Celkem</b>		<b>128 835</b>	



**6. Údaje o osobách, na kterých měl Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s. kvalifikovanou účast**

V rozhodném období Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s. neevidoval kvalifikovanou účast.

**7. Údaje o depozitáři investičního fondu**

Obchodní název: **Česká spořitelna, a.s.**  
Sídlo: **Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4**  
IČO: **45 24 47 82**

Česká spořitelna, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby podle Smlouvy o výkonu funkce depozitáře, jejíž poslední znění bylo podepsáno dne 11. 9. 2012.

**8. Údaje o všech obchodnících s cennými papíry, kteří vykonávali činnosti obchodníka s cennými papíry pro investiční fond**

V rozhodném období nevykonával pro Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s. žádný obchodník s cennými papíry činnosti obchodníka s cennými papíry.

**9. Údaje o všech peněžitých i nepeněžitých plněních, která od Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s. přijali v rozhodném období členové představenstva a dozorčí rady**

**9.1. Představenstvo**

Nepřijali v rozhodném období žádná plnění.

**9.2. Dozorčí rada**

Nepřijala v rozhodném období žádná plnění.

**10. Údaje o počtu cenných papírů investičního fondu, které jsou v majetku členů představenstva a dozorčí rady**

**10.1. Představenstvo:**

Členové představenstva nevlastní akcie Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s.

**10.2. Dozorčí rada**

Předseda a členka dozorčí rady vlastní každý po 10-ti kmenových akciích na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 tis. Kč (viz bod 5).



**11. Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech, jejichž účastníkem byla nebo je v rozhodném období Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s., jestliže hodnota sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku investičního fondu**

Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s. nebyl v rozhodném období účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu, kde hodnota sporu převyšuje 5 % hodnoty jeho majetku.

**12. Osoba, 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**

V rozhodném období tato osoba nebyla

**13. Údaje o průměrném počtu zaměstnanců Budějovická, uzavřeného investičního fondu, a.s.**

V rozhodném období nebyl v Budějovická, uzavřeném investičním fondu, a.s. zaměstnán žádný zaměstnanec.

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

Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s. nevyvíjel v rozhodném období žádné aktivity v této oblasti.

**15. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů**

Společnost vzhledem ke svému předmětu podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v rozhodném období nevyvíjela žádné aktivity v této oblasti a nezaměstnávala žádného pracovníka.

**16. Informace o tom, zda účetní jednotka má organizační složku v zahraničí**

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

**17. Vlastní kapitál investičního fondu a vlastní kapitál připadající na 1 akcii**

Vlastní kapitál připadající na jednu akcii

	31.12.2013
Vlastní kapitál	879 261 510
Počet vydaných akcií s jmen. hodnotou 100 tis. Kč	20
Vlastní kapitál na 1 akcii s jmen. hodnotou 100 tis. Kč	672 141,1998
Počet vydaných akcií s jmen. hodnotou 1 tis. Kč	128 815
Vlastní kapitál na 1 akcii s jmen. hodnotou 1 tis. Kč	6 721,4120

**18. Údaje z rozvahy a výkazu zisku a ztráty**

Údaje z rozvahy a výkazu zisku a ztráty Budějovická, uzavřeném investičním fondu, a.s. dne 31. 12. 2013 jsou uvedeny v Příloze č. 1 této Výroční zprávy.



### 19. Komentář k přílohám

Rozvaha a výkaz zisků a ztrát investičního fondu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející rozhodné období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v Příloze účetní závěrky.

V souladu se Zákonem o účetnictví obsahuje tato Výroční zpráva též účetní závěrku včetně přílohy účetní závěrky, Zprávu o auditu a Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami.

V Praze dne 17. 04. 2014



---

Roman Hák  
předseda představenstva



## FINANČNÍ ČÁST

- 1) Rozvaha k 31.12.2013
- 2) Výkaz zisku a ztráty k 31.12.2013
- 3) Příloha k účetní závěrce k 31.12.2013
- 4) Přehled o změnách vlastního kapitálu



Účetní jednotka: Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s.  
 Sídlo: Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4  
 IČO: 242 61 386  
 Předmět podnikání: kolektivní investování  
 Okamžik sestavení úč.závěrky: 31. března 2014

**ROZVAHA**  
**k 31. prosinci 2013**

tis. Kč	Poznámka	2013		2013	1.1.2013
		Bruto	Korekce	Netto	Netto
<b>AKTIVA</b>					
1	Pokladni hotovost a vklady u centrálních bank	10	0	0	23
2	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	13	0	0	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi	0	0	0	0
	b) ostatní	0	0	0	0
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	11	25 820	0	25 820
	v tom: a) splatné na požádání	0	25 820	0	25 820
	b) ostatní pohledávky	11	0	0	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	12	58 500	0	58 500
	v tom: a) splatné na požádání	0	0	0	0
	b) ostatní pohledávky	12	0	0	0
5	Dluhové cenné papíry	14	0	0	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi	0	0	0	0
	b) vydané ostatními osobami	14	0	0	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	15	0	0	0
	a) akcie	0	0	0	0
	b) podílové listy	0	0	0	0
	c) ostatní podíly	15	0	0	0
7	Účasti s podstatným vlivem	16	0	0	0
	z toho: v bankách	0	0	0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	16	88 837	0	88 837
	z toho: v bankách	0	0	0	0
9	Dlouhodobý nehmotný majetek	17	0	0	0
	z toho: a) zřizovací výdaje	0	0	0	0
	b) goodwill	0	0	0	0
	c) ostatní	17	0	0	0
10	Dlouhodobý hmotný majetek	18	1 703 328	0	1 703 328
	z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost	0	0	0	0
	b) ostatní	18	1 703 328	0	1 703 328
11	Ostatní aktiva	19	143 431	-159	143 272
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu		0	0	0
13	Náklady a příjmy příštích období	20	5	0	5
<b>Aktiva celkem</b>			<b>2 019 921</b>	<b>-159</b>	<b>2 019 762</b>
					<b>1 219 520</b>



