

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky, výroční zprávy
a zprávy o vztazích

Safety Real investiční fond, a.s.

za období 1.1.2014 – 31.12.2014

Auditovaná společnost:

Safety Real investiční fond, a.s.

(do 2.9.2014 Safety Real uzavřený investiční fond, a.s.,

od 29.1.2015 Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.)

Bořivojova 828/33

130 00 Praha 3

IČ: 24799751

Auditor:

Ing. Jiří Pípal

oprávnění KAČR č. 2064

Kralupská 66/23

161 00 Praha 6

Výtisk č.: 2

*Ing. Jiří Pípal, auditor, oprávnění KAČR č. 2064, IČ: 47108258
Kralupská 66/23, 161 00 Praha 6
Tel. +420 777 577 714 * e-mail: audit.pipal@email.cz * www.audit-pipal.cz*

Zpráva nezávislého auditora akcionářům společnosti

Safety Real investiční fond, a.s.

Účetní závěrka

Provedl jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti Safety Real investiční fond, a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2014, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2014, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2014 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti Safety Real investiční fond, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

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

Odpovědnost auditora

Mojí odpovědností je vyjádřit na základě mého auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsem povinen dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abych získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsem přesvědčen, že důkazní informace, které jsem získal, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Výrok auditora

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Safety Real investiční fond, a.s. k 31. 12. 2014 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2014 v souladu s českými účetními předpisy.

Zdůraznění skutečnosti

Aniž bych vydával výrok s výhradami, upozorňuji na skutečnost popsanou v odstavci 2(k) přílohy účetní závěrky. Společnost oceňuje své investice do nemovitostí a investice do obchodních podílů v jiných společnostech reálnou hodnotou s dopadem přecenění do

Ing. Jiří Pípal, auditor, oprávnění KAČR č. 2064, IČ: 47108258

Kralupská 66/23, 161 00 Praha 6

*Tel. +420 777 577 714 * e-mail: audit.pipal@email.cz * www.audit-pipal.cz*

vlastního kapitálu. Ocenění je spojeno s existencí nejistoty při odhadech budoucího vývoje vstupních parametrů pro kalkulaci ocenění.

Aniž bych vydával výrok s výhradami, upozorňuji na skutečnosti uvedené v bodu 33. přílohy účetní závěrky („Významné události po datu účetní závěrky“). Dne 29.1.2015 rejstříkový soud zapsal některé skutečnosti s významným vlivem na další činnost společnosti. Byly především zapsány údaje o nové obchodní firmě společnosti (Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.), zakladatelských a investičních akciích, změně výše zapisovaného základního kapitálu, statutárním řediteli a správní radě.

Výroční zpráva

Ověřil jsem soulad výroční zprávy společnosti Safety Real investiční fond, a.s. k 31.12.2014 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti Safety Real investiční fond, a.s. Mým úkolem je vydat na základě provedeného 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 (materiálních) 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 společnosti Safety Real investiční fond, a.s. k 31.12.2014 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

Zpráva o vztazích

Ověřil jsem věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích společnosti Safety Real investiční fond, a.s. za rok končící 31. 12. 2014. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědný statutární orgán společnosti Safety Real investiční fond, a.s. Mým úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsem provedl v souladu s auditorským standardem č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abych plánoval a provedl ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsem neprováděl, a proto nevyjadřuju výrok auditora.

Na základě mého ověření jsem nezjistil žádné skutečnosti, které by mě vedly k domněnce, že zpráva o vztazích společnosti Safety Real investiční fond, a.s. za rok končící 31.12.2014 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

V Praze dne 30. dubna 2015

Ing. Jiří Pípal
auditor, oprávnění KAČR č. 2064



Ing. Jiří Pípal, auditor, oprávnění KAČR č. 2064, IČ: 47108258

Kralupská 66/23, 161 00 Praha 6

*Tel. +420 777 577 714 * e-mail: audit.pipal@email.cz * www.audit-pipal.cz*

Safety Real
investiční fond a.s.
(od 29.1.2015 Safety Real, investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.)

Výroční zpráva 2014

OBSAH

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A O STAVU JEJÍHO MAJETKU, VÝHLED PRO ROK 2015	3
PROFIL INVESTIČNÍHO FONDU	4
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	9
Příloha – účetní závěrka společnosti včetně přílohy účetní závěrky	

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku

Činnost společnosti v roce 2014

Investiční fond nakoupil do svého majetku 100% akcií nemovitostní společnosti BOHEMIANS REAL, a.s. vlastníci výnosovou nemovitost v Praze 10 - Vršovcích a dále 100 % obchodní podíl na společnosti vlastníci 50% akcií společnosti, vlastníci nemovitostní projekt solární elektrárny. Sloučením s odštěpenou částí společnosti GALLORANTE, a.s. nabytí fond strategický pozemek v Dolních Břežanech a závazek z půjčky 8,0 mil.Kč V roce 2014 fond dokončil rekonstrukci vlastní výnosové nemovitosti v Říčanech a pokračoval v jednání o koupi nemovitostního projektu v Praze, k jejíž realizaci došlo až po 31.12.2014.

Hospodaření společnosti

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření společnosti poskytuje roční účetní závěrka za období od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2014.

Hospodaření společnosti skončilo v roce 2014 účetní ztrátou ve výši - 547 tis. Kč (k 31.12.2013: -992 tis. Kč).

Výsledky hospodaření investičního fondu jsou ověřeny Ing. Jiřím Pípalem, auditorské oprávnění vydané KAČR pod č. 2064.

Aktiva

Safety Real uzavřený investiční fond, a.s. vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2014 aktiva v celkové výši tis. 215 371 Kč (k 31.12.2013 109 215 tis. Kč) Ta jsou tvořena především dlouhodobým nemovitým majetkem ve výši 100 863 tis. Kč, bankovní hotovostí ve výši 615 tis. Kč, pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 373 tis. Kč a účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 113 367 tis. Kč.

Pasiva

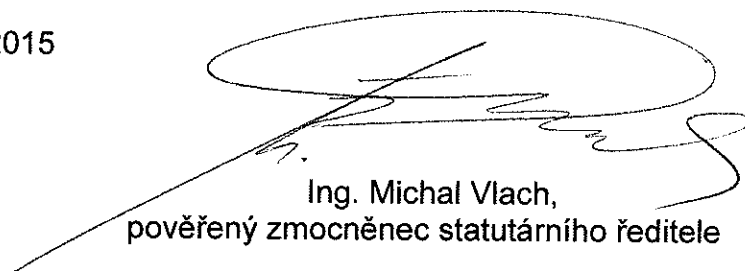
Celková pasiva společnosti 215 371tis.Kč (k 31.12.2013 109 215 tis.Kč) jsou tvořena především základním kapitálem ve výši 69 000 tis. Kč, ztrátou za účetní období ve výši - 547 tis. Kč, závazky vůči nebankovním subjektům ve výši 143 874 tis. Kč.

