

# Výroční zpráva

Bridge nemovitostního otevřeného podílového fondu, FINESKO investiční společnost, a.s.  
zpracovaná k 31.12. 2009

## 1. Základní údaje

### a) název podílového fondu, ISIN

Bridge nemovitostní otevřený podílový fond, FINESKO investiční společnost, a.s. obdržel povolení od České národní banky 27. dubna 2009. Identifikační označení podílového listu je CZ0008473139.

### b) údaje o investiční společnosti

fond obhospodařovala FINESKO investiční společnost, a.s., se sídlem Na Rovnosti 2244/5, Praha 3, 130 00, IČ: 276 47 188, zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11488.

### c) údaje o portfolio manažerech

Obhospodařováním majetku podílového fondu byl pověřen Ing. Vít Volhejn, tuto činnost vykonává od vytvoření fondu doposud.

Ing. Vít Volhejn, narozen 18.05.1964, bytem Praha 9, Dvořištská 1458, PSČ 198 00, je absolventem ČVUT - fakulta elektrotechnická v Praze v oboru technická kybernetika. Předseda představenstva FINESKO a.s. v letech 2004-2008. Předseda představenstva IMP Leas a.s.(GE Money Auto a.s.) v letech 1994-1999. Dlouhodobá praxe ve finančních společnostech.

### d) údaje o depozitáři

Depozitářem fondu Česká spořitelna, a.s. IČ 452 44 782 se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00

### e) údaje o osobě, která zajišťuje úschovu majetku

úschovu majetku zajišťuje depozitář podílového fondu

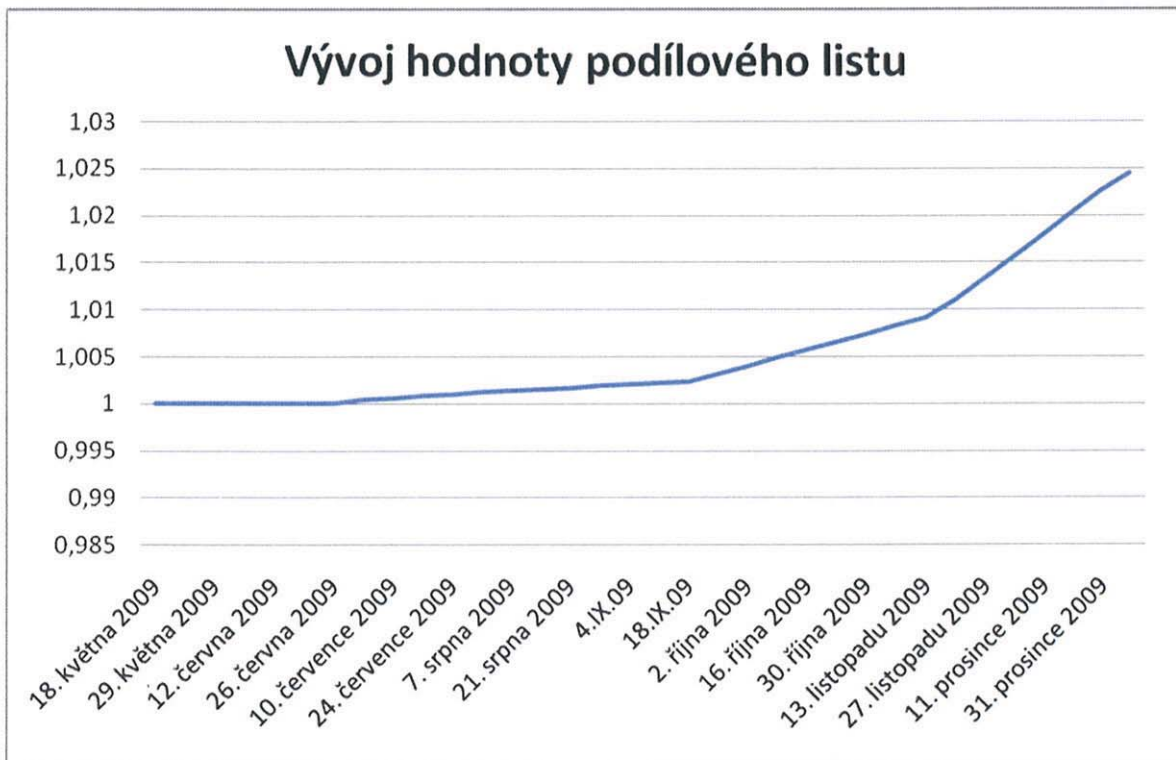
### f) údaje o obchodnících s cennými papíry