tis. Kč	Poznámka	2013	1.1.2013	
<b>PASIVA</b>				
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	21	199 860	449 573
	v tom: a) splatné na požádání		0	0
	b) ostatní závazky		199 860	449 573
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	22	0	583 847
	v tom: a) splatné na požádání		0	0
	v tom: úsporné		0	0
	b) ostatní závazky		0	583 847
3	Závazky z dluhových cenných papírů	23	0	0
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry		0	0
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů		0	0
4	Ostatní pasiva	24	934 847	101 368
5	Výnosy a výdaje příštích období	25	2 421	17
6	Rezervy	26	3 372	0
	v tom: a) na důchody a podobné závazky		0	0
	b) na daně		3 372	0
	c) ostatní		0	0
7	Podřízené závazky		0	0
8	Základní kapitál	27	130 815	2 000
	z toho: a) splacený základní kapitál		130 815	2 000
9	Emisní ážio	27	0	0
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	28	250	5 250
	v tom: a) povinné rezervní fondy		0	250
	b) ostatní rezervní fondy		250	5 000
	c) ostatní fondy ze zisku		0	0
	d) rizikové fondy		0	0
11	Rezervní fond na nové ocenění		0	0
12	Kapitálové fondy	27	-33 458	65 460
13	Oceňovací rozdíly	29	734 733	0
	z toho: a) z majetku a závazků		631 292	0
	b) ze zajišťovacích derivátů		-18 299	0
	c) z přepočtu účastí		39 944	0
	d) ostatní		81 796	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	28	-12 893	12 005
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	28	59 815	0
16	Vlastní kapitál		879 262	84 715
<b>Pasiva celkem</b>			<b>2 019 762</b>	<b>1 219 520</b>





Účetní jednotka: Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s.  
 Sídlo: Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4  
 IČO: 242 61 386  
 Předmět podnikání: kolektivní investování  
 Okamžik sestavení úč.závěrky: 31. března 2014

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
 za rok 2013

tis. Kč	Poznámka	2013
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	9
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů	0
	b) výnosy z úroků z ostatních aktiv	9
2	Náklady na úroky a podobné náklady	-44 957
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	0
3	Výnosy z akcií a podílů	0
	v tom: a) výnosy z účastí s podstatným vlivem	0
	b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem	0
	c) ostatní výnosy z akcií a podílů	0
4	Výnosy z poplatků a provizí	0
5	Náklady na poplatky a provize	-165
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	11 401
7	Ostatní provozní výnosy	145 301
8	Ostatní provozní náklady	-26 310
9	Správní náklady	-19 807
	v tom: a) náklady na zaměstnance	-5 737
	z toho: aa) mzdy a platy	-4 204
	ab) sociální a zdravotní pojištění	-1 534
	ac) ostatní náklady na zaměstnance	0
	b) ostatní správní náklady	-14 070
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	0
	v tom: a) použití rezerv k dlouhodobému hmotnému majetku	0
	b) použití opravných položek k dlouhodobému hmotnému majetku	0
	c) použití opravných položek k dlouhodobému nehmotnému majetku	0
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	0
	v tom: a) odpisy dlouhodobého hmotného majetku	0
	b) tvorba rezerv k dlouhodobému hmotnému majetku	0
	c) tvorba opravných položek k dlouhodobému hmotnému majetku	0
	d) odpisy dlouhodobého nehmotného majetku	0
	e) tvorba opravných položek k dlouhodobému nehmotnému majetku	0
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	-557
	v tom: a) použití rezerv k pohledávkám a zárukám	0
	b) použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	0
	c) zisky z postoupení pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek	-557
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	-1 728
	v tom: a) tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	11 854
	b) tvorba rezerv za záruky	0
	c) odpisy pohledávek a pohledávek ze záruk, ztráty z post. pohledávek	-13 582
14	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	0
15	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným, tvorba a použití opravných položek	0
16	Tvorba a rozpuštění ostatních rezerv	0
17	Tvorba a použití ostatních opravných položek	0
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	0
19	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</i>	<i>63 187</i>
20	Mimofádné výnosy	0
21	Mimofádné náklady	0
22	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním</i>	<i>0</i>
23	Daň z příjmů	-3 372
24	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>59 815</b>



# Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s.

IČO: 242 61 386

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2013

(v celých tis. Kč)

## 1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s. („Investiční Fond“ nebo „Fond“) byl založen podle zakladatelské listiny ze dne 3. 1. 2012, v souladu se zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem a se zákonem č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování. Investiční Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 20. 8. 2012.

Povolení k činnosti investičního fondu udělené Fondu dne 30. 7. 2012 dle § 64a zrušeného zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, zaniká na základě § 651 odst. 4 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech (dále jako „ZISIF“), a to dnem, kdy Česká národní banka začne vést seznam investičních fondů s právní osobností podle § 597 písm. a) ZISIF a tímto dnem se Fond považuje za investiční fond, který je obhospodařován investiční společností a zapsán v seznamu podle § 597 písm. a) ZISIF.

Předmět podnikání společnosti

- činnost kolektivní investování, vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky čj. 2012/7231/570 Sp. 2012/434/571 ze dne 30. 7. 2012.

Fond svěřil obhospodařování svého majetku společnosti AMISTA investiční společnost, a.s.

Sídlo společnosti (Investičního Fondu):

Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4  
PSČ 140 00  
Česká republika

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2013

Představenstvo

Předseda představenstva	Roman Hakl	od 11. června 2013
Člen představenstva	Eduard Koranda	od 11. června 2013
Člen představenstva	David Mikula	od 11. června 2013

Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady	Robert Schneider	od 11. června 2013
Člen dozorčí rady	Jana Schneiderová	od 11. června 2013
Člen dozorčí rady	Hana Koubová	od 11. června 2013

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2012

Představenstvo

Předseda představenstva	Ing. Michal Bečvář	od 20. srpna 2012	do 11. června 2013
Člen představenstva	Ing. Ondřej Horák	od 20. srpna 2012	do 11. června 2013
Člen představenstva	Ing. Pavel Scholz	od 20. srpna 2012	do 11. června 2013

Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady	Ing. Vít Vařeka	od 20. srpna 2012	do 11. června 2013
Člen dozorčí rady	Zuzana Jarolímová	od 20. srpna 2012	do 11. června 2013
Člen dozorčí rady	Jana Krejčová	od 20. srpna 2012	do 11. června 2013



## **1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY (pokračování)**

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů 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 připravená v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi 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.

Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí a podílů nemovitostních společností a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Fond se řídí svým statutem.

Česká spořitelna, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby podle Smlouvy o výkonu funkce depozitáře, jejíž poslední znění bylo podepsáno dne 11. 9. 2012 („depozitář“).

V průběhu roku 2013 Fond podnikal v oblasti kolektivního investování v České republice, a to podle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, který byl ke dni 19. srpna 2013 nahrazen zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů. Fond byl ke dni účinnosti ZISIF investičním fondem, který má uzavřenou smlouvu o obhospodařování podle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, ve znění účinném ke dni nabytí účinnosti ZISIF. Fond tedy uvede své poměry včetně statutu do souladu se ZISIF do dne 22. července 2014. Do té doby dodržuje Fond pravidla činnosti a hospodaření vyplývající ze ZISIF a z právních předpisů jej provádějících přiměřeně.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za období 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013. Ve sloupci minulé účetní období (1.1.2013) jsou uvedeny hodnoty zahajovací rozvahy.

K 1.1.2013 na společnost Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s. jako na společnost nástupnickou přešlo vnitrostátní fúzí sloučením jmění zanikající společnosti Budějovická s.r.o. IČO 289 57 172, Obchodní rejstřík zapsal 27. prosince 2013.



## **2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY**

Účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

### **(a) 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, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

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

### **(b) Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly**

Státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie včetně podílových listů a ostatních podílů jsou klasifikovány podle záměru Fondu do portfolia:

- a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- b) realizovatelných cenných papírů,
- c) cenných papírů držенých do splatnosti,
- d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích neurčených k obchodování.

Do portfolia do splatnosti mohou být zařazeny pouze dluhové cenné papíry.

Při pořízení jsou státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně.

Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držенé v portfoliu Fondu oceňovány reálnou hodnotou.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud společnost prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

V případě veřejně obchodovaných dluhových cenných papírů a majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD, pokud jsou zároveň splněny požadavky na likviditu cenných papírů.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. společnost neprokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

Upravená hodnota cenného papíru se rovná míře účasti na vlastním kapitálu společnosti, pokud se jedná o akcie, míře účasti na vlastním kapitálu podílového Fondu, pokud se jedná o podílové listy a současně hodnotě cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.



## Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s.

IČO: 242 61 386

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2013

(v celých tis. Kč)

K dluhovým cenným papírům drženým do splatnosti se tvoří opravné položky. Opravné položky k těmto cenným papírům jsou tvořeny v částce, která odráží pouze změnu rizikovosti emitenta, nikoliv změny bezrizikových úrokových sazeb, a to podle jednotlivých cenných papírů.

### (c) Majetek jako Investiční příležitost

Majetek jako Investiční příležitost jsou především nemovitosti držené společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, tj. investice je v rozvaze vykázána v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty v době mezi jednotlivými rozvahami jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu

Fond investuje do nemovitostí následujícího typu::

- Pozemek za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení
- Pozemek držený za účelem zatím neurčeného použití v budoucnosti
- Budova vlastněná účetní jednotkou a pronajatá dále na základě jednoho nebo více operativních leasingů
- Budova, která je neobsazená, ale držená za účelem pronajmutí na jeden nebo více operativních leasingů

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- Je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užitky spojené s investicí do nemovitosti
- Náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné

### 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 provedeno:

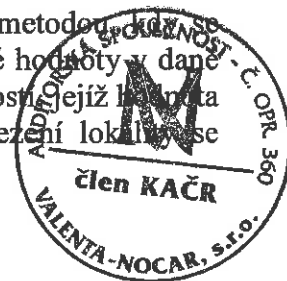
- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty

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

(1) Investiční společnosti za jimi obhospodařované podílové Fondy, Investiční Fondy a penzijní Fondy oceňují neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

(2) V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Reálná hodnota investic do nemovitostí je primárně stanovena porovnávací metodou, která se vychází z cen nemovitostí, které byly v období od posledního stanovení reálné hodnoty v dané lokalitě prodány a jejichž významné charakteristiky jsou srovnatelné s nemovitostí, jejíž hodnota se stanoví. Charakteristiky významné pro ocenění dané nemovitosti a vymezení lokality se stanoví v souladu se standardy pro oceňování a se souhlasem depozitáře.



## Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s.

IČO: 242 61 386

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2013

(v celých tis. Kč)

Pokud není možné provést porovnání s nemovitostmi se srovnatelnými charakteristikami, vychází se při ocenění

- z cen prodávaných nemovitostí v odlišných lokalitách a s odlišnými charakteristikami, upravených tak, aby zohledňovaly veškeré tyto odlišnosti;
- z odhadu diskontovaných peněžních toků (výnosová metoda) založeného na spolehlivém odhadu budoucích peněžních toků, doložený podmínkami všech existujících nájemních a jiných smluv a (pokud je to možné) externími doklady, jako jsou například běžné tržní nájemy z obdobných nemovitostí ve stejné lokalitě a stejném stavu, a při použití diskontních sazeb, které odrážejí běžné tržní odhady nejistot ve výši a načasování peněžních toků.

Fond pro určení reálné hodnoty nemovitostí využívá znalecké posudky, v nichž je ocenění stanoveno na základě výše popsaných principů.

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty nemovitosti podle výše uvedeného odstavce se reálná hodnota stanoví jako pořizovací cena nemovitosti.

### (d) Ostatní aktiva

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek z obchodního styku, které jsou po splatnosti

- a) ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
- b) ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
- c) ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
- d) déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, které dosud neskončilo, nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku, anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva.

### (e) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ v analytické evidenci pro potřebu výpočtu daňové povinnosti.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek určených k investování na základě předpokladu vymožení

- a) plně vymožitelné, se sníží o 0 %,
- b) zažalované, se sníží o 50 %,
- b) částečně vymožitelné, se sníží o 70 %,
- c) v insolvenční, se sníží o 80 %,
- d) nevymožitelné, se sníží o 100 %.

Pokud nelze jednotlivé pohledávky k investování rozčlenit, zpracuje se pro zjištění reálné hodnoty znalecký posudek.

### (f) Přepočítání cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. 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 účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.