Vlastní kapitál investičního fondu dosáhl k 31.12.2014 částky 71 010 tis. Kč. Hodnota vlastního kapitálu investiční fondu na 1 akcii k 31.12.2014 je 102.913,41 Kč.

Výhled pro rok 2015

Investiční fond bude v roce 2015 pokračovat v investování zejména do nemovitého majetku. Po rozvahovém dni byl prostřednictvím dceřiné společnosti fondu dokončen nákup akcií nemovitostní společnosti, vlastníci multifunkční nemovitostní projekt v Praze 8 - Karlíně a fond nabytí výnosovou nemovitost v Praze 9 - Hloubětíně.

V Praze dne 28. dubna 2015



Ing. Michal Vlach,
pověřený zmocněnec statutárního ředitele

PROFIL INVESTIČNÍHO FONDU

Rozhodným obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí účetní období od 1. ledna do 31. prosince 2014.

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

Název společnosti:

Obchodní firma: **Safety Real investiční fond, a.s.**

Sídlo společnosti:

Ulice: **Bořivojova 828/33**

Obec: **Praha 3**

PSČ: **130 00**

Vznik společnosti:

Safety Real, uzavřený investiční fond a.s. („Investiční Fond“ nebo „Fond“) byl založen zakladatelskou listinou ze dne 1. dubna 2010, v souladu se zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem a se zákonem č. 189/2004 Sb., O kolektivním investování v platném znění. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 11. února 2011.

Investiční fond byl založen jako **speciální fond kvalifikovaných investorů** dle § 56 zákona 189/2004 Sb., o kolektivním investování v platném znění.

Povolení k činnosti fondu ve smyslu ustanovení § 64 zrušeného zákona č. 189/2004 Sb., O kolektivním investování, které společnost obdržela od České národní banky dne 9. listopadu 2010 a právní moci nabylo dne 23. listopadu 2010 zaniklo na základě § 651 odst. 4 zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako ZISIF) a to dnem, kdy Česká národní banka začala 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 ve znění pozdějších předpisů.

V roce 2014 vykonával fond činnost podle zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech.

Identifikační údaje:

IČO: **24799751**

DIČ: **CZ24799751**

Základní kapitál:

Základní kapitál: **69 000 000 Kč; splaceno 100%**

Akcie:

690 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč

Vlastní kapitál připadající na 1 akcii ke 31.12.2014 102.913,41 Kč

Orgány společnosti v roce 2014

PŘEDSTAVENSTVO

Předseda představenstva	Petra Nováková	do 1.7.2014
Místopředseda představenstva	Monika Fuková	do 1.7.2014
Člen představenstva	Ing. Richard Harazim	do 1.7.2014

Člen představenstva
Safety invest funds, investiční společnost, a.s. od 1.7.2014
IČ 28495349

sídlem Praha 1, Revoluční 1003/3, PSČ 110 00

člen představenstva je jako právnická osoba při výkonu své funkce zastoupen pověřenými členy svého statutárního orgánu, kteří při výkonu tohoto zastoupení jednali samostatně. Zástupci byli:

Michal Vlach, nar. 11.4.1966, bytem Brno, Galandauerova 2588/10, Královo Pole, PSČ 612 00

Jiří Brada, nar. 1.1.1966, bytem Nelahozeves, Nádražní 259, PSČ 277 51

DOZORČÍ RADA

Předseda dozorčí rady	Ing. Klára Vlachová	po celé sledované období
Člen dozorčí rady	Taťána Bradová	do 8.8.2014
Člen dozorčí rady	Jaroslav Havlíček	po celé sledované období

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

Statutární orgán - představenstvo

Vymazáno 2.9.2014 – členové představenstva Monika Fuková, Ing. Richard Harazim, Petra Nováková

Zapsáno 2.9.2014: člen představenstva Safety invest funds, investiční společnost, a.s.

Dozorčí rada

Vymazáno 15.6.2014 Ing. Klára Matuszková

Zapsáno 15.6.2014 Ing. Klára Vlachová (změna příjmení)

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

3.1. V rozhodném období obhospodařovala Safety Real investiční fond, a.s. tato investiční společnost:

Safety invest funds, investiční společnost, a.s.

IČO: 284 95 349

Sídlo: Revoluční 3, Praha 1, PSČ 110 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 převážné části výnosy z nájmu vlastněných nemovitostí, provozními náklady na jejich provoz, správními náklady na provoz fondu a úroky z přijatých půjček.

5. Údaje o osobách, které měly kvalifikovanou účast na Safety Real investičním fondu, a.s. v rozhodném období

Jméno	nar/reg.č.	Počet akcií	Podíl na fondu (%)
Mgr. Eichinger Lukáš do 4.7.2014	13.3.1975	500	72 %
M & F HOLDING LIMITED, Kypr od 5.7.do 6.7.2014	303868	555	80%
Martin Benda od 7.7.2014	8.9.1971	655	95%

6. Údaje o osobách, na kterých měl Safety Real investiční fond, a.s. kvalifikovanou účast

Safety Real uzavřený investiční fond, a.s. měl ke dni 31.12.2014 100% podíl na společnostech

BOHEMIANS REAL a.s.

Traeslewort, a.s.

DANTUM Solution s.r.o.

TORMONTEX COMPANION s.r.o.

SI KARLÍN s.r.o.

Podíly ve všech výše uvedených společnostech jsou v souladu s investiční strategií fondu investovat a držet podíly v nemovitostních společnostech nebo ve společnostech, vlastnicích podíly v nemovitostních společnostech.