V rozhodném období služeb žádného obchodníka s cennými papíry fond nevyužíval

### g) identifikace majetku jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu

Ke dni 31.12.2009 majetkem přesahujícím 1% hodnoty majetku fondu byly prostředky na běžném účtu vedeném u depozitáře v hodnotě 1 134 tis. Kč a dále aktiva ve formě pořízování dlouhodobého hmotného majetku ve výši 3 495 tis. Kč

### h) vývoj hodnoty podílového listu



- i) údaje o soudních nebo rozhodčích sporech  
 Žádné soudní ani rozhodčí spory nejsou a nebyly vedeny

## 2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí

- (1) informace o nemovitostech  
 K 31.12.2009 nebyla v majetku fondu evidována žádná nemovitost
- (2) informace o účasti na nemovitostní společnosti  
 K 31.12.2009 neměl fond žádnou účast na nemovitostní společnosti
- (3) ostatní údaje

Výbor odborníků:

**Ing. Dušan Krošlák**, narozen 9.3.1963 je absolventem VUT Brno, fakulty stavební. Má mnohaletou praxi jakou soudní znalec a od roku 1994 též jako profesionální odhadce. Již roku 1985 byl jmenován znalcem z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Vlastní koncesní listinu na předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité a podnik. . Ing. Dušan Krošlák byl za člena výboru odborníků určen depositeřem.

**JUDr. Jaroslav Kubát**, narozen 12.1.1953 je absolventem University Karlovy Praha, kde získal doktorát z pracovního práva. Dále absolvoval na téže fakultě specializační studium „Právní vztahy k nemovitostem“. Dlouholetá praxe v oboru nemovitostí. Již roku 1978 byl jmenován znalcem z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady zvláštní specializace odhady nemovitostí. Vlastní koncesní listinu na předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité. JUDr. Jaroslav Kubát byl za člena výboru odborníků investiční společnosti.

**Ing. Jiří Jezbera** narozen 29. 4. 1961 je absolventem ČVUT Praha, Fakulta stavební. Má mnohaletou praxi v oblasti projektování staveb. V roce 1994 byl jmenován znalcem z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. V současné době pracuje jako soukromý podnikatel v oborech projektování pozemních staveb a oceňování nemovitostí. Ing. Jiří Jezbera byl za člena výboru odborníků investiční společnosti.

Popis důvodů porušení úvěrových nebo investičních limitů

V průběhu roku 2009 došlo k porušení investičních limitů a to limitu držení minimálně 20% majetku fondu v likvidních aktivech. toto porušení bylo ještě v průběhu roku napraveno. V době jednání o koupi majetku do fondu očekávala investiční společnost vložení příslibených finančních prostředků klienta do fondu. Bohužel tato investice proběhla později, než jsme očekávali. Zároveň jsme již nekontrolovali možné překročení (podkročení) limitu minimální výše aktiv (likvidních prostředků), které nákupem jiných aktiv klesnou. Následně byla přijata taková opatření, aby k takovému porušení již nedošlo.





## Z P R Á V A

### nezávislého auditora o úplné účetní závěrce určené k všeobecným účelům

Zpráva je zpracována dle Auditorského standardu ISA 700 s použitím aplikační doložky pro Českou republiku AD ISA 700 a v souladu se zákonem č. 93/2009 Sb. o auditorech. Tyto předpisy přesně vymezují rozsah a znění zprávy auditora.