**(g) Zdanění**

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách Fondu vzniká odložená daň z titulu změny ocenění dlouhodobého majetku.

**(j) Tvorba rezerv**

Rezerva představuje pravděpodobné 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.

**(i) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod**

V průběhu roku 2013 nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.

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

IČO: 242 61 386

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2013

(v celých tis. Kč)

**3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD**

Účetní metody používané společností se během účetního období 2013 nezměnily.

**4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS**

tis. Kč	2013
<b>Výnosy z úroků</b>	
z vkladů	9
z půjček	0
Ostatní (notářská úschova)	0
<b>Náklady na úroky</b>	
z vkladů	0
z úvěrů	-13 177
z derivátů	-31 780
ostatní	0
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>-44 948</b>

Fond realizoval výnosy z úroků z vkladů.

**5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE**

tis. Kč	2013
<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>	
z operací s cennými papíry	0
z operací s deriváty	0
ostatní	0
<b>Náklady na poplatky a provize</b>	
z operací s cennými papíry	0
z operací s deriváty	0
ostatní	-165
<b>Celkem</b>	<b>-165</b>

**6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ**

tis. Kč	2013
Zisk/(ztráta) z operací s dlouhodobým hmotným majetkem	-38
Zisk/(ztráta) z operací s cennými papíry	0
Zisk/(ztráta) z operací s deriváty	0
Zisk/(ztráta) z devizových operací	
Zisk/(ztráta) z pachtu	
Kurzové rozdíly	
<b>Celkem</b>	





## Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s.

IČO: 242 61 386

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2013

(v celých tis. Kč)

Fond má uzavřený pacht, tj. podnájem pronajímaných prostor. Jedná se o dlouhodobý podnájem prostor společností ASUZA a.s. a Pacovská 869 s.r.o. Fond z 92% vlastní společnost ASUZA a.s. Samotný pacht nebyl oceněn, jelikož je uzavřen v rámci spřízněných osob a tím je neprodejný.

### 7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Ostatní provozní náklady ani výnosy Fond neneviduje.

tis. Kč	2013
Ostatní provozní výnosy (z titulu pronájmů)	145 301
Ostatní provozní náklady (z titulu spotřeby energií)	-26 310
<b>Celkem</b>	<b>118 991</b>

### 8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Fond evidoval ve svém účetnictví za sledované účetní období 2013 tyto správní náklady:

	Sledované období 2013
Průměrný počet zaměstnanců	0
Mzdy	4 204
Odměny členů statut. orgánů	0
Náklady na sociální zabezpečení	1 534
Sociální náklady	0
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>5 737</b>

tis. Kč	2013
Ostatní správní náklady	
Náklady na obhospodařování	250
Náklady na depozitáře	246
Náklady na audit	108
Právní poradenství	358
Účetní a daňové poradenství	693
Oprava a údržba majetku	2 664
Daně a poplatky	4 060
Ostatní (správa majetku)	5 691
<b>Celkem</b>	<b>14 070</b>

Roční odměna za obhospodařování majetku Fondu je stanovena ve výši maximálně 3 % z průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Fondu a současně ne více jak 0,1% z průměrné hodnoty celkových aktiv.

Fond neměl v roce 2013 zaměstnance. Portfolio manažer je zaměstnancem investiční společnosti.

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře, kterou vykonává Česká spořitelna, a.s., platí Fond poplatek, který činí 23 tis. Kč za každý započatý měsíc.

### 9. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Mimořádné náklady a výnosy účetní jednotka neneviduje.



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

IČO: 242 61 386

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2013

(v celých tis. Kč)

**10. POKLADNA**

tis. Kč	31/12/2013	1/1/2013
Pokladna	0	23
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>23</b>

**11. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI**

tis. Kč	31/12/2013	1/1/2013
Zůstatky na běžných účtech	25 820	54 951
Termínované vklady	0	0
Směnky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>25 820</b>	<b>54 951</b>

**12. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY**

tis. Kč	31/12/2013	1/1/2013
Půjčky	58 500	0
Úvěry	0	0
Postoupené pohledávky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>58 500</b>	<b>0</b>

Dlužník	Datum poskytnutí	Datum splatnosti	Výše půjčky/úvěru limit	Výše půjčky/úvěru (čerpání)	úrok. sazba v %	Aktuální zůstatek půjčky
ASUZA a.s.	29/6/2012	24/8/2028	58 500	58 500	0	58 500

**13. STÁTNÍ BEZKUPÓNOVÉ DLUHOPISY A OSTATNÍ CENNÉ PAPIRY PŘIJÍMANÉ CENTRÁLNÍ BANKOU K REFINANCOVÁNÍ**

Čistá účetní hodnota státních bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných ČNB k refinancování

tis. Kč	31/12/2013	1/1/2013
Státní pokladniční poukázky	0	0
Jiné pokladniční poukázky	0	0
Státní dluhopisy	0	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



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

IČO: 242 61 386

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2013

(v celých tis. Kč)

Klasifikace státních bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných ČNB k refinancování do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu.

tis. Kč	31/12/2013	1/1/2013
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP realizovatelné	0	0
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP držené do splatnosti	0	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fond nezískal v rámci reverzních repo transakcí státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry.

**14. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY**

Klasifikace dluhových cenných papírů do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu

tis. Kč	31/12/2013	1/1/2013
Dluhové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Dluhové cenné papíry realizovatelné	0	0
Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	0	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fond nezískal v rámci reverzních repo transakcí dluhové cenné papíry.

**15. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY**

Klasifikace akcií, podílových listů a ostatních podílů do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu.

tis. Kč	31/12/2013	1/1/2013
Akcie, podílové listy a ostatní podíly oceňované reálnou hodnotou	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly realizovatelné	0	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**16. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM**

Fond účasti s podstatným vlivem neviduje. Přehled rozhodujícího vlivu:

datum pořízení	IČO	název společnosti	velikost podílu [%]	Cena pořízení	oceňovací rozdíl	cena
1.7.2012	28368258	ASUZA a.s.	92,03	46 791	0	8 837



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

IČO: 242 61 386

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2013

(v celých tis. Kč)

**17. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK**

Fond dlouhodobý nehmotný majetek neviduje.

**18. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK**

tis. Kč	Dlouh. majetek provozní činnost	Budovy, haly a stavby	Samostatné movité věci	Pozemky	Nedokončené investice	Zálohy	Celkem
<b>Požizovací cena</b>							
K 1. lednu 2013	0	849 993	3 524	181 798	0	0	1 035 315
Přirůstky	0	13 202	506	0	10	0	13 718
Ostatní změny v reálné hodnotě <sup>pozn1</sup>	0	256 574	0	407 944	0	0	664 518
Úbytky	0	-9 511	-705	0	-7	0	-10 224
<b>K 31. prosinci 2013</b>	<b>0</b>	<b>1 110 258</b>	<b>3 325</b>	<b>589 742</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>1 703 328</b>
<b>Oprávký a opravné položky</b>							
K 1. lednu 2013	0	0	0	0	0	0	0
Roční odpisy	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0
Opravné položky	0	0	0	0	0	0	0
<b>K 31. prosinci 2013</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zůstatková cena</b>							
K 31. prosinci 2013	0	1 110 258	3 325	589 742	3	0	1 703 328

<sup>Pozn1</sup> DHM fondu není účetně odpisován, protože není určen pro provozní účely a ocenění je vyjádřeno reálnou hodnotou viz odkaz na účetní metody.

**19. OSTATNÍ AKTIVA**

tis. Kč	31/12/2013	1/1/2013
Pohledávky	7 446	23 257
Poskytnuté zálohy	1 349	842
Postoupené pohledávky	0	0
Ostatní pohledávky (za upsaný vlastní kapitál)	128 815	0
Pohledávky skupina	0	0
Daně, DPPO	3 001	6 546
Odložená daňová pohledávka	0	0
Dohadné účty	0	3 637
Ostatní	2 661	48 149
<b>Celkem</b>	<b>143 272</b>	<b>82 431</b>

**20. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ**

tis. Kč	31/12/2013
Náklady a příjmy příštích období	
<b>Celkem</b>	



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

IČO: 242 61 386

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2013

(v celých tis. Kč)

**21. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM**

tis. Kč	31/12/2013	1/1/2013
Splatné na požádání (do 1 roku)	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	0	0
Splatné nad 5 let	199 860	449 573
<b>Celkem</b>	<b>199 860</b>	<b>449 573</b>

Věřitel	Datum poskytnutí	Datum splatnosti	Výše úvěru limit	Výše úvěru (čerpání)	úrok. sazba v %	Aktuální zůstatek úvěru
Komerční banka a.s.	28/4/2011	28/4/2027	215 000	215 000	PRB+2,85	199 860

**22. ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY**

tis. Kč	31/12/2013	1/1/2013
Půjčky	0	583 847
Úvěry	0	0
Ostatní	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>583 847</b>

**23. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ**

Klasifikace závazků z dluhových cenných papírů

tis. Kč	31/12/2013	1/1/2013
Depozitní směnky	0	0
Hypotéční zástavní listy	0	0
Jiné emitované dluhové cenné papíry	0	0
Ostatní	0	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**24. OSTATNÍ PASIVA**

tis. Kč	31/12/2013	1/1/2013
Závazky	5 883	4 178
Přijaté zálohy	651	3 111
Ostatní závazky (zejména závazky vůči společnosti Property Company)	890 503	11 214
Závazky skupina	0	0
Daně, DPPO, DPH	1 949	0
Odložený daňový závazek	34 365	81 796
Dohadné účty	1 032	459
Ostatní	464	
<b>Celkem</b>	<b>934 847</b>	<b>101 368</b>



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

IČO: 242 61 386

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2013

(v celých tis. Kč)

**25. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ**

tis. Kč	31/12/2013	1/1/2013
Výnosy a výdaje příštích období	2 421	17
<b>Celkem</b>	<b>2 421</b>	<b>17</b>

**26. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY**

tis. Kč	Počáteční stav	Tvorba	Rozpuštění	Konečný stav 31/12/2013
Rezerva na DPPO	0	3 372	0	3 372
Rezerva na opravu majetku	0	0	0	0
Rezerva na rizika	0	0	0	0
Rezerva na záruční opravy	0	0	0	0
Rezerva na ztrátu z obchodu	0	0	0	0
Rezerva ostatní	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>3 372</b>	<b>0</b>	<b>3 372</b>

**27. ZÁKLADNÍ KAPITÁL**

Investiční Fond vydal následující akcie

- 20 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 tis. Kč
- 128 815 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 tis. Kč

Vlastní kapitál připadající na jednu akcii

	31.12.2013
Vlastní kapitál	879 261 510
Počet vydaných akcií s jmen. hodnotou 100 tis. Kč	20
Vlastní kapitál na 1 akcii s jmen. hodnotou 100 tis. Kč	672 141,1998
Počet vydaných akcií s jmen. hodnotou 1 tis. Kč	128 815
Vlastní kapitál na 1 akcii s jmen. hodnotou 1 tis. Kč	6 721,4120

**28. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU**

Zisk běžného období ve výši 59 815 tis. Kč je tvořen zejména z titulu pronájmu dlouhodobého hmotného majetku



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

IČO: 242 61 386

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2013

(v celých tis. Kč)

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceň. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2013</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 250</b>	<b>65 460</b>	<b>0</b>	<b>12 005</b>	<b>84 715</b>
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	734 733	0	734 733
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	59 815	59 815
Dividendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	128 815	0	0	0	0	0	0	128 815
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	-5 000	-98 918	0	-24 898	-128 816
<b>Zůstatek k 31.12.2013</b>	<b>130 815</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>250</b>	<b>-33 458</b>	<b>734 733</b>	<b>46 922</b>	<b>879 262</b>

**29. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY**

tis. Kč	Dl. hmotný majetek	Realizovatelné cenné papíry	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí	Ostatní
Zůstatek k 1. lednu 2013	-	-	-	-	-
Snížení					
Zvýšení	664 518		-19 262	42 046	81 796
Vliv odložené daně	-33 226		963	-2 102	
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2013</b>	<b>631 292</b>	<b>-</b>	<b>-18 299</b>	<b>39 944</b>	<b>81 796</b>

Hodnota ostatního dlouhodobého hmotného majetku je tvořena portfoliem nemovitostí, které jsou drženy za účelem dlouhodobého pronájmu a investiční příležitosti. Tento neprovozní majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31. 12. 2013, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi oceněním majetku v portfoliu Fondu kupní cenou pořízeného majetku a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku k 31. 12. 2013 je vykázan jako oceňovací rozdíl.