7. Údaje o depozitáři investičního fondu

Obchodní název: **Československá obchodní banka, a.s.**
Sídlo: **Radlická 333/150, 150 57 Praha 5**
IČO: **00 00 13 50**
Telefon: **224 114 438**
Fax: **224 119 630**

Československá obchodní banka, a.s. vykonává pro Safety Real investiční fond, a.s. činnost depozitáře od dubna 2011, aktuálně podle Depozitářské smlouvy ze 22.7.2014

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

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

9. Údaje o všech peněžitých i nepeněžitých plněních, která od Safety Real, uzavřeného investičního fondu, a.s. přijali v rozhodném období členové představenstva a dozorčí rady

9.1. Představenstvo

Nepřijalo 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:

Paní Monika Fuková, která byla členkou představenstva do 1.7.2014, vlastnila k 31.12.2014 35 akcií fondu Safety Real investiční fond, a.s. (5%)

10.2. Dozorčí rada

Členové dozorčí rady nevlastní žádné akcie fondu Safety Real investiční fond, a.s.

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

Safety Real 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

Úschovu listinných cenných papírů zajišťuje Československá obchodní banka, a.s., Radlická 333/150, Praha 5

13. Údaje o průměrném počtu zaměstnanců investičního fondu

V rozhodném období nebyl v Safety Real investiční fond, a.s. zaměstnán žádný zaměstnanec.

14. Údaje z rozvahy a výkazu zisku a ztráty

Údaje z rozvahy a výkazu zisků a ztrát Safety Real uzavřeného investičního fondu, a.s. ke dni 31.12.2014 jsou uvedeny v Příloze č.1 této Výroční zprávy.

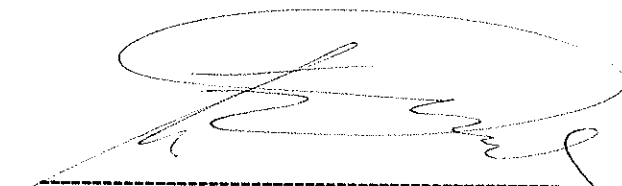
15. Významné události po rozhodném dni

Dne 29.1.2015 došlo ke změně názvu fondu na Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a dále ke změně výše zapisovaného základního kapitálu na 34.086.000,- Kč. Změnou právního režimu uspořádání fondu došlo k rozštěpení akcií tvořících základní kapitál fondu a změně druhu stávajících kmenových akcií na zakladatelské akcie, které jsou zapisované do OR a investiční akcie, které zapisované nejsou. Dále došlo ke změně v uspořádání statutárního orgánu, když od 29.1.2015 bylo představenstvo, resp. funkce člena představenstva nahrazena funkcí statutárního ředitele fondu, kterou nadále zastává Safety invest funds, investiční společnost, a.s., IČ 284 95 349, kterou při výkonu funkce zastupuje Ing. Michal Vlach. Předsedou správní rady je Martin Benda a členové správní rady jsou Monika Fuková a Jaroslav Havlíček. Prostřednictvím obchodníka s cennými papíry BH Securities, a.s. byly investiční akcie fondu zaknihovány a umístěny na Burze cenných papírů Praha.

16. Komentář k přílohám

Přiložená účetní závěrka investičního fondu obsahuje údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. 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.

V Praze dne 22. dubna 2015



Ing. Michal Vlach,
pověřený zmocněnec statutárního ředitele

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Představenstvo společnosti: Safety Real investiční fond, a.s.

Se sídlem: Bořivojova 828/33, Praha 3, PSČ 130 00

V Praze dne 31. 3.2015

1. Úvod

Tato zpráva byla vypracována na základě povinnosti dle §82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen ZOK). Popisuje vztahy s propojenými osobami, tj. podle ZOK vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou. Vztahy jsou popsány způsobem přihlížejícím k nutnosti vyhovět § 504 zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen OZ), týkající se obchodního tajemství.

2. Propojené osoby

2.1 Ovládající osoby

Představenstvu nejsou známy žádné další osoby, které mohly nepřímo ovládat fond, nebo ke kterým měl investiční fond Safety Real uzavřený investiční fond, a.s. v účetním období 2014 vztah ve smyslu § 82 ZOK.

2.2 Další osoby, které ovládají naše ovládající osoby současně s naší společností Safety Real investiční fond, a.s.

Představenstvu není známo, že by v některém z období roku 2014 byly mezi propojenými osobami ještě další osoby.

2.3 Ovládané osoby

Fond je po celé sledované období vlastníkem 100% akcií nemovitostní společnosti Treaslewort, a.s. a 100% obchodní podíl na společnosti DANTUM Solution, s.r.o. V roce 2014 fond nabyl 100% akcií nemovitostní společnosti BOHEMIANS REAL a.s., 100 % obchodní podíl ve společnosti TORMONTEX COMPANION s.r.o. a 100% obchodní podíl ve společnosti SI KARLIN s.r.o.

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

Ve sledovaném období nebyly mezi propojenými osobami uzavřeny žádné smlouvy ani nebyla poskytnuta žádná plnění mezi propojenými osobami fondu.

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 § 82 přijata nebo uskutečněna ve smyslu ZOK nebyla učiněna.

6. Prohlášení statutárního ředitele

Statutární orgán prohlašuje, že výše uvedený přehled je úplný a správný. Všechny aktivity byly realizovány v souladu se ZOK a OZ 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 31.3.2015



Ing. Michal Vlach
pověřený zmocněnec statutárního ředitele

Účetní jednotka: Safety Real investiční fond, a.s.
 Sídlo: Bořivojova 828/33, Praha 3
 IČO: 24799751
 Předmět podnikání: kolektivní investování
 Okamžik sestavení úč.závěrky: 28. dubna 2015

ROZVAHA
k 31. prosinci 2014

tis. Kč	Poznámka	2014	2014	2014	2013
		Bruto	Korekce	Netto	Netto
AKTIVA					
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	10			
2	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování v tom: a) vydané vládními institucemi b) ostatní	13			
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami v tom: a) splatné na požádání b) ostatní pohledávky	11	615	0	615
			615	0	615
4	Pohledávky za nebankovními subjekty v tom: a) splatné na požádání b) ostatní pohledávky	12	373	0	373
			373	0	373
5	Dluhové cenné papíry v tom: a) vydané vládními institucemi b) vydané ostatními osobami	14			
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	15			
7	Účasti s podstatným vlivem	16			
	z toho: v bankách				
8	Účasti s rozhodujícím vlivem z toho: v bankách	16	113 367	0	113 367
9	Dlouhodobý nehmotný majetek z toho: a) zřizovací výdaje b) goodwill c) ostatní	17			
10	Dlouhodobý hmotný majetek z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost b) ostatní	18	100 863	0	100 863
			100 863	0	100 863
11	Ostatní aktiva	19	100	0	100
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu				30
13	Náklady a příjmy příštích období	20	53	0	53
					55
Aktiva celkem			215 371	0	215 371
					109 215

tis. Kč	Poznámka	2014	2013
PASIVA			
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám v tom: a) splatné na požádání b) ostatní závazky	21	
2	Závazky vůči nebankovním subjektům v tom: a) splatné na požádání v tom: úsporné b) ostatní závazky	22	142 773 41 299
3	Závazky z dluhových cenných papírů v tom: a) emitované dluhové cenné papíry b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů	23	142 773 41 299
4	Ostatní pasiva	24	1 588 12
5	Výnosy a výdaje příštích období	25	
6	Rezervy v tom: a) na důchody a podobné závazky b) na daně c) ostatní	26	
7	Podřízené závazky		
8	Základní kapitál z toho: a) splacený základní kapitál	27	69 000 69 000
9	Emisní ážio	27	
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku v tom: a) povinné rezervní fondy b) ostatní rezervní fondy c) ostatní fondy ze zisku d) rizikové fondy	28	
11	Rezervní fond na nové ocenění		
12	Kapitálové fondy	27	-5 500 0
13	Oceňovací rozdíly z toho: a) z majetku a závazků b) ze zajišťovacích derivátů c) z přepočtu účastí	29	10 982 20 015 -9 033 1 994
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	28	-2 925 -1 933
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		-547 -992
16	Vlastní kapitál		71 010 67 904
Pasiva celkem			215 371 109 215

Podpisový záznam

Ing. Michal Vlach



tis. Kč	Poznámka	2014	2013
PODROZVAHOVÉ POLOŽKY			
Podrozvahová aktiva			
1	Poskytnuté přísliby a záruky		
2	Poskytnuté zástavy		
3	Pohledávky ze spotových operací		
4	Pohledávky z pevných termínových operací		
5	Pohledávky z opcí		
6	Odepsané pohledávky		
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení		
8	Hodnoty předané k obhospodařování	31	215 371 109 215
Podrozvahová pasiva			
9	Přijaté přísliby a záruky		
10	Přijaté zástavy a zajištění		
11	Závazky ze spotových operací		
12	Závazky z pevných termínových operací		
13	Závazky z opcí		
14	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení		
15	Hodnoty převzaté k obhospodařování	31	

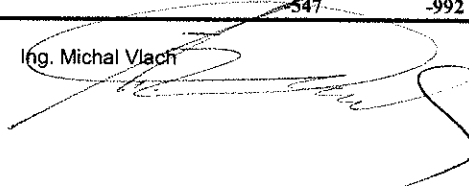
Účetní jednotka: Safety Real investiční fond, a.s.
 Sídlo: Bořivojova 828/33, Praha 3
 IČO: 24799751
 Předmět podnikání: kolektivní investování
 Okamžik sestavení úč. závěrky: 28. dubna 2015

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za rok 2014

tis. Kč	Poznámka	2014	2013
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	4	50
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů		
2	Náklady na úroky a podobné náklady	4	-2 038
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů		
3	Výnosy z akcií a podílů		
	v tom: a) výnosy z účastí s podstatným vlivem		
	b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem		
	c) ostatní výnosy z akcií a podílů		
4	Výnosy z poplatků a provizí	5	
5	Náklady na poplatky a provize	5	-10
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	6	
7	Ostatní provozní výnosy	7	2 893
8	Ostatní provozní náklady	7	-563
9	Správní náklady	8	-879
	v tom: a) náklady na zaměstnance		
	z toho: aa) mzdy a platy		
	ab) sociální a zdravotní pojištění		
	b) ostatní správní náklady		
		-879	-918
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku		
	v tom: a) použití rezerv k dlouhodobému hmotnému majetku		
	b) použití opravných položek k dlouhodobému hmotnému majetku		
	c) použití opravných položek k dlouhodobému nehmotnému majetku		
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku		
	v tom: a) odpisy dlouhodobého hmotného majetku		
	b) tvorba rezerv k dlouhodobému hmotnému majetku		
	c) tvorba opravných položek k dlouhodobému hmotnému majetku		
	d) odpisy dlouhodobého nehmotného majetku		
	e) tvorba opravných položek k dlouhodobému nehmotnému majetku		
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek		
	v tom: a) použití rezerv k pohledávkám a zárukám		
	b) použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		
	c) zisky z postoupení pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek		
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám		
	v tom: a) tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		
	b) tvorba rezerv za záruky		
	c) odpisy pohledávek a pohledávek ze záruk, ztráty z post. pohledávek		
14	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		
15	Tvorba opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		
16	Tvorba a rozpuštění ostatních rezerv		
17	Tvorba a použití ostatních opravných položek		
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účasti s rozhodujícím nebo podstatným vlivem		
19	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období = běžné činnosti před zdaněním</i>		
		-547	-992
20	Mimořádné výnosy	9	
21	Mimořádné náklady	9	
22	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním</i>		
		0	0
23	Daň z příjmů		
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		
		-547	-992

Podpisový záznam

Ing. Michal Vlach



Účetní jednotka: Safety Real investiční fond,
a.s.
Sídlo: Bořivojova 828/33, Praha 3
IČO: 24799751
Předmět podnikání: kolektivní investování
Okamžik sestavení úč.závěrky: 28. dubna 2015

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
za rok 2014

tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2013	52 000	0	0	0	0	689	-1 933	50 756
Změny účetních metod								
Opravy zásadních chyb								
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	0	0	0	0	0	1 140	0	1 140
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-992	-992
Dividendy								
Převody do fondů								
Použití fondů								
Emise akcií	17 000	0	0	0	0	0	0	17 000
Snížení základního kapitálu								
Nákupy vlastních akcií								
Ostatní změny								
Zůstatek k 31.12.2013	69 000	0	0	0	0	1 829	-2 925	67 904
Zůstatek k 1.1.2014	69 000	0	0	0	0	1 829	-2 925	67 904
Změny účetních metod								
Opravy zásadních chyb								
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	0	0	0	0	0	9 153	0	9 153
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-547	-547
Dividendy								
Převody do fondů	0	0	0	0	-5 500	0	0	-5 500
Použití fondů								
Emise akcií								
Snížení základního kapitálu								
Nákupy vlastních akcií								
Ostatní změny								
Zůstatek k 31.12.2014	69 000	0	0	0	-5 500	10 982	-3 472	71 010

Podpisový záznam

Ing. Michal Vlach



Safety Real investiční fond, a.s.

Bořivojova 828/33, Praha 3

IČO: 24799751

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014

1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Safety Real investiční fond, a.s. („investiční fond“ nebo „společnost“) byl založen zakladatelskou listinou ze dne 1. dubna 2010, v souladu se zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem a se zákonem č. 189/2004 Sb., O kolektivním investování v platném znění. Investiční fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 11. února 2011.

Povolení k činnosti investičního fondu ve smyslu ustanovení § 64 zrušeného zákona č. 189/2004 Sb., O kolektivním investování, které obdržela společnost od České národní banky dne 9. listopadu 2010 a které nabylo právní moci dne 23. listopadu 2010, zaniklo na základě § 651 odst. 4 zákona č. 240/2014 Sb. o investičních společnostech a investičních 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 ve znění pozdějších předpisů.

Předmět podnikání společnosti

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Sídlo společnosti

Praha 3, Bořivojova 828/33,
PSČ 130 00
Česká republika

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2014

Člen představenstva

Safety invest funds, investiční společnost, a.s. (od 1.7.2014)

IČ 28495349

sídlem Praha 1, Revoluční 1003/3, PSČ 110 00

člen představenstva je jako právnická osoba při výkonu své funkce zastoupen pověřenými členy svého statutárního orgánu, kteří při výkonu tohoto zastoupení jednali samostatně.

Zástupci byli:

Michal Vlach, nar. 11.4.1966, bytem Brno, Galandauerova 2588/10, Královo Pole, PSČ 612 00

Jiří Brada, nar. 1.1.1966, bytem Nelahozeves, Nádražní 259, PSČ 277 51

Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady

Ing. Klára Vlachová, nar. 9.3.1976, bytem Praha 4, Podolská 1488/8, PSČ 147 00

Jaroslav Havlíček, nar. 20.1.1962, bytem Praha 4, Urbánkova 3371/69, PSČ 143 00

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a Českými účetními standardy a vyhláškami platnými v České republice (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 banky a některé finanční instituce). Závěrka byla zpracována za předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky a na principech časového

Safety Real investiční fond, a.s.
Bořivojova 828/33, Praha 3
IČO: 24799751
Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014

rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

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.

Československá obchodní banka a.s., vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby podle Depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění bylo podepsáno dne 22. 7. 2014 („depozitář“).

V průběhu roku 2014 fond podnikal v oblasti kolektivního investování v České republice zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“). Fond má uzavřenou smlouvu o obhospodařování ve smyslu ZISIF s investiční společností Safety invest funds, IČ 28495349, sídlem Praha 1, Revoluční 1003/3, PSČ 110 00.

Čísla uvedená v závorkách představují záporná čísla.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za účetní období 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014.

2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka investičního 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, den podání návrhu na změnu zápisu vlastnického práva do Katastru nemovitostí.

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 investiční 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 držených do splatnosti,
- d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích neurčených k obchodování.

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

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

Dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držené v portfoliu fondu jsou oceňovány reálnou hodnotou.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud fond 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.

Safety Real investiční fond, a.s.

Bořivojova 828/33, Praha 3

IČO: 24799751

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. fond 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.

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

Nemovitostní aktiva mají zejména podobu:

- 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 užítky 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 (viz. bod 3).

Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty

Neprovozní majetek Fondu je oceněn v souladu s § 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.

Safety Real investiční fond, a.s.

Bořivojova 828/33, Praha 3

IČO: 24799751

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014

(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, kdy 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.

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 nájmy 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.

Majetek jako Investiční příležitost jsou i **majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem**. Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Fondem, v níž

Fond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Majetkovou účastí s rozhodujícím vlivem je investice v dceřiné společnosti, kdy Fond přímo nebo nepřímo vlastní více než 50 % hlasovacích práv nebo je schopna vykonávat nad společností kontrolu jiným způsobem. Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny reálnou hodnotou. Ocenění je prováděno ve smyslu zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a tím vyhovuje pojetí ceny obvyklé. Za cenu obvyklou lze považovat cenu tržní, tak jak je definována mezinárodními oceňovacími standardy. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako „odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směněny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícími a dobrovolně prodávajícími po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku.

Pro stanovení hodnoty majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem je použita kombinace následujících elementárních oceňovacích metod a přístupů:

- Metody výnosové
- Metoda porovnání
- Metody zjištění věcné hodnoty - majetkové
- Metoda účetní hodnoty
- Metoda likvidační
- Aplikace metod (porovnání několika oceňovacích metod).

Safety Real investiční fond, a.s.

Bořivojova 828/33, Praha 3

IČO: 24799751

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014

(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 oceňovány reálnou hodnotou. Pohledávky po splatnosti jsou dále posuzovány z hlediska návratnosti a rizika ztráty z jejich realizace. 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.

(f) Přepočet 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 vyhlášeným ČNB platným 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

Opravy chyb minulých let a změny účetních metod jsou účtovány v běžném účetním období proti výsledku minulých let. K 31.12.2014 nebylo účtováno o opravách chyb minulých let.

Safety Real investiční fond, a.s.

Bořivojova 828/33, Praha 3

IČO: 24799751

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014

(k) Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Společnost činí určité odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Odhady jsou průběžně přehodnocovány na základě historického vývoje a zkušeností. V budoucnu dosažená skutečnost se může i významně lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů. Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významnější riziko, že Společnost bude nucena přistoupit v příštím účetním období k zásadním změnám v účetních hodnotách prezentovaných aktiv a závazků, jsou zmíněny níže:

Reálná hodnota investic do nemovitostí

Společnost oceňuje své investice do nemovitostí v jejich reálných hodnotách s dopadem přecenění do vlastního kapitálu. Nejlepším zdrojem určení reálné hodnoty jsou běžné tržní ceny na aktivních trzích identických nebo podobných aktiv. Ocenění je připravováno nezávislým znalcem v oboru a je založeno na spolehlivých odhadech, které zohledňují k okamžiku ocenění i tržní posouzení rizika nejistoty s realizací předmětných aktiv v dohledné budoucnosti, resp. po jejich dokončení (výstavbě).

Ač jsou využívány tržní vstupy v maximálně možné míře, je ocenění spojeno s existencí nejistoty při odhadech budoucího vývoje vstupních parametrů pro kalkulaci ocenění.

Reálná hodnota obchodních podílů v jiných společnostech

Společnost oceňuje své investice do obchodních podílů v jiných společnostech v jejich reálných hodnotách s dopadem přecenění do vlastního kapitálu. Ocenění vychází z účetních hodnot předmětných společností a podílu na vlastnických právech společnosti na těchto společnostech při zohlednění významných a známých vlivů na ocenění nad rámec účetních hodnot. Ocenění je tak spojeno s existencí nejistoty při odhadech budoucího vývoje vstupních parametrů pro kalkulaci ocenění.

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané společností se během účetního období 2014 nezměnily.

4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	2014	2013
Výnosy z úroků		
z vkladů	28	17
Z pohledávky (z titulu úvěru)	22	33
Ostatní (směnka)	0	0
Náklady na úroky		
z vkladů	0	0
z úvěrů	2038	2805
ostatní	0	0
Čistý úrokový výnos	(1988)	(2755)

Fond v roce 2014 realizoval výnosy z úroků z vkladů a z pohledávky (úplatně nabyté).

5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2014	2013
Výnosy z poplatků a provizí		
z operací s cennými papíry	0	0
z operací s deriváty	0	0
ostatní	0	0
Náklady na poplatky a provize		
z operací s cennými papíry	0	0
z operací s deriváty	0	0
ostatní	(10)	(10)
Celkem	(10)	(10)

6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2014	2013
Zisk/(ztráta) z operací s dlouhodobým hmotným majetkem	0	0
Zisk/(ztráta) z operací s cennými papíry	0	0
Zisk/(ztráta) z operací s deriváty	0	0
Zisk/(ztráta) z devizových operací	0	0
Kurzové rozdíly	0	0
Celkem	0	0

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

tis. Kč	2014	2013
Ostatní provozní výnosy	2893	3249
Ostatní provozní náklady	(563)	(558)
	2330	2691

Ostatní provozní výnosu jsou tvořeny zejména výnosy z pronájmu majetku. Provozní výnosy jsou vynaloženy na pronájem parcel, pojištění nemovitostí a daní z nemovitostí.

8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

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

	Sledované období 2014	Minulé období 2013
Průměrný počet zaměstnanců	0	0
Průměrný počet členů statutárního orgánu	0	0
Průměrný počet členů dozorčí rady	0	0
Mzdy	0	0
Odměny členů statut. orgánů	0	0
Náklady na sociální zabezpečení	0	0
Sociální náklady	0	0
Osobní náklady celkem	0	0

tis. Kč	2014	2013
Ostatní správní náklady		
Náklady na obhospodařování	240	240
Náklady na depozitáře	193	153
Náklady na audit	27	57
Právní poradenství	136	213
Účetní a daňové poradenství	168	55
Opravy dlouhodobého majetku	70	36
Ostatní	45	164
Celkem	879	918

Roční odměna za obhospodařování je smluvně stanovena ve výši maximálně 2 % z průměrné roční hodnoty celkových aktiv Fondu, nejméně však ve výši 240 tis. Kč za jeden kalendářní rok, případně ve výši adekvátní počtu kalendářních měsíců

Fond neměl v roce 2014 zaměstnance. Manažer fondu je zaměstnancem investiční společnosti.

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře, kterou vykonává Československá obchodní banka, a.s., platí fond poplatek, který je stanoven 12tis. Kč měsíčně na měsíce leden, únor, duben, květen, 15tis. Kč na měsíce březen, červen červenec a 20tis. Kč na měsíce srpen až prosinec.

Ukazatel celkové nákladovosti investičního fondu TER (Total Expense Ratio), je roven poměru celkových provozních nákladů podílového fondu k průměrné měsíční hodnotě vlastního kapitálu investičního fondu za účetní období.

Ukazatel TER v roce 2014 činí 2,31% (v roce 2013: 2,71%).

9. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Mimořádné náklady a výnosy účetní jednotka neeviduje.

10. POKLADNA

tis. Kč	2014	2013
Pokladna	0	0
Celkem	0	0

11. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	2014	2013
Zůstatky na běžných bankovních účtech	615	6946
Termínované vklady	0	0
Směnky	0	0
Celkem	615	6946

12. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	2014	2013
Advokátní úschova	0	10 034
Úvěry	0	0
Pohledávky z obchodního styku	373	2 226
Celkem	373	12 260

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

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

tis. Kč	2014	2013
Státní pokladniční poukázky	0	0
Jiné pokladniční poukázky	0	0
Státní dluhopisy	0	0
Čistá účetní hodnota	0	0

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

tis. Kč	2014	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
Čistá účetní hodnota	0	0

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

14. DLUHOVÉ CENNÉ PAPIRY

Klasifikace dluhových cenných papírů do jednotlivých portfolií:

tis. Kč	2014	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
Čistá účetní hodnota	0	0

Společnost nevlastní žádné dluhové cenné papíry.

15. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

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

tis. Kč	2014	2013
Akcie, podílové listy a ostatní podíly oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly realizovatelné	0	0
Čistá účetní hodnota	0	0

16. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

tis. Kč	2014	2013
Obchodní podíl Treaslewort, a.s. (100%)	22 000	22 000
Rozdíl z ocenění na reálnou hodnotu	(2 580)	1 986
Obchodní podíl Dantum Solution s.r.o. (100%)	200	200
Rozdíl z ocenění na reálnou hodnotu	(86)	8
Obchodní podíl TORMONTEX COMPANION	200	0
Rozdíl z ocenění na reálnou hodnotu	(200)	0
Obchodní podíl SI KARLIN s.r.o.	0	0
Rozdíl z ocenění na reálnou hodnotu	0	0
Obchodní podíl – Bohemians Real	100 000	0
Rozdíl z ocenění na reálnou hodnotu	(6 167)	0
Čistá účetní hodnota	113 367	24 194

17. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Zřizovací výdaje

Zřizovací výdaje fond neviduje

18. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Pořizovací cena

	Stav k 31.12.2013	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2014
Pozemky	3 701	5 641	0	9 342
Stavby	61 200	9 204	0	70 404
Samostatné movité věci	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl	(165)	21 282	0	21 117
Jiný DHM	994	0	994	0
Celkem	65 730	36 127	994	100 863

Oprávky

	Stav k 31.12.2013	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2014
Pozemky	0	0	0	0
Stavby	0	0	0	0
Samostatné movité věci	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0

Zůstatková hodnota

	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Pozemky	9 342	3 701
Stavby	70 404	61 200
Samostatné movité věci	0	0
Oceňovací rozdíl	21 117	(165)
Jiný DHM	0	0
Záloha na DHM	0	994
Celkem	100 863	65 730

19. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	2014	2013
Poskytnuté zálohy	0	30
Pohledávky skupina	0	0
Daně, DPPO	0	0
Odložená daňová pohledávka	0	0
Dohadné účty	0	0
Ostatní	100	0
Celkem	100	30

20. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	2014	2013
Náklady a příjmy příštích období	53	55
Celkem	53	55

21. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	2014	2013
Splatné na požádání (do 1 roku)	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	0	0
Splatné nad 5 let	0	0
Celkem	0	0

22. ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	2014	2013
Půjčky	40 861	39 293
Úvěry	0	0
Závazky z obchodního styku a pořízení investic (účastí)	101 885	1 924
Závazky za státními institucemi	27	82
Celkem	142 773	41 299

23. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

Klasifikace závazků z dluhových cenných papírů

tis. Kč	2014	2013
Depozitní směnky	0	0
Hypotéční zástavní listy	0	0
Jiné emitované dluhové cenné papíry	0	0
Ostatní	0	0
Čistá účetní hodnota	0	0

24. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2014	2013
Závazky	0	0
Přijaté zálohy	0	0
Ostatní závazky za společníky	0	0
Závazky skupina	0	0
Daně, DPPO	0	0
Odložený daňový závazek	1 101	0
Dohadné účty (odměna za obhospodařování a služby depozitáře)	487	12
Ostatní	0	0
Celkem	1 588	12

25. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	2014	2013
Výnosy a výdaje příštích období	0	0
Celkem	0	0

26. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

tis. Kč	Počáteční stav	Tvorba	Rozpuštění	Konečný stav 31/12/2014
Rezerva na DPPO	0	0	0	0
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
Celkem	0	0	0	0

27. ZÁKLADNÍ KAPITÁL (údaje v Kč)

Investiční fond vydal akcie související se založením fondu ve hodnotě 2 000 000,00 Kč, následně v roce 2011 bylo upsány akcie za 50 000 000,00 Kč, v roce 2013 byly upsány akcie za 17 000 000,00 Kč. (Celkem základní kapitál k 31.12.2014 činí 69 000 000,00 Kč). Jedná se o 690 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč.

V rámci přeměny přešel k rozhodnému dni 1.1.2014 na fond jako na nástupnickou společnost pozemek v oceňované výši 2.500.000,-Kč, a závazek rozdělované společnosti ke společností M&F HOLDING LIMITED ve výši 8.000.000,-Kč. V souvislosti s převedením vyčleněné části jmění byl ovlivněn vlastní kapitál fondu – kapitálové fondy byly sníženy o 5.500.000,-Kč.

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

Ztráta běžného období ve výši 547 tis. Kč je tvořena zejména náklady na obhospodařování fondu, služby depozitáře, nákladovými úroky, službami na správu budov a výnosy z pronájmu nemovitostí.

30. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2014	2013
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	(547)	(992)
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitatelné náklady	0	0
Daňové odpisy	0	0
Mezisoučet	(547)	(992)
Daň vypočtená při použití sazby 5%	0	0
z toho: daň z mimořádných položek	XX	XX

Odložený daňový závazek/pohledávka

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%. Odložená daň v roce 2014 Fondu byla stanovena z rozdílu daňové a účetní hodnoty nemovitostí a účastí.

31. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond vykazoval k 31. prosinci 2014 hodnoty předané k obhospodařování investiční společnosti ve výši 215 371 tis. Kč (rok 2013: 109 215 tis. Kč)

32. IDENTIFIKOVANÁ RIZIKA DLE STATUTU

úvěrové riziko

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.

Úvěr z titulu nakoupené pohledávky je v souladu se statutem fondu zajištěn. Úroky jsou pravidelně a včas spláceny. Vzhledem k této skutečnosti je riziko transakce hodnoceno jako velmi 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 vážnou 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 uvedenému páce stran možné úvěrové angažovanosti Fondu existuje rovněž odpovídající riziko jeho insolvence.

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.

Riziko vypořádání zmíněno v článku 4.2 Statutu Fondu, tzn., že povolení ke vzniku Fondu, výkon dohledu, jakož i schválení Statutu ČNB, nejsou zárukou návratnosti investice nebo výkonnosti a nemohou vyloučit možnosti porušení právních povinností či Statutu ze strany Fondu, Investiční společnosti, depozitáře nebo jiné osoby a nezaručují, že případná škoda způsobená takovým porušením bude uhrazena. Riziko vypořádání sníží Fond výběrem spolehlivých a solventních protistran obchodu a kvalitním právním zabezpečením svých transakcí.

Fond díky dobré znalosti vnějšího tržního prostředí i vnitřního prostředí dokáže riziko vypořádání velmi dobře posoudit a snížit na přijatelnou úroveň.

Safety Real investiční fond, a.s.

Bořivojova 828/33, Praha 3

IČO: 24799751

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014

Fond díky dobré znalosti vnějšího tržního prostředí i vnitřního prostředí dokáže riziko vypořádání velmi dobře posoudit a snížit na přijatelnou úroveň.

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 opět 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 se posuzuje velmi detailně vždy při nově zamýšlené investici fondu. Fond při obchodních transakcích v roce 2011 vždy dodržoval veškerá nařízení stanovená statutem fondu v čl. 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13 a 3.14 tudíž je riziko spojené s investicemi sníženo na přijatelnou úroveň.

operační riziko

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

Toto riziko je konkrétně zmíněno ve Statutu Fondu v článku 4.2, a to že povolení ke vzniku Fondu, výkon dohledu, jakož i schválení Statutu ČNB, nejsou zárukou návratnosti investice nebo výkonnosti a nemohou vyloučit možnost porušení právních povinností či Statutu ze strany Fondu, Investiční společnosti, depozitáře nebo jiné osoby a nezaručují, že případná škoda způsobená takovým porušením bude uhrazena. Při posuzování operačního rizika se bere v úvahu, že systém vnitřní a vnější kontroly Safety invest investiční společnosti, a.s., a činnost depozitáře v souladu s příslušnými právními předpisy a vnitřními předpisy společnosti Safety invest investiční společnost, a.s., je na velmi vysoké úrovni a veškeré obchodní transakce byly provedeny v souladu se schváleným statutem fondu a v souladu se zákonem. Obě tyto skutečnosti snižují operační riziko na přijatelnou úroveň.

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.

Depozitářem fondu je obvykle renomovaná banka s dlouholetým působením na našem trhu, o níž je možné získat velké množství informací. Safety Real uzavřený investiční fond, a.s., věnovala výběru depozitáře fondu vždy významnou pozornost. Lze se domnívat, že tímto se snižuje riziko ztráty svěřeného majetku na přijatelnou úroveň

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 stíženy 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.

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 svitu 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.

Investor v souladu se Statutem fondu^{3.17} před svou investicí do fondu prokázal svoji kvalifikovanost, tj. zkušenost s investováním a svým rozhodnutím investovat riziko spojené s investicemi do cenných papírů a jiných forem účastí v obchodních společnostech z pohledu jejich specifického zaměření akceptoval.

riziko stavebních vad

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

Fond díky dobré znalosti vnějšího tržního prostředí i vnitřního prostředí a díky pečlivému posouzení každého obchodu investičním podvýborem dokáže riziko vypořádání velmi dobře posoudit a snížit na přijatelnou úroveň.

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.

Fond ve sledovaném období prováděl obchodní transakce v souladu se schváleným statutem a v souladu se zákonem. Riziko právních vad bylo ve sledovaném období sníženo na velmi nízkou úroveň.

riziko zrušení Fondu

Česká národní banka odejme Fondu povolení k vytvoření Fondu, jestliže do jednoho roku ode dne udělení povolení k vytvoření Fondu vlastní kapitál Fondu nedosáhl výše 50.000.000 Kč resp. v případě, že Fond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

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.

Vzhledem ke skutečnosti, že výše vlastního kapitálu fondu do jednoho roku ode dne udělení povolení k vytvoření fondu i ve všech následujících měsících roku 2011 byla vyšší než 50 000 tis. Kč a fond měl ve sledovaném období depozitáře, toto riziko ve sledovaném období bylo sníženo na nejnižší možnou úroveň.

Safety Real investiční fond, a.s.

Bořivojova 828/33, Praha 3

IČO: 24799751

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014

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 výpočet výnosu z majetku Fondu, zda pořizování a zcizování majetku Fondu a zda způsob 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 8.3 Statutu existuje riziko spojené s absencí kontroly ze strany třetí osoby (tj. např. riziko selhání lidského faktoru).

V roce 2014 fond jednal v souladu se svými stanovami a statutem prostřednictvím oprávněných osob. Evidence transakcí i majetku byla řádně vedena, majetek fondu byl oceňován v souladu se Zákonem a statutem fondu. Systém vnitřní kontroly Safety invest investiční společnosti, a.s., spolu s příslušnými právními předpisy a vnitřními předpisy Safety invest investiční společnosti, a.s., toto riziko snižuje na nejnižší možnou úroveň.

riziko spojené s investicemi do pohledávek a půjček

Investice do pohledávek jsou založeny na odhadu průměrné výnosnosti nabývaných pohledávek vždy však posuzováno 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).

Fond při obchodních transakcích v roce 2011 vždy dodržoval veškerá nařízení stanovená statutem fondu v čl. 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, tudíž je riziko spojené s investicemi sníženo na přijatelnou úroveň.

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 svoji kvalifikovanost, tj. zkušenost s investováním, s využitím dotazníku, který je přílohou statutu, a svým rozhodnutím investovat riziko nestálé hodnoty akcií tohoto fondu akceptoval. Předmětným dotazníkem se přezkoumají zkušenosti potenciálních klientů s investováním do aktiv, na něž se zaměřuje investiční politika fondu. V případě, že potenciální investor odpovídající zkušenosti v dotazníku neprokáže a i přesto hodlá realizovat zamýšlenou investici, fond prostřednictvím Investiční společnosti předloží takovému potenciálnímu klientovi Čestné prohlášení (rovněž tvořící přílohu Statutu). V Čestném prohlášení klient stvrdí svým podpisem, že byl upozorněn na nevhodnost investice a přesto ji hodlá zrealizovat a že si je vědom všech rizik, které pro něho z této investice vyplývají.

Safety Real investiční fond, a.s.

Bořivojova 828/33, Praha 3

IČO: 24799751

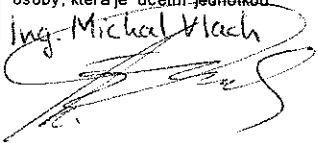
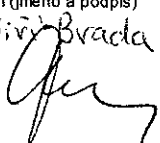
Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2014

TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI V ROCE 2014

Smlouva	Popis vztahu	Spřízněná osoba
Smlouva o půjčce	Fond přijal půjčku 10.400 tis Kč s 10% úrokem. Úrok snížen na 5%, půjčka v plné výši splacena včetně úroku.	MF Holding
Smlouva o půjčce	Fond přijal půjčku s 10% úrokem na 5.000 tis Kč, v r.2014 úrok snížen na 5%, půjčka postupně navýšena na 12,100.000,- Kč	MF Holding
Smlouva o půjčce	Fond přijal bezúročnou půjčku od akcionáře fondu 1,000.000 Kč	Martin Benda
Smlouva o půjčce	Přeměnou společnosti GALLORANTE, a.s. fond nabyl závazek ze smlouvy o půjčce 8,000.000,- Kč s úrokem 3% bez dosud naběhlého příslušenství.	MF Holding
Smlouva o převodu akcií	Závazek 100.000.000,- Kč z titulu ceny za převod akcií BOHEMIANS REAL a.s.	Mgr. Lukáš Eichinger - převedl pohledávku na nespřízněné soby

33. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Dne 29.1.2015 došlo ke změně názvu fondu na Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a dále ke změně výše zapisovaného základního kapitálu na 34.086.000,- Kč. Změnou právního režimu uspořádání fondu došlo k rozštěpení akcií tvořících základní kapitál fondu a změně druhu stávajících kmenových akcií na zakladatelské akcie, které jsou zapisované do OR a investiční akcie, které zapisované nejsou. Dále došlo ke změně v uspořádání statutárního orgánu, když od 29.1.2015 bylo představenstvo, resp. funkce člena představenstva nahrazena funkcí statutárního ředitele fondu, kterou nadále zastává Safety invest funds, investiční společnost, a.s., IČ 284 95 349, kterou při výkonu funkce zastupuje Ing. Michal Vlach. Předsedou správní rady je Martin Benda a členové správní rady jsou Monika Fuková a Jaroslav Havlíček. Prostřednictvím obchodníka s cennými papíry BH Securities, a.s. byly investiční akcie fondu zaknihovány a umístěny na Burze cenných papírů Praha.

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