#### **Auditovaná účetní závěrka k 31.12.2009**

Investiční společnosti (podrobně identifikovaná v účetní závěrce, včetně předmětu podnikání):

**Název:** BRIDGE nemovitostní otevřený podílový fond, investiční společnost, a.s.  
**Sídlo:** Na Rovnosti 5/2244 130 00, Praha 3 ISIN: CZ 0008473139

**Příjemce zprávy:** Vedení a valná hromada uvedené společnosti  
Státní orgán dle zvláštního zákona  
uživatelé účetní závěrky

**Auditor, fyzická osoba:** ing. Jiří Fišer  
(OSVČ) Trvalý pobyt: Sarajevská 12/2504, 120 00 Praha 2  
Místo podnikání: Ostrá 299/2, 190 15 Praha 9  
Číslo oprávnění KA-ČR: 1026

**Smluvní vztah:** uzavřen se statutárním orgánem auditované  
Společnosti dle zákona č. 93/2009 Sb.

I.  
**Úvod**

Ověřil jsem přiloženou účetní závěrku výše jmenované společnosti, tj. rozvahu k 31.12.2009, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1.1.2009 do 31.12.2009, dále přílohu této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod. Údaje o společnosti, kde audit byl proveden jsou uvedeny v příloze k této účetní závěrce.

II.  
**Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku**

Za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy odpovídá statutární orgán společnosti. Součástí této odpovědnosti je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním a věrným zobrazením účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět dané situaci přiměřené účetní odhady.

III.  
**Odpovědnost auditora**

Úlohou auditora je vydat na základě provedení auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsem povinen dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abych získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizik, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posouzení těchto rizik auditor přihlédl k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoliv vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

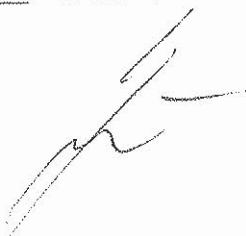
IV.

Domnívám se, že získané důkazní informace tvoří dostatečný a vhodný základ pro vyjádření výroku auditora.

V.  
**Výrok auditora**

**Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv auditované společnosti k 31.12.2009 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření včetně peněžních toků za rok 2009 v souladu s českými účetními předpisy.**

Auditor, OSVČ: Ing. Jiří Fišer  
Číslo auditorského oprávnění: 1026  
Datum vypracování: 6.4.2010  
Podpis auditora:



Obchodní firma: BRIDGE nemovitostní otevřený podílový fond.  
 FINESKO investiční společnost, a.s.  
 Sídlo: Na Rovnosti 5/2244, 130 00 Praha 3  
 ISIN: CZ0008473139  
 Předmět podnikání: kolektivní investování - podílový fond  
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 16. 2. 2010

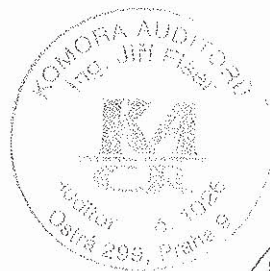
**ROZVAHA**  
 k 31. prosinci 2009

tis. Kč	2009
<b>AKTIVA</b>	
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1 134
v tom: a) splatné na požádání	1 134
10 Hmotný majetek	3 495
z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	
ostatní	3 495
<b>Aktiva celkem</b>	<b>4 629</b>

<b>PASIVA</b>	
4 Ostatní pasiva	569
5 Výdaje a výnosy příštích období	13
9 Emisní ážio	2
12 Kapitálové fondy	3 951
15 Zisk nebo ztráta za účetní období	94
<b>Pasiva celkem</b>	<b>4 629</b>

tis. Kč	Poznámka	2009
<b>PODROZVAHOVÉ POLOŽKY</b>		
<b>Podrozvahová aktiva</b>		
8 Hodnoty předané k obhospodařování		0

Příloha uvedená na stranách 1 až 5 tvoří součást této účetní závěrky.



*[Handwritten signature]*

Obchodní firma: BRIDGE nemovitostní otevřený podílový fond,  
FINESKO investiční společnost, a.s.  
Sídlo: Na Rovnosti 5/2244, 130 00 Praha 3  
ISIN: CZ0008473139  
Předmět podnikání: kolektivní investování - podílový fond  
Okamžik sestavení účetní závěrky: 16. 2. 2010

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
za rok 2009

tis. Kč		2009
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	14
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů	0
5	Náklady na poplatky a provize	1
7	Ostatní provozní výnosy	86
19	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</i>	99
23	Daň z příjmů	5
24	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>94</b>

Příloha uvedená na stranách 1 až 5 tvoří součást této účetní závěrky.