**30. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA****Splatná daň z příjmů**

tis. Kč	31/12/2013
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	63 187
Výnosy nepodléhající zdanění	-
Daňově neodčitatelné náklady	-
Použité slevy na dani a zápočty	-
Ostatní položky	4 253
<b>Mezisoučet</b>	<b>67 440</b>

**Daň vypočtená při použití sazby 5 %**

z toho: daň z mimořádných položek

Pozn.:(viz bod 26)

Odložený daňový závazek/pohledávka



## Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s.

IČO: 242 61 386

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2013

(v celých tis. Kč)

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %.

Fond vykazuje k 31. 12. 2013 odložený daňový závazek ve výši 34 365 tis. Kč.

tis. Kč	31. 12. 2013
Rezervy	0
Dlouhodobý majetek – oceňovací rozdíly	-33 226
Zajišťovací deriváty – oceňovací rozdíly	963
Čisté investice do účastí – oceňovací rozdíly	-2 102
Ostatní tituly	0
<b>Odložený daňový závazek celkem</b>	<b>-34 365</b>

### 31. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond vykazoval k 31. prosinci 2013 hodnoty předané k obhospodařování do společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. ve výši 2 019 762 tis. Kč, k 1.1.2013 činila 1 219 520 tis. Kč.

### 32. IDENTIFIKOVANÁ RIZIKA DLE STATUTU

#### Úvěrové riziko, tj. riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Fondu

Emitent investičního nástroje v majetku Fondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

Vzhledem ke skutečnosti, že fond ve sledovaném období nevidoval žádný poskytnutý úvěr, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

#### Riziko nedostatečné likvidity – riziko spojené s investicemi do nemovitostí

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum Fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými.

Obecně u investic do nemovitostí existuje riziko omezené likvidity majetku Fondu, riziko do investic, na kterých váznou zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. V prvních třech letech existence Fondu může být až 99% majetku Fondu tvořeno jedinou nemovitostí. Toto dočasné snížení diverzifikace rizik zvyšuje závislost hodnoty majetku Fondu na této jediné nemovitosti.

S ohledem na povahu významné části majetku Fondu, jež bude tvořena nemovitostmi, probíhá jeho oceňování v souladu s ustanovením odstavce 5.3. Statutu vždy jednou za rok. V případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu nemovitostí v majetku Fondu by tak mohla nastat situace, kdy aktuální hodnota akcie Fondu stanovená na základě posledního provedeného ocenění, nekoresponduje s reálnou hodnotou nemovitostí v majetku Fondu. Dojde-li k takovéto náhlé změně okolností ovlivňujících cenu nemovitostí v majetku Fondu, postupuje Investiční společnost v souladu s odstavce 5.3. Statutu.

Nabývá-li Fond do svého majetku nemovitosti (konkrétně stavby) výstavbou existuje riziko jejich vadného příp. pozdního zhotovení, v důsledku čehož může Fondu vzniknout škoda. Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby či v důsledku vyšší moci.

S ohledem na možnost Fondu přijímat úvěry resp. půjčky do souhrnné výše představující dvacetinásobek majetku Fondu (byť maximálně ve výši 95% hodnoty pořizované nemovitosti bez ohledu na počet věřitelů) dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na





majetek Fondu v případě chybného investičního rozhodnutí, resp. v důsledku jiného důvodu vedoucího ke snížení hodnoty majetku Fondu. Vzhledem k uvedené páce stran možné úvěrové angažovanosti Fondu existuje rovněž odpovídající riziko jeho insolvence.

Ve sledovaném období Fond koupil 100% obchodní podíl ve společnosti Budějovická s.r.o., se kterou následně provedl fúzi sloučením. Majetek, pohledávky a závazky (bankovní úvěr) zanikající společnosti Budějovická s.r.o. přešly na Fond jako nástupnickou společnost.

V říjnu 2013 Fond navýšil základní kapitál úpisem nových akcií, které koupila společnost Property Company a.s.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

#### **Riziko vypořádání**

Transakce s majetkem Fondu může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

Vzhledem ke skutečnosti, že s výjimkou provedení fúze Fond ve sledovaném období neprovedl žádné další transakce, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

#### **Tržní riziko**

Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušný majetek vnímá.

Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního fondu, investor-akcionář v souladu se statutem fondu před svou investicí toto obecné riziko akceptoval. Tržní riziko je posuzováno při schvalování každé transakce fondu. Vzhledem ke skutečnosti, že s výjimkou provedení fúze Fond ve sledovaném období neprovedl žádné další transakce, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

#### **Operační riziko**

Riziko ztráty majetku vyplývající z nedostatečných či chybných vnitřních procesů, ze selhání provozních systémů či lidského faktoru, popř. z vnějších událostí.

Operační riziko je posuzováno při schvalování každé transakce fondu. Při posuzování operačního rizika se bere v úvahu fungování systému vnitřní a vnější kontroly Fondu a činnost deponenta.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

#### **Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)**

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování) může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo v jiném opatrování majetek Fondu.

Ve sledovaném období neměl Fond žádný majetek svěřen do úschovy (nebo jiného opatrování) jiné osobě, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

#### **Riziko spojené s investicemi do movitých věcí**

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 generující pravidelný či nepravidelný 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 atd. Rovněž umělecká díla jako specifické věci movité mohou být stiženy jak faktickými tak právními vadami, ať již v podobě věcného poškození, či v podobě práv třetích osob k nim uplatňovaných např. v souvislosti s případnou trestnou činností. Toto riziko lze snížit důkladným právním i věcným auditem předcházející nabytí takového aktiva.

Ve sledovaném období Fond evidoval ve svém majetku movité věci, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.



# Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s.