Obchodní firma: BRIDGE nemovitostní otevřený podílový fond,  
FINESKO investiční společnost, a.s.  
Sídlo: Na Rovnosti 5/2244, 130 00 Praha 3  
ISIN: CZ0008473139  
Předmět podnikání: kolektivní investování - podílový fond  
Okamžik sestavení účetní závěrky 16. 2. 2010

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU  
za rok 2009

tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 18.5.2009	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	94	94
Kapitálové fondy	0	0	2	0	3 951	0	0	3 953
Zůstatek k 31.12.2009	0	0	2	0	3 951	0	94	4 047

Příloha uvedená na stranách 1 až 5 tvoří součást této účetní závěrky



**BRIDGE nemovitostní, otevřený podílový fond, FINESKO investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2009**

---

**1. OBECNÉ INFORMACE**

**(a) Popis fondu**

BRIDGE nemovitostní, otevřený podílový fond, FINESKO investiční společnost, a.s. (dále jen „fond“) je speciální fond nemovitostí dle § 53 a násl. zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování (dále jen „Zákon“), ve znění pozdějších předpisů. Fond byl zřízen FINESKO investiční společnost, a.s. (dále jen „společnost“) se sídlem Praha 3, Na Rovnosti 2244/5, 130 00. Fond není samostatnou právnickou osobou. Povolení na vytvoření BRIDGE nemovitostního otevřeného podílového fondu, FINESKO investiční společnost, a.s. nabylo právní moci 27. dubna 2009 a bylo vydáno Českou národní bankou.

Společnost je investiční společností ve smyslu platných zákonů a vystupuje jako právnická osoba, která shromažďuje peněžní prostředky právnických a fyzických osob za účelem jejich použití na účasti na podnikání (kolektivní investování).

Členové představenstva byli Ing. Vít Volhejn, Ing. Jan Drápal a Pavel Kvapil.

Členové dozorčí rady byli Prof. Ing. Vladimír Smejkal, CSc., Ing. Iva Volhejnová a Ing. Michaela Trošková.

Základním dokumentem fondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi podílníky fondu a společností. Peněžní prostředky ve fondu jsou shromažďovány vydáváním podílových listů fondu, takto získané prostředky jsou obhospodařovány společností. Investičním cílem Fondu je zhodnocení vložených prostředků podílníků na základě příjmů založených na provozu, pronájmu a prodeji nemovitostí. Fond se snaží o konzervativní přístup k riziku. Za účelem dosažení investičního cíle bude Fond kupovat nemovitosti a podíly na nemovitostních společnostech. Zisky generované Fondem budou reinvestovány. Snahou Fondu je umožnit podílníkům participovat na nemovitostním trhu který přináší po poklesu cen nové příležitosti pro vyšší zhodnocení.

Depozitářem fondu je na základě uzavřené smlouvy Česká spořitelna, a.s.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby společnost prováděla odhady, které mají vliv na vykazování hodnoty aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

**BRIDGE nemovitostní, otevřený podílový fond, FINESKO investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2009**

---

**1. OBECNÉ INFORMACE (pokračování)**

**(b) Východiska pro přípravu účetní závěrky**

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501 ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro společnosti a jiné finanční instituce.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

**2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY**

Účetní závěrka společnosti 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 příkazu na korespondenta k provedení platby, den zúčtování příkazů společnosti s clearingovým centrem ČNB, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od korespondenta společnosti (zprávou se rozumí zpráva v systému SWIFT, avízo společnosti, převzaté medium, výpis z účtu, popř. jiné dokumenty), den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den zapsání změny v katastru nemovitostí, den převzetí hodnot do úschovy.

**(b) 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 rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kroměmajetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze společnosti nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

**(c) Pohledávky za bankami**

Pohledávky jsou účtovány v pořizovacích cenách. Časové rozlišení úrokových výnosů je součástí účetní hodnoty těchto pohledávek.

## **2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY (pokračování)**

### **(d) Zdanění**

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z hospodářského výsledku běžného 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.