IČO: 242 61 386

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2013

(v celých tis. Kč)

## Riziko spojené s investicemi do akcií, obchodních podílů resp. jiných forem účastí v obchodních společnostech z pohledu jejich specifického zaměření

Výroba elektrické energie a tepla z obnovitelných zdrojů energie či za pomoci kogenerace – obecně je rizikovost investic do výroby elektrické energie a tepla z obnovitelných zdrojů energie poměrně nízká. Je nižší než u investic do akcií, ale vyšší než u investic do dluhopisů. Mezi klíčová rizika všeobecně v této oblasti patří riziko technologické, riziko implementace projektu a dále také riziko přírodní. Všechna tato rizika představují zejména možnou nefunkčnost technologie, resp. nedosažení očekávaných technických parametrů, v jejichž důsledku bude zařízení provozováno neefektivně a při vyšších než očekávaných nákladech.

- Specifikum nestability státní energetické politiky

Riziko nestability státní energetické politiky může negativně ovlivnit hodnotu majetku Fondu.

- Specifikum technologického rizika u obnovitelných zdrojů energie

Technologie a komponenty používané při výstavbě zdrojů k výrobě elektrické energie a tepla z obnovitelných zdrojů, jakož i za pomoci kogenerace, jsou v dnešní době dostupné a prověřené ve světě desítky i více let.

- Specifikum provozního rizika zdrojů k výrobě elektrické energie a tepla z obnovitelných zdrojů

Toto riziko je spojené pouze s přírodními vlivy a není ovlivnitelné. Pro takovéto zdroje platí, že mohou oscilovat meziroční průměrné hodnoty větru, slunečního svítu či jiných neovlivnitelných přírodních vlivů. Z dlouhodobého hlediska 15-20 let se tyto oscilace vyrovnají a dochází tak k minimalizaci tohoto rizika.

Poskytování půjček – existuje zde riziko právních vad (o existenci půjčky či jejího zajištění) a riziko vypořádání (na dlužníka může být prohlášen úpadek) z těchto důvodů může hodnota nabytého obchodního podílu kolísat a snižovat hodnotu majetku Fondu.

Obchodní společnosti, na kterých má Fond účast, mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v obchodní společnosti či k úplnému znehodnocení (úpadku obchodní společnosti), resp. nemožnosti prodeje podílu v obchodní společnosti.

Ve sledovaném období Fond koupil 100% obchodní podíl ve společnosti Budějovická s.r.o., se kterou následně provedl fúzi sloučením. V rámci této fúze přešel na Fond 99% obchodní podíl ve společnosti ASUZA a.s.

Ke konci sledovaného období fond nevykazoval žádné akcie, obchodní podíly resp. jiné formy účasti v obchodních společnostech z pohledu jejich specifického zaměření ani do nich neinvestoval, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

## Riziko stavebních vad

Hodnota majetku Fondu se může snížit v důsledku stavebních vad nemovitostí nabytých do majetku Fondu.

Ve sledovaném období Fond nevlastnil žádné nemovitosti ani do nich neinvestoval, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

## Riziko právních vad

Hodnota majetku Fondu se může snížit v důsledku právních vad nemovitostí nabytých do majetku Fondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva.

Ve sledovaném období Fond nevlastnil žádné nemovitosti ani do nich neinvestoval, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

## Riziko zrušení Fondu

Fond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejm. z důvodu:

- i. rozhodnutí o přeměně Fondu;
- ii. odnětí povolení k činnosti Fondu, např. v případě, jestliže do jednoho roku ode dne udělení povolení k činnosti Fondu vlastní kapitál Fondu nedosáhne výše 1.250.000 EUR; resp. v případě, že Fond má po dobu delší než 6 měsíců jen jednoho akcionáře;



## **Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s.**

**IČO: 242 61 386**

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2013**

(v celých tis. Kč)

- iii. žádosti o odnětí povolení, zrušení Investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu.

Česká národní banka odejme povolení k činnosti Fondu, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Fondu nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení, resp. v případě, kdy Fond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

Ve sledovaném období nebylo rozhodnuto o přeměně Fondu, nebylo vydáno rozhodnutí o odnětí povolení k činnosti Fondu, o jeho úpadku, nebyl zamítnut insolvenční návrh a nebylo odejmuto povolení k činnosti AMISTA investiční společnosti, a.s., která Fond obhospodařuje.

Fond informoval 4.7.2013 Českou národní banku, že nesplní v zákonem stanovené lhůtě, která měla vypršet 30.7.2013, zákonný požadavek na minimální výši vlastního kapitálu fondu. Zároveň Fond uvedl, že očekává nápravu situace do konce roku 2013 vzhledem k plánované fúzi, v rámci které na Fond přejde majetek ve výši 1,5 mld. Kč. Vzhledem k této skutečnosti Česká národní banka vyhověla žádosti Fondu o prodloužení zákonné lhůty do 31.12.2013. Fond navýšil svůj vlastní kapitál v říjnu roku 2013 a již splňuje požadovaný limit.

Vzhledem k výše zmíněným skutečnostem je toto riziko hodnoceno jako střední.

### **Riziko spojené s investicemi do pohledávek a půjček**

Investice do pohledávek jsou založeny na odhadu průměrné výnosnosti nabývaných pohledávek vždy však posuzovány v určitém časovém a hodnotovém intervalu. Výnosnost konkrétní pohledávky proto nelze individualizovat. Předpokladem průměrného výnosu je tak nejen vyšší individuální výnosnost určité pohledávky, nýbrž současně i v jiných případech výnosnost nižší.

Pohledávky jsou zpravidla nabývány za cenu nižší, než činí jejich jmenovitá hodnota, a to přiměřeně k riziku jejich vymožení. Investice do pohledávek a půjček je tak nezbytné vnímat současně i z pohledu dalších shora zmíněných rizik, a to zejména rizika právních vad (o existenci pohledávky či jejího zajištění často probíhá spor) a rizika vypořádání (na dlužníka může být prohlášen úpadek).

Ve sledovaném období Fond nevlastnil žádné pohledávky a půjčky ani do nich neinvestoval, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

### **Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře**

Rozsah kontroly Fondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Kontrolou, zda výpočet aktuální hodnoty akcie Fondu, zda použití výnosu z majetku Fondu, zda nabývání a zcizování majetku Fondu a zda postup při oceňování majetku Fondu jsou v souladu se Zákonem a tímto Statutem, jakož i kontrolou, zda pokyny oprávněné osoby nejsou v rozporu se Zákonem nebo tímto Statutem, není pověřen depozitář. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo Investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

V důsledku omezení kontrolní činnosti depozitáře v rozsahu vymezeném ustanovením 9.4. Statutu existuje riziko spojené s absencí kontroly ze strany třetí osoby (tj. např. riziko selhání lidského faktoru).

V roce 2013 Fond jednal v souladu se svými stanovami a statutem prostřednictvím oprávněných osob. Majetek Fondu byl oceňován v souladu se Zákonem a statutem Fondu. Veškeré kontroly provedené depozitářem byly bez výhrad a výsledky těchto kontrol potvrdily stav majetku Fondu evidovaný AMISTA investiční společností, a.s. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

### **Riziko nestálé hodnoty**

V důsledku skladby majetku Fondu a způsobu jeho obhospodařování může být hodnota akcií vydaných Fondem nestálá.

Riziko nestálé hodnoty obecně existuje vždy a u každé investice a je přímo spojené s filozofií investice do investičního fondu. Investor-akcionář v souladu s článkem 3.17 Statutu fondu před svou investicí do fondu prokázal Čestným prohlášením, že je osobou uvedenou v ustanovení § 56 Zákona a že souběžně s investicí do fondu akceptuje riziko nestálé hodnoty akcií tohoto fondu akceptoval.



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

IČO: 242 61 386

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2013

(v celých tis. Kč)

**33. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**




V období od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013 došlo k následujícím významným vztahům mezi společností a níže uvedenými osobami:

K 31. 12. 2013 v tis. Kč	vztah	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
ASUZA a.s.	spřízněná osoba	88	22 590	0	0
Pacovská 869 s.r.o.	spřízněná osoba	13	0	0	0
Budějovická DELTA s.r.o.	spřízněná osoba	13	0	0	0
Budějovická GAMA s.r.o.	spřízněná osoba	13	0	0	0
Budějovická Na Záhonech	spřízněná osoba	13	0	0	0

Property Company	Smlouva o půjčce z 19.9.2013	197.000.000,- Kč
ASUZA	Smlouva o půjčce z 28.6.2013	3.000.000,- Kč
ASUZA	Smlouva o půjčce z 25.3.2013	9.500.000,- Kč

**34. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

Odesláno dne:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis)	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis) tel.: linka:
			 tel.: linka:





Účetní jednotka: Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s.

Sídlo: Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4

IČO: 242 61 386

Předmět podnikání: kolektivní investování

Okamžik sestavení úč.závěrky: 31. března 2014

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**  
za rok 2013

tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2013</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 250</b>	<b>65 460</b>	<b>0</b>	<b>12 005</b>	<b>84 715</b>
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	734 733	0	734 733
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	59 815	59 815
Dividendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	128 815	0	0	0	0	0	0	128 815
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny (vliv fúze)	0	0	0	-5 000	-98 918	0	-24 898	-128 816
<b>Zůstatek k 31.12.2013</b>	<b>130 815</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>250</b>	<b>-33 458</b>	<b>734 733</b>	<b>46 922</b>	<b>879 262</b>



# ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Představenstvo společnosti: Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s.

Se sídlem: Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4

V Praze dne 17. 04. 2014



## 1. Úvod

Tato zpráva byla vypracována na základě povinnosti dle §66a(9) obchodního zákoníku (dále jen OZ). Popisuje vztahy s propojenými osobami, tj. podle OZ vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou. Vztahy jsou popsány způsobem přihlížejícím k nutnosti vyhovět § 17-§20 OZ, týkající se obchodního tajemství.

## 2. Propojené osoby

### 2.1 Ovládající osoby

Property Company a.s., IČ: 28209184

### 2.2 Další osoby, které ovládá naše ovládající osoba resp. ovládající osoby současně s naší společností Budějovická, uzavřený investiční fond, a.s.

Budějovická GAMA s.r.o., IČ: 24839779  
Budějovická DELTA s.r.o., IČ: 24839744  
Budějovická NA ZÁHONECH s.r.o., IČ: 24839833  
Pacovská 869 s.r.o., IČ: 29037395  
ASUZA a.s., IČ: 28368258

### 3. Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami v posledním účetním období a poskytnuté plnění

Property Company	Smlouva o půjčce z 19.9.2013	197.000.000,- Kč
ASUZA	Smlouva o půjčce z 28.6.2013	3.000.000,- Kč
ASUZA	Smlouva o půjčce z 25.3.2013	9.500.000,- Kč

### 4. Jiné právní úkony, které byly učiněny v zájmu těchto osob

Žádné další právní úkony v zájmu propojených osob nebyly učiněny.



## 5. Ostatní opatření, která byla v zájmu nebo na popud těchto osob přijata nebo uskutečněna ovládanou osobou

Žádná opatření (která již nejsou v této zprávě popsána), která byla v zájmu nebo na popud osob dle § 66a (9) přijata nebo uskutečněna ve smyslu Obchodního zákoníku nebyla učiněna.

## 6. Prohlášení představenstva

Statutární orgán prohlašuje, že výše uvedený přehled je úplný a správný. 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.

Tato zpráva o vztazích neobsahuje údaje, jejichž uvedení by mohlo způsobit vážnou újmu společnosti, jiné s ní propojené osobě. Dále v ní nejsou uvedeny údaje, které tvoří předmět obchodního tajemství společnosti a údaje, které jsou utajovanými skutečnostmi podle zvláštního zákona.

V Praze dne 17. 04. 2014

  
.....  
Roman Hák  
předseda představenstva

## 7. Stanovisko dozorčí rady

Dozorčí rada prozkoumala tuto Zprávu. Nemá k ní žádné výhrady.

V Praze dne 17. 04. 2014

  
.....  
Robert Schneider  
Předseda dozorčí rady





**VALENTA-NOCAR, s.r.o.**  
audít. daňové a účetní poradenství  
U Radbuzy 4, 301 00 Plzeň  
Tel./ fax 377 221 438  
IČO: 25 24 99 67



**VALENTA-NOCAR, s.r.o.**  
audít. daňové a účetní poradenství  
U Radbuzy 4, 301 00 Plzeň  
Tel./ fax 377 221 438  
IČO: 25 24 99 67