### **(e) Úvěry a půjčky**

Fond může přijímat úvěry a půjčky za podmínek stanovených v Zákoně.

### **(f) Vlastní kapitál fondu**

Prodejní cena podílového listu je vypočítána jako podíl vlastního kapitálu fondu a příslušného počtu podílových listů. Emisní ážio představuje rozdíl mezi nominální hodnotou všech podílových listů a jejich aktuální hodnotou ke dni jejich vydání nebo odkupu.

## **3. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE**

### **3.1. SPRÁVNÍ NÁKLADY**

FINESKO investiční společnost, a.s. hradila v příslušném účetním období všechny náklady na audit, depozitáře a ostatní poplatky.

Představenstvo investiční společnosti rozhodlo, že poplatek za obhospodařování majetku fondu je v roce 2009 0%.

### **3.2. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI**

Pohledávky za bankami představují zůstatek na běžných účtech ve výši 1 134 tis. Kč.

### **3.2. HMOTNÝ MAJETEK**

Hmotný majetek ve výši 3 495 tis. Kč představují budovy pro neprovozní činnost ve stavu pořízení.



# BRIDGE nemovitostní, otevřený podílový fond, FINESKO investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2009

## 3.3. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2009
Závazky vůči investiční společnosti	
Nespárované podílové listy – závazky vůči podílníkům	550
Přijaté provozní zálohy	13
Závazky vůči státnímu rozpočtu – daňové závazky	5
<b>Celkem</b>	<b>568</b>

## 3.4. KAPITÁLOVÉ FONDY, EMISNÍ ÁŽIO, VLASTNÍ KAPITÁL

Kapitálové fondy představují vydané podílové listy. Vydávání podílových listů fondu podílníkům bylo zahájeno dne 4. června 2009.

	Počet podílových listů	Nominální hodnota (tis. Kč)	Emisní ážio/disážio (tis. Kč)
Podílové listy vydané	3 950 910	3 951	2
Podílové listy odkoupené	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2009</b>	<b>3 950 910</b>	<b>3 951</b>	<b>2</b>

## 3.5. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2008
Zisk za účetní období před zdaněním	94
Výnosy nepodléhající zdanění	0
Daňově neodečitatelné náklady	0
Použité slevy na dani a zápočty	0
Ostatní položky	0
<b>Mezisoučet</b>	<b>94</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5%</b>	<b>5</b>
z toho: daň z mimořádných položek	0






**BRIDGE nemovitostní, otevřený podílový fond, FINESKO investiční společnost, a.s.**

**Příloha účetní závěrky**

**Ke dni 31.12.2009**

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

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nebyly zaznamenány žádné jiné významné události, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2009.

Odesláno dne:	Razítko a podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví	Osoba odpovědná za účetní závěrku
16.2.2010	 Ing. Vít Volhjen	 Ing. Jan Drápal	 Ing. Jan Drápal
	<b>FINESKO investiční společnost, a.s.</b> Na Rovnosti 2244/5 130 00 Praha 3 IČ: 276 47 188 ©	tel.: +420 602342842	tel.: +420 602342842

# Z P R Á V A

## o ověření souladu výroční zprávy s účetní závěrkou za období roku 2009 dle směrnice AD ISA 720

**Výroční zpráva a účetní závěrka zpracovaná společností:**

**Název:** BRIDGE nemovitostní otevřený podílový fond, investiční společnost, a.s.  
**Sídlo:** Na Rovnosti 5/2244 130 00, Praha 3 ISIN: CZ 0008473139

Ověřil jsem soulad výroční zprávy s účetní závěrkou výše uvedené společnosti za období **roku 2009**. Za správnost výroční zprávy je zodpovědné vedení společnosti. Úkolem auditora je vydat na základě ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsem provedl 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.

Jsem přesvědčen, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

**Podle mého názoru jsou informace uvedené ve Výroční zprávě k 31.12.2009 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.**

Auditor, OSVČ:

Ing. Jiří Fišer

Číslo auditorského oprávnění auditora: 1026

Místo podnikání:

Ostrá 299, Praha 9, 190 15

- 7 -04- 2010

Datum vypracování: .....2010

Podpis auditora:

