



Výroční zpráva

za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019


Safety Real, fond SICAV, a.s.



OBSAH

Čestné prohlášení	6
Informace pro akcionáře	7
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí	22
Profil Fondu a skupiny	31
Zpráva o vztazích	42
Výkaz finanční situace.....	49
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku.....	51
Výkaz peněžních toků	52
Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Investiční část Fondu)	54
Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)	54
Komentáře k účetním výkazům	55
1 Obecné informace	55
2 Prohlášení o shodě s účetním pravidly a východiska sestavení účetní závěrky.....	55
3 Podstatná účetní pravidla	59
3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	59
3.2 Investice do nemovitostí	59
3.3 Majetkové účasti v jiných společnostech	59
3.4 Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky)	60
3.5 Finanční závazky	61
3.6 Derivátové nástroje.....	61
3.7 Zakladatelské a investiční akcie.....	61
3.8 Výpůjční náklady	62
3.9 Leasingy.....	62
3.10 Uznání výnosů	63
3.11 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí.....	64
3.12 Zisky / Ztráty z majetkových účastí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	64
3.13 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků.....	64

3.14	Náklady související s pronájmem nemovitostí	64
3.15	Správa fondu a ekonomické a právní služby	64
3.16	Daně a poplatky	64
3.17	Finanční náklady.....	65
3.18	Daně ze zisku	65
3.19	Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků	65
4	Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech a dopad opravy chyb	66
4.1	Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	66
4.2	Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	69
5	Provozní segmenty	70
6	Dodatečné poznámky k účetním výkazům	70
6.1	Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií	70
6.2	Peníze a nepeněžní transakce	71
6.3	Obchodní pohledávky	72
6.4	Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku	72
6.5	Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	72
6.6	Investice do nemovitostí	73
6.7	Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva.....	74
6.8	Obchodní a jiné závazky	75
6.9	Bankovní a nebankovní úvěry	75
6.10	Závazky za ovládající osobou.....	78
6.11	Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií.....	78
6.12	Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	79
6.13	Ztráty z investic do nemovitostí	79
6.14	Zisky / Ztráty z majetkových účastí	79
6.15	Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků.....	79
6.16	Náklady související s pronájmem nemovitostí	80
	Položka Ostatní služby zahrnuje zejména náklady na nájem ostatních ploch, náklady na reklamy a inzerci či provize za rezervace	80
6.17	Správa Fondu a ekonomické a právní služby.....	80
6.18	Finanční náklady.....	80
6.19	Daně ze zisku	80
7	Transakce se spřízněnými stranami	82
7.1	Osoba ovládající	82
7.2	Převody čistých aktiv nekonsolidovaných dceřiných společností do Fondu.....	82



7.3	Vlastní transakce se spřízněnými stranami	82
7.4	Odměny klíčového vedení	83
8	Řízení finančního rizika	83
8.1	Úvěrové (kreditní) riziko	83
8.2	Riziko likvidity	84
8.3	Měnové riziko	84
8.4	Úrokové riziko	85
8.5	Oceňování reálnou hodnotou	86
9	Náklady na ověření účetní závěrky	90
10	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	90
11	Čistá hodnota aktiv	90
12	Události po rozvahovém dni	91
13	Schválení účetní závěrky	92
	INVESTIČNÍ CÍLE A EXIT STRATEGIE	93
	Zpráva auditora	96

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Safety Real, fond SICAV, a.s. IČO: 247 99 751, se sídlem Křižíkova 213/44, Praha 8, PSČ 186 00, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 16888
Účetní období	Období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

Čestné prohlášení

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí, podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu a jeho skupiny za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření skupiny Fondu jako emitenta akcií představujících podíl na Fondu přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, který má sídlo na území České republiky.

V Praze dne 20. 4. 2020



Safety Real, fond SICAV, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s.
statutární ředitel
Ing. Ondřej Horák
pověřený zmocněnec

V Praze dne 20. 4. 2020



Safety Real, fond SICAV, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s.
statutární ředitel
Martin Benda
pověřený zmocněnec

Informace pro akcionáře

podle § 118 odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k) ZPKT

1. ČÁST

1. ORGÁNY FONDU A SKUPINY – JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

1.1. VALNÁ HROMADA FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Valná hromada je nejvyšším orgánem Fondu. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, má právo účastnit se valné hromady. Každý investor, který vlastní investiční akcie, má též právo účastnit se valné hromady. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, i každý investor, který vlastní investiční akcie, má právo obdržet vysvětlení týkající se Fondu, jím ovládaných osob nebo jednotlivého podfondu vytvořeného Fondem, jehož investiční akcie vlastní, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo na výkon akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protinávrhy.

Se zakladatelskými akciemi je spojeno hlasovací právo vždy, nestanoví-li zákon jinak. S investičními akciemi hlasovací právo spojeno není, nestanoví-li zákon jinak. Je-li s akcií Fondu spojeno hlasovací právo, náleží každé akcií jeden hlas.

Rozhodování valné hromady upravuje článek 26 stanov Fondu:

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni vlastníci nejméně 50 % akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Při posuzování schopnosti valné hromady se usnášet se nepřihlíží k akciím, s nimiž není spojeno hlasovací právo, nebo pokud nelze hlasovací právo podle zákona nebo stanov vykonávat; to neplatí, nabydou-li tyto dočasně hlasovací práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá statutární orgán náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od patnácti do šesti týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů.

Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu jednání, lze rozhodnout jen se souhlasem všech vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je v případě projednání takové záležitosti spojeno hlasovací právo.

Pokud stanovy Fondu nebo zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je spojeno hlasovací právo.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- a) změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;
- b) změně druhu nebo formy investičních akcií;
- c) další záležitosti, pro kterou zákon vyžaduje hlasování podle druhu akcií;

hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo, přičemž s každou investiční akcií je spojen jeden hlas. Takováto valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastních zakladatelské akcie, a nadpoloviční většinou hlasů přítomných akcionářů vlastníci investiční akcie dle druhu akcií (nadpoloviční většina se počítá pro každý druh investičních akcií zvlášť), pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují většinu jinou. Pokud se změna týká jen investičních akcií určitého podfondu vytvořeného Fondem, platí, že akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, se myslí pouze akcionáři příslušného podfondu.

Působnost valné hromady upravuje článek 23 stanov Fondu:

Do působnosti valné hromady, nevylučuje-li to ZISIF, náleží dle stanov Fondu vše, co do její působnosti vkládá závazný právní předpis, včetně:

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správní radou podle ust. § 511 ZOK nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- b) volba a odvolání statutárního ředitele,
- c) volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- d) schválení smlouvy o výkonu funkce statutárního ředitele
- e) schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- f) rozhodnutí o zrušení Fondu, resp. Fondem vytvořeného podfondu s likvidací,
- g) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora ČNB, jmenuje-li dle zákona likvidátora ČNB,
- h) rozhodnutí o přeměně Fondu,
- i) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál Fondu jeho akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie, a o jeho vrácení,
- j) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- k) rozhodování o vyčlenění majetku a dluhů z investiční činnosti společnosti do jednoho či více podfondů.

1.2. STATUTÁRNÍ ŘEDITEL FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Statutární ředitel	AMISTA investiční společnost, a.s.	(od 10. 01. 2018)
	IČO 274 37 558	
	Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	
Zastoupení právnické osoby	Ing. Petr Janoušek , pověřený zmocněnec	(od 17. 04. 2018)
	Ing. Ondřej Horák , pověřený zmocněnec	(od 17. 04. 2018)
	Martin Benda , pověřený zmocněnec	(od 24. 01. 2019)

Statutární ředitel je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond navenek. Statutární ředitel se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu, resp. jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Statutární ředitel mj. také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Statutární ředitel je volen valnou hromadou Fondu.

V působnosti statutárního ředitele je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- e) svolávat valnou hromadu,

- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,
- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejména ZPKT,
- h) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- i) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů;

Statutární ředitel určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Statutární ředitel disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec statutárního ředitele disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Statutární ředitel nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Vzhledem k tomu, že statutárnímu orgánu nesmí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy týkajícími se obhospodařování investičních fondů udělovány ze strany akcionářů Fondu jakékoliv pokyny týkající se obhospodařování Fondu, není statutární orgán oprávněn požádat nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 ZOK o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Statutární orgán však může požádat o sdělení nezávazného stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány Fondu či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.

1.3. SPRÁVNÍ RADA FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Člen správní: **Ing. Hynek Žirovnický** (od 10. 01. 2018)
 narozen: 8. 6. 1966
 vzdělání: vysokoškolské

Vystudoval České vysoké učení technické v Praze a Institut oceňování majetku Vysoké školy ekonomické v Praze. Pracoval v manažerských pozicích ekonomického úseku výrobního podniku, později jako makléř v realitní kanceláři. Od roku 2008 byl portfolio manažerem nemovitostních fondů a od roku 2010 pracuje v oblasti správy nemovitostí a jejich oceňování.

Správní rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady nebo ledaže ji zákon nebo stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu Fondu.

Správní rada dále dle stanov Fondu:

- a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;
- b) předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky,

příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;

c) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu;

d) navrhuje změny statutu Fondu.

Správní rada se skládá z jednoho člena, voleného valnou hromadou.

Správní rada je schopná usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina členů správní rady. Každý člen správní rady má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy správní rady.

Řádná zasedání správní rady svolává předseda správní rady s uvedením programu jednání, a to zpravidla šestkrát za rok. V případě, že správní rada není svolána po dobu delší než 2 měsíce, může o její svolání požádat předsedu kterýkoli její člen, a to s pořadem jednání, který určí. Předseda správní rady svolá správní radu také tehdy, požádá-li o to statutární orgán, a to s pořadem jednání, který statutární orgán určil; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární orgán.

1.4. VÝBOR PRO AUDIT FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Předseda výboru pro audit: **Ing. Vít Vařeka** (od 01. 01. 2018)

narozen: 14. 1. 1963

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a Frostburg State Universit v USA. Od roku 1994 působil na pozici vedoucí finanční analytik a zástupce ředitele u licencovaného obchodníka s cennými papíry AKRO Capital, a.s. Od roku 2006 do současnosti působí ve společnosti AMISTA IS, a to postupně na pozicích výkonný ředitel, předseda představenstva a člen dozorčí rady.

Člen výboru pro audit: **Ing. Michal Bečvář** (od 01. 01. 2018)

narozen: 17. 1. 1980

Vystudoval Technickou fakultu na ČZÚ v Praze. Od roku 2007 pracuje ve společnosti AMISTA IS, kde postupně zastává pozice sales manažer, manažer oddělení pro licenční záležitosti, pracovník oddělení cenných papírů a account manažer. Dříve také působil ve společnosti Raiffeisenbank, a. s.

Člen výboru pro audit: **Ing. Petr Janoušek** (od 01. 01. 2018)

narozen: 22. 2. 1973

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s ust. § 19a odst. 1 Zákona o účetnictví zřídil ke dni 1. 3. 2015 výbor pro audit. Výbor pro audit zejména sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, sleduje postup sestavování účetní závěrky Fondu a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu Fondu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví. Dále doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní.

Výbor pro audit se skládá ze 3 členů, volených valnou hromadou. Všichni navržení členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené ust. § 44 Zákona o auditorech. Na svém prvním zasedání výboru pro audit si jeho členové zvolili za předsedu Ing. Víta Vařeku. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit.

Výbor pro audit je schopný usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejich členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční přítomných členů výboru pro audit.

Výbor pro audit nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

1.5. POLITIKA ROZMANITOSTI FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Fond ve vztahu k statutárnímu orgánu, kontrolnímu orgánu a výboru pro audit neuplatňuje žádnou specifickou politiku rozmanitosti. Důvodem je především skutečnost, že volba těchto orgánů je v působnosti valné hromady Fondu, pročež toto rozhodnutí nemůže Fond v zásadě ovlivnit. Fond se principiálně hlásí k dodržování zásad nediskriminace a rovného zacházení a dbá na to, aby orgány byly obsazovány osobami, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce.

1.6. DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

Seznam dceřiných společností v majetku Fondu k 31. 12. 2019:

Beluška – sociální podnik s.r.o.

Sídlo: Křižíkova 213/44, Praha 8, PSČ 186 00

Velikost majetkové účasti

a hlasovacích práv: 100 % (ZK: 200 000,-)

Statutární orgán **Mgr. Ivo Petržílek** (od 19. 12. 2019)

dat. nar. 19. 4. 1986

bytem Na Kozákově 1097/17, Říčany, PSČ 251 01

Funkce jednatel

Způsob jednání jménem společnosti jedná jednatel samostatně

Treaslewort, a.s.

Sídlo: Křižíkova 213/44, Praha 8, PSČ 186 00

**Velikost majetkové účasti
a hlasovacích práv:** 100 % (ZK: 6 000 000,-)

Statutární orgán **Ing. Hynek Žirovnický** (od 02. 02. 2018)
dat. nar. 8. 6. 1966
bytem: Českolipská 395/10, Praha 9, PSČ 190 00

Funkce člen představenstva

Způsob jednání jménem společnosti jedná člen představenstva samostatně

DANTUM Solution s.r.o.

Sídlo: Štefánikova 837/3, Brno, PSČ 602 00

**Velikost majetkové účasti
a hlasovacích práv:** 100 % (ZK: 200 000,-)

Statutární orgán **Monika Fuková** (od 07. 06. 2013)
dat. nar. 26. 12. 1974
bytem: Výhledová 159, Březí, PSČ 251 01

Funkce jednatel

Způsob jednání jménem společnosti jedná jednatel samostatně

2. ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU K RIZIKŮM VE VZTAHU K PROCESU VÝKAZNICTVÍ

Skupina Fondu na základě ust. § 23a Zákona o účetnictví použila mezinárodní účetní standardy harmonizované evropským právem pro sestavení účetní závěrky ke Dni ocenění. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě všeobecně závazných právních předpisů upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně závazné účetní předpisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a povolen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněnými osobami, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních transakcí, veškeré platby jsou prováděny oddělením vypořádání. Tento způsob úhrad zamezuje potencionální možnosti, kdy by jedna a tatáž osoba provedla uzavření obchodního vztahu, zaúčtovala z něho vyplývající účetní operace a současně provedla platbu ve prospěch obchodního partnera.

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna ve dvou úrovních – interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.), v rámci, kterých je proces kontroly průběžně vyhodnocován.

3. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu přijala soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem obhospodařovatele Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených všeobecně závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie, jsou pravidelně aktualizovány a jsou předkládány ČNB. Rovněž podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. vnitřní předpisy upravující výkon obhospodařování fondu a výkon řízení a správy fondu. Oblastmi, které jsou vnitřními předpisy upraveny, jsou například:

- Interní pravidla outsourcingu
- Pravidla řízení rizik, dodržování limitů a řízení likvidity
- Účetní postupy a pravidla účtování
- Pravidla vnitřní kontroly
- Systém vnitřní komunikace
- Opatření proti praní špinavých peněz a financování terorismu

Nahlédnutí do vnitřních předpisů AMISTA IS, vztahujících se k Fondu, je možné na základě předchozí žádosti v sídle Fondu. AMISTA IS je současně členem AKAT a řídí se také jejím etickým kodexem.

Vzhledem k výše uvedenému Fond nepřijal žádný zvláštní kodex řízení a správy Fondu.

2. ČÁST

4. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY FONDU A PORTFOLIO MANAŽER

4.1. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

Žádné další osoby nemají funkci vedoucí osoby ve Fondu.

4.2. PORTFOLIO MANAŽER

Portfolio manažer

Ing. Radek Hub

narozen: 1984

vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

Před příchodem do AMISTA IS pracoval pět let na pozici privátního bankéře ve společnosti Sberbank CZ, a.s., mající ve správě top affluent klientelu se zaměřením primárně na investiční poradenství, oblast kapitálového trhu a financování. Předtím sbíral praktické zkušenosti mimo jiné v České spořitelně, a.s., na pozici investiční specialista pro affluent klientelu, a u obchodníka s cennými papíry, společnosti BH Securities, a.s.

Portfolio manažer

Ing. Petr Krušina

narozen: 1987

vzdělání: ČZU v Praze, obor Hospodářská správa a politika

Před příchodem do AMISTA IS pracoval ve společnosti CPI Property a Facility, s.r.o., kde získal zkušenosti v oblasti finančního řízení a správy majetku. Předchozí pracovní zkušenosti sbíral ve finančních institucích v oblasti obchodu a správy majetku.

5. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek, nejedná-li se o bezúplatný výkon funkce. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu. Fond nepřijal samostatná pravidla týkající se politiky odměňování ani nezřídil výbor pro odměny.

Statutární orgán

Za výkon funkce statutárního orgánu náleží odměna určená jako pevná částka. Poplatky a náklady Fondu jsou hrazeny z Investiční části Fondu. Odměna statutárního orgánu za výkon funkce byla stanovena Smlouvou o výkonu funkce ze dne 28.12.2017 a činí 20 000,- Kč/měs.

Kontrolní orgán

Výkon funkce člena kontrolního orgánu Fondu je bezúplatný

Řídící osoby nevlastní žádné cenné papíry, představující podíl na Fondu s výjimkou pana Martina Bendy, který je od 24.1.2018 pověřeným zmocněncem statutárního ředitele Fondu a do 10. ledna 2018 byl předsedou správní rady Fondu. Struktura cenných papírů ve vlastnictví pana Bendy je detailně popsána v části Profil fondu a skupiny v kapitole 1 a v kapitole 14. této části výroční zprávy fondu.

6. ÚDAJE O VŠECH PENĚŽITÝCH I NEPENĚŽITÝCH PLNĚNÍCH, KTERÁ OD FONDU PŘIJALI V ÚČETNÍM OBDOBÍ ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

6.1. STATUTÁRNÍ ORGÁN

Plnění přijatá společností AMISTA investiční společnost, a.s. za výkon funkce statutárního ředitele, administraci Fondu a za posouzení jednotlivých transakcí realizovaných Fondem během účetního období 2019 činila celkem 781 512 Kč.

S výkonem funkce nejsou spojena žádná nepeněžitá plnění.

6.2. DOZORČÍ ORGÁN

S výkonem funkce nejsou spojena žádná nepeněžitá plnění.

6.3. VÝBOR PRO AUDIT

S výkonem funkce nejsou spojena žádná nepeněžitá plnění.

6.4. OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

Fond neevidoval v Účetním období ostatní osoby s řídicí pravomocí.

7. ÚDAJE O POČTU CENNÝCH PAPIRŮ FONDU, KTERÉ JSOU V MAJETKU STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍCH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

Členové statutárního orgánu drželi za sledované Účetní období ve svém vlastnictví celkem 95 % zakladatelských akcií a 95 126 ks investičních akcií Fondu.

K cenným papírům představujícím podíl na Fondu se nevztahují žádné opce ani srovnatelné investiční nástroje, jejichž smluvními stranami by byli členové statutárního nebo dozorčího orgánu Fondu nebo které by byly uzavřeny ve prospěch těchto osob. Osoby s řídicí pravomocí Fondu nedrží výše jmenované cenné papíry ani nepřímo, tedy prostřednictvím třetího subjektu.

8. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

a) zakladatelské akcie – tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Fondu činí 34 086,- Kč a je rozdělen na 34 086 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle II. stanov Fondu.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskými akciemi je spojeno právo akcionáře podílet se na řízení společnosti, na jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací. Právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření společnosti s majetkem, který nepochází z investiční činnosti Fondu, resp. není zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

Evidence zakladatelských akcií

Zakladatelské akcie jsou v držení akcionářů Fondu, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Fond prostřednictvím svého administrátora, tj. AMISTA IS, vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v seznamu akcionářů.

b) investiční akcie – Fond vydává investiční akcie k Fondu jako takovému, resp. k jeho Investiční části. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu Investiční části Fondu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora.

Práva spojená s investičními akciemi

S investičními akciemi je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze s majetkem z investiční činnosti Fondu a na likvidačním zůstatku pouze z investiční činnosti Fondu. S investičními akciemi je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet Investiční části Fondu. Investiční akcie odkoupením zanikají. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak.

Evidence investičních akcií

Evidence investičních akcií vydávaných Fondem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními ZPKT. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a. s. Investiční akcie Fondu v držení jednotlivých investorů jsou tak evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Investoři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

9. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY

Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb jsou uvedeny v příloze účetní závěrky (oddíl „9 Náklady na ověření účetní závěrky“), která je nedílnou součástí této výroční zprávy. Poplatky a náklady Fondu jsou hrazeny z Investiční části Fondu.

10. DIVIDENDOVÁ POLITIKA FONDU

Fond neuplatňuje ani nedeklaruje dividendovou politiku ve smyslu stanovení poměru zisku vyplaceného akcionářům a zisku zadržného, ani nečiní takové odhady do budoucna.

Protože na Neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná ekonomická činnost, nejsou k zakladatelským akciím Fondu vypláceny dividendy.

Hospodářský výsledek Investiční části Fondu vzniká jako rozdíl mezi výnosy z majetku z investiční činnosti Fondu a náklady na zajištění činnosti investiční činnosti Fondu. Rozhodovací postup o rozdělení zisku je v souladu se ZOK následující: Statutární orgán Fondu předloží valné hromadě Fondu ke schválení návrh na rozdělení zisku, který přezkoumal kontrolní orgán, který předkládá valné hromadě své vyjádření k návrhu na rozdělení zisku. Rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z majetku Investiční části Fondu náleží do působnosti valné hromady Fondu.

Výnosy z majetku v Investiční části Fondu se použijí ke krytí nákladů, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy nebo statut Fondu jinak. Pokud hospodaření Investiční části Fondu za účetní období skončí ziskem, může být tento zisk použit (i) k výplatě podílu na zisku nebo (ii) k investicím směřujícím ke zvýšení hodnoty majetku Investiční části Fondu. Pokud hospodaření Investiční části Fondu za Účetní období skončí ztrátou, bude tato ztráta hrazena ze zdrojů Investiční části Fondu. Ke krytí ztráty se přednostně použije nerozdělený zisk z minulých let. Nestačí-li tyto prostředky Investiční části Fondu ke krytí ztráty, musí být ztráta v roce následujícím po účetním období, ve kterém ztráta vznikla, kryta snížením kapitálového fondu, byl-li zřízen.

Případný zisk Investiční části Fondu může být použit k opětovným investicím směřujícím ke zvýšení hodnoty majetku Fondu a Fond tak nemusí vyplácet žádný podíl na zisku či výnosech.

Rozhodným dnem pro uplatnění práva na podíl na zisku je den určený v souladu s ust. § 351 ZOK. Podíl na zisku je splatný do tří měsíců ode dne, kdy bylo valnou hromadou Fondu učiněno rozhodnutí o rozdělení zisku. Podíl na zisku

vyplácí Fond na své náklady a nebezpečí pouze bezhotovostním převodem na účet investora uvedený v seznamu akcionářů. Právo na výplatu podílu na zisku, o jehož vyplacení bylo rozhodnuto valnou hromadou Fondu, se promlčuje v obecné tříleté lhůtě.

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

V účetním období předcházejícím Účetní období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

11. VÝZNAMNÁ SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

V Účetním období neprobíhala žádná soudní ani rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny.

12. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU FONDU A DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ

Fond (mateřská společnost)

Struktura vlastního kapitálu Fondu je uvedena v tabulce níže:

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Peněžní prostředky	34	34
Vlastní kapitál – Základní kapitál	34	34

Cenné papíry vydávané Fondem:

a) Druh: **Zakladatelské akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Podíl na zapisovaném základním kapitálu: 100 %

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 34.086 ks

Počet akcií vydaných v Účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

b) Druh: **Investiční akcie**

Třída – bez označení ISIN CZ0008041514

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 102.554 ks

Počet akcií vydaných v Účetním období: 58.898 ks

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Investiční akcie jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu

Ostatní skutečnosti:

Počet akcií držených Fondem jako emitentem nebo jménem Fondu jako emitenta, nebo v držení jeho dceřiných společností: 0

Částka všech převoditelných cenných papírů, vyměnitelných cenných papírů nebo cenných papírů s opčními listy, s uvedením podmínek pro převod, výměnu nebo upsání: 0

Skutečnosti, které nastaly po rozhodném dni:

Po rozhodném dni nenastaly žádné skutečnosti týkající se struktury vlastního kapitálu Fondu.

Dceřiné společnosti:

Beluška – sociální podnik, s.r.o.: VK k 31. 12. 2019: 31 tis. Kč

Základní kapitál: 200 tis. Kč, výsledek hospodaření běžného období: 0 tis. Kč, nerozdělená ztráta/zisk minulých let: - 169 tis. Kč a ostatní fondy 0 tis. Kč

Treaslewort, a.s.: VK k 31. 12.2019: -14 734 tis. Kč

Základní kapitál: 6 000 tis. Kč, ztráta běžného období: - 608 tis. Kč, nerozdělená ztráta/zisk minulých let: -21 426 tis. Kč a ostatní fondy: 1300 tis. Kč.

DANTUM Solution s.r.o.: VK k 31. 12. 2019: -6 645 tis. Kč

Základní kapitál: 200 tis. Kč, ztráta z běžného období: - 1 455 tis. Kč. nerozdělený zisk/ztráta minulých let: -5 390 tis. Kč.

OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Převoditelnost zakladatelských akcií Fondu je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Statutární orgán udělí souhlas s převodem písemně na žádost akcionáře v případě, kdy nabyvatel zakladatelských akcií splňuje veškeré požadavky

na osobu akcionáře společnosti jako fondu kvalifikovaných investorů, stanovené statutem, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jejich kontrole. Souhlas s převodem zakladatelských akcií mezi stávajícími akcionáři je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k zakladatelským akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. Hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

K převodu investičních akcií Fondu musí mít investor (převodce) předchozí souhlas statutárního orgánu Fondu k takovému převodu, a to v písemné formě. Statutární orgán vydá souhlas s převodem za situace, kdy nabyvatel investičních akcií Fondu splňuje veškeré požadavky na osobu investora do Fondu, coby fondu kvalifikovaných investorů stanovených statutem Fondu, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu

po jeho kontrole. Souhlas s převodem investičních akcií Fondu mezi stávajícími investory je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. Omezení převoditelnosti investičních akcií se nevztahuje na investiční akcie, které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k investičním akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. V případě, že by nabyvatel investičních akcií nebyl kvalifikovaným investorem dle ust. § 272 ZISIF, k takovému nabytí se v souladu s ust. § 272 odst. 3 ZISIF nepřihlíží.

13. AKCIONÁŘSKÉ STRUKTURY FONDU

Fond (mateřská společnost)

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby celkem	0,00	0,00
Fyzické osoby celkem	100,00	100,00
z toho Martin Benda, dat. nar. 8. 9. 1971	95,00	95,00
Monika Fuková, dat. nar. 26. 12. 1974	5,00	5,00

Struktura akcionářů ke dni ocenění (investiční akcie)

	Počet akcií (ks)	Podíl na fondu (%)
Právnícké osoby celkem	0,00	0,00
Fyzické osoby celkem	102 554	100,00
z toho Martin Benda, dat. nar. 8. 9. 1971	95 126	92,76
Monika Fuková, dat. nar. 26. 12. 1974	1 771	1,72
Nespřízněná FO	1697	1,65
Nespřízněná FO	1320	1,29
Nespřízněná FO	1320	1,29
Nespřízněná FO	1320	1,29

14. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPIRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Fond nevydává vyjma výše uvedených druhů cenných papírů žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo. Se zakladatelským akciemi není spojeno právo na podíl na zisku pocházejícím z investiční činnosti Fondu, ale je s nimi spojeno právo na řízení Fondu prostřednictvím hlasovacího práva, které je s těmito akciemi spojeno, pokud zákon nestanoví jinak. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak, ale je s nimi spojeno právo na zpětný odkup Fondem.

15. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

Se zakladatelskými akciemi Fondu je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

S investičními akciemi Fondu není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- a) změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;
- b) změně druhu nebo formy investičních akcií;
- c) další záležitosti, pro kterou zákon vyžaduje hlasování podle druhu akcií;

hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo.

16. SMLOUVY MEZI AKCIONÁŘI S NÁSLEDKEM SNÍŽENÍ PŘEVODITELNOSTI NEBO HLASOVACÍCH PRÁV

Fondu nejsou známy žádné smlouvy, které by uzavřeli akcionáři Fondu a které by současně mohly mít za následek snížení převoditelnosti akcií představujících podíl na Fondu nebo snížení hlasovacích práv.

17. ZVLÁŠTNÍ PRAVIDLA PRO VOLBU A ODVOLÁNÍ ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A ZMĚNU STANOV

Stanovy Fondu neobsahují žádná zvláštní pravidla pro volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov Fondu.

Členy statutárního orgánu volí a odvolává valná hromada Fondu.

O doplňování a změnách stanov rozhoduje valná hromada Fondu na návrh statutárního orgánu nebo na základě protinávrhů akcionářů, resp. investorů účastnících se valné hromady nebo na návrh správní rady, pokud valnou hromadu svolává správní rada a navrhuje potřebná opatření.

18. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního ani kontrolního orgánu podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev.

V působnosti statutárního ředitele je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- e) svolávat valnou hromadu
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,
- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,
- h) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- i) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů;
- j) rozhodovat o všech záležitostech společnosti, které zákon nebo stanovy nesvěřují jinému orgánu společnosti,

tedy zejm. dozorčí radě nebo valné hromadě společnosti.

Správní rada dle stanov Fondu:

- a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;
- b) předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;
- c) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu;
- d) navrhuje změny statutu Fondu.

Do působnosti správní rady dále náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady, nebo ledaže ji zákon nebo stanovy Fondu v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu společnosti.

19. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ FONDU

Fond neuzavřel žádné smlouvy, ve kterých by byl smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Fondu v důsledku nabídky převzetí.

20. SMLOUVY SE ČLENY STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SE ZÁVAZKEM PLNĚNÍ PŘI SKONČENÍ JEJICH FUNKCE

Fond neuzavřel se členy statutárního orgánu nebo se zaměstnanci žádné smlouvy, kterými by byl zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

21. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK

Fond nemá žádný program, na jehož základě je zaměstnancům nebo členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí

Fond	Safety Real, fond SICAV, a.s., IČO: 247 99 751, se sídlem Křižíkova 213/44, Praha 8, PSČ 186 00, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 16 888
Účetní období	Období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

1. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

Hlavní cíl podnikání Fondu se od předchozího účetního období pro účetní období od 1.1.2019- 31.12.2019 výrazně nezměnil. Snahou Fondu je stále dosahovat stabilního zhodnocení aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím střednědobých až dlouhodobých investic do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Prostředkem k dosažení tohoto cíle je vyhledávání podhodnocených investičních aktiv, jejich pořízování, pronájem a držba za účelem kapitálového zhodnocení v čase, ale i formou maximalizace výnosnosti aktiv optimalizací struktury nájemců a realizací developerských projektů zvyšujících hodnotu aktiv. Fond dle svého statutu investuje více než 51 % hodnoty svého investičního majetku do nemovitostí nebo nemovitostních společností. Další podstatnou majetkovou hodnotou, do níž Fond může investovat, jsou akcie, podíly a jiné formy účastí na právnických osobách (v projektových společnostech – zvláštních účelových společnostech – SPV), které podnikají zejména v oblasti nemovitostí a realit. Vedlejšími majetkovými hodnotami Fondu mohou být movité věci a investiční nástroje ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, např. investiční cenné papíry, cenné papíry kolektivního investování či nástroje peněžního trhu. Veškeré investice do nemovitostních aktiv Fond primárně cílí na nemovitosti situované na kvalitních či strategických místech, zejm. ve velkých městech či městech regionálního významu, popřípadě blízko velkých průmyslových a obchodních center či podniků v České republice. Fond může vyvíjet investiční činnost také ve středoevropském prostoru, tj. ve Slovenské republice, Německu, Rakousku a Polsku. V současné době jsou všechny investice Fondu situovány na území České republiky, pouze menší část aktivit je spojena s působením na Slovensku, a to prostřednictvím nabytí pohledávek za slovenskou společností.

Významné investice do nemovitostí za sledované období včetně předcházejícího období jsou uvedeny v účetní závěrce za rok 2019 a její příloze v kapitole 6.6. Všechny významné investice a transakce týkající se majetkových účastí jsou uvedeny v účetní závěrce za rok 2019 a její příloze v kapitole 6.5. Tato účetní závěrka a příloha jsou nedílnou součástí výroční zprávy Fondu.

Fond není závislý na žádných licencích nebo patentech.

Fond není v žádném společném podniku ani nadržil podíl na kapitálu, který by mohl mít významný dopad na hodnocení vlastních aktiv a pasiv Fondu a jeho finanční pozice nebo zisků a ztrát.

2. ČINNOST FONDU A SKUPINY V ÚČETNÍM OBDOBÍ

V Účetním období se Fond zaměřil ve své činnosti i nadále na vyhledávání podhodnocených investičních příležitostí na trhu a optimalizaci struktury a efektivnosti svého portfolia. Dále úspěšně dokončil akvizici v hodnotě 200-300 mil. Kč na 50 % podílu na nemovitosti v prémiové lokalitě v centru Prahy a úspěšně začlenil toto aktivum do správy portfolia.

Fond vyvíjel úsilí k maximalizaci výnosnosti investic, které již v portfoliu drží. Například rekonstruoval prostory na budovách v Brně na Kotlářské, kde tím poskytl svému hlavnímu nájemci rozsáhlejší prostory. Rekonstruoval kancelářské prostory na nemovitosti v Praze v Křížíkově ulici a získal nového stabilního nájemce. Na nemovitosti v Praze Butovicích přeměnil v podloubí budovy původně parkovací stání na retailové prostory a pronajal je novému nájemci. Také dosáhl na základě vyjednávání a investic do budovy v Praze na Chodově podpisu prodloužení nájemní smlouvy

se svým klíčovým nájemcem o 5 let. Na budově v Praze na Karlíně, kde vlastní budovu provozovanou z větší části jako hotel investoval do rekonstrukce a výrazného zkvalitnění vybavení pokojů ve čtvrtém patře, přistoupil k vymalování chodeb a započal práce na designovém vylepšení vzhledu hotelu, a to s cílem oslovit bonitnější klientelu. Výše všech investic do stávajícího portfolia Fondu dosáhla hodnoty v řádu nižších desítek mil. Kč.

Všechny výše zmiňované investice byly realizovány na území České republiky. Rekonstrukce na stávajících nemovitostech byly financovány z vlastních zdrojů Fondu. Investice do 50 % podílu na prémiové nemovitosti v centru Prahy byly financovány nebankovními úvěry a připravuje se refinancování bankovním úvěrem.

Jedinými investicemi Fondu mimo území České republiky byl nákup dvou pohledávek za slovenskou obchodní společností LESY HUNKOVCE ve výši 4,2 mil. Kč a 18,5 mil. Kč. Společnost vlastní na území Slovenska rozsáhlé lesní pozemky a zabývá se těžbou a zpracováním dřeva. Podrobnosti o transakcích poskytuje účetní závěrka fondu a její příloha v kapitole 6.4, které jsou nedílnou součástí výroční zprávy.

Během prosince 2019 přistoupil fond k prodeji 3 % podílu na společnosti SI Karlín, s.r.o. a 100 % podílu na společnosti TORMONTEX COMPANION s.r.o. Podrobnosti o transakcích poskytuje účetní závěrka fondu a její příloha v kapitole 6.5, která jsou nedílnou součástí výroční zprávy.

Koncem roku 2019 Fond nakoupil do svého portfolia společnost Beluška – sociální podnik s.r.o. Společnost nemá žádný majetek a byla zakoupena za účelem realizace developerského projektu na pozemcích v Dolních Břežanech, které budou do společnosti během následujícího Účetního období přesunuty.

Společnosti, v nichž má Fond majetkové účasti, pokračovaly ve své běžné provozní činnosti a zhodnocovaly tak peněžní prostředky investorů Fondu.

2.1. HOSPODAŘENÍ FONDU A SKUPINY

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Fondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období a příloha k účetní závěrce, včetně zprávy auditora, která je nedílnou součástí výroční zprávy.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. Hospodaření Neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Na Neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná činnost. K Investiční části Fondu Fond vydává investiční akcie.

Hospodaření Investiční části Fondu skončilo v Účetním období ztrátou ve výši 9.066 tis. Kč (ztráta 2018: 5.994 tis. Kč).

Hospodaření investiční části Fondu bylo za sledované Účetní období nejvíce ovlivněno tržbami z pronájmu z investic do nemovitostí a souvisejících poskytovaných služeb, které činily 102.524 tis. Kč (předchozí účetní období 92.817 tis. Kč). Z toho tržby z pronájmu investic do nemovitostí dosáhly výše 89.653 tis. Kč. (předchozí účetní období 80.181 tis. Kč) a tržby za služby poskytované v souvislosti s pronájmem investic do nemovitostí dosáhly 12.871 tis. Kč (za předchozí účetní období 12.636 tis. Kč). Nárůst tržeb byl způsoben především dokončením akvizice nové nemovitosti v prémiové lokalitě v Praze, indexací nájmu a ziskem nových nájemců do stávajícího portfolia např. na administrativní budově v Butovicích. Náklady související s pronájmem nemovitostí v roce 2019 mírně vzrostly na 20.924 tis. Kč (předchozí účetní období 18.218 tis. Kč).

Výsledek hospodaření Fondu je také ovlivňován třemi dalšími oblastmi, které jsou vzhledem k podstatě činnosti Fondu významné. Jedná se o zisky/ztráty z investic do nemovitostí, zisky/ztráty z investic do majetkových účastí a zisky/ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků. V roce 2019 Fond dosáhl ztráty z přecenění reálných hodnot držených nemovitostí k 31. 12. 2019 ve výši 57.495 tis. Kč (předchozí účetní období ztráta 6.479 tis. Kč). Ztráta byla způsobena především přeceněním nově nakoupené nemovitosti v prémiové lokalitě na území Prahy. V tomtéž období dosáhl Fond zisku z majetkových účastí ve výši 3.302 tis. Kč (předchozí účetní období ztráta 12.619 tis. Kč), z čehož zisk z prodeje dvou majetkových účastí, 3% podílu na společnosti SI Karlin, s.r.o. a TORMONTEX COMPANION s.r.o., činil 1.950 tis. Kč (předchozí účetní období zisk 0,- Kč) a zisk z přecenění držených majetkových účastí činil 1.351 tis. Kč (předchozí účetní období ztráta 12.619 tis. Kč). Významnou položkou výsledku hospodaření byl zisk z přecenění finančních aktiv, který dosáhl v roce 2019 výše 17.220 tis. Kč (předchozí účetní období ztráta ve výši 6.941 tis. Kč).

Významnou nákladovou položkou Fondu jsou finanční náklady, které dosáhly v účetním období výše 52.756 tis. Kč (předchozí účetní období 47.642 tis. Kč) a jsou tvořeny zejména úrokovými náklady a dále pak bankovními poplatky a poplatky za úschovu cenných papírů.

Bližší informace poskytuje účetní závěrka Fondu 2019 a její příloha, která tvoří nedílnou součást této výroční zprávy.

Hospodaření společností, v nichž má Fond majetkové účasti, tj. společností Treaslewort, a.s. a DANTUM Solution s.r.o. skončilo v Účetním období hospodářským výsledkem předběžně -2 mil. Kč před zdaněním.

2.2. STAV MAJETKU INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU A SKUPINY

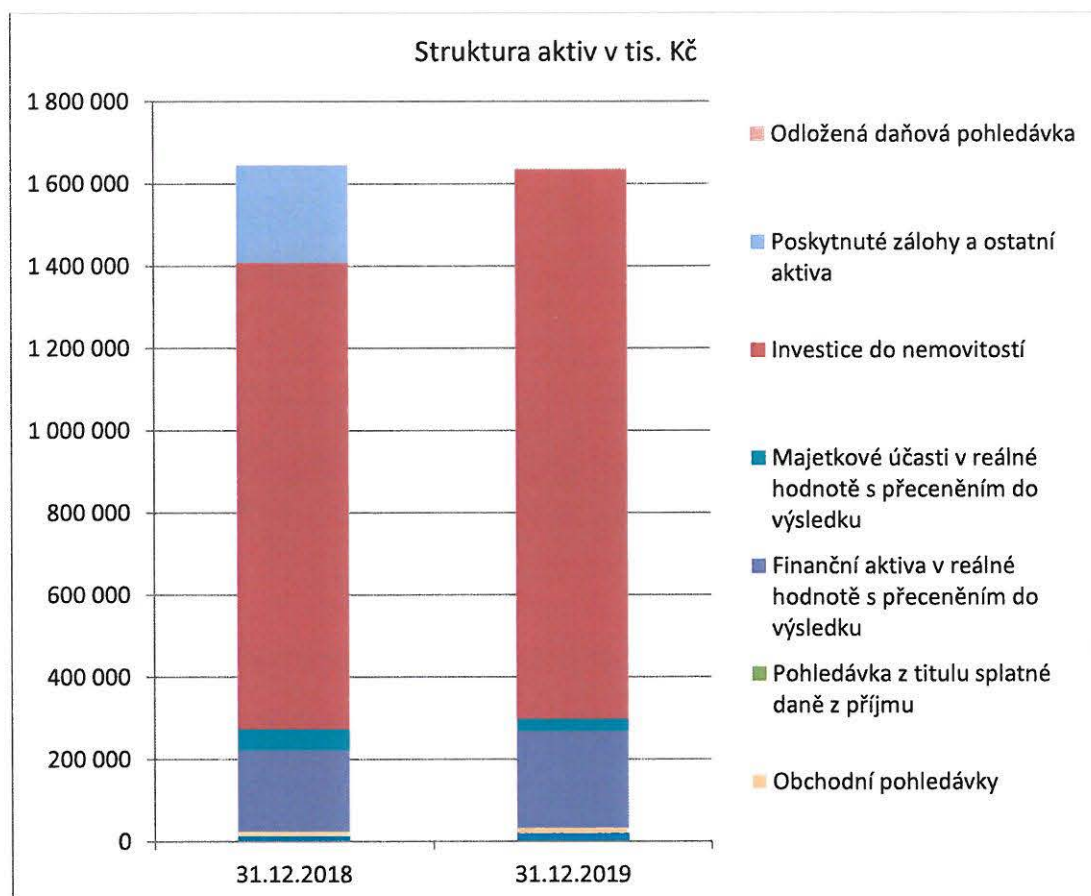
Hodnota portfolia Fondu meziročně klesla o 0,5 % (tj. pokles o 8.929 tis. Kč). Ve sledovaném Účetním období došlo k nárůstu Finančních aktiv Fondu na 235.549 tis. Kč (198.133 tis. Kč v roce 2018) v důsledku pořízení dalších pohledávek za slovenskou obchodní společností LESY HUNKOVCE. Došlo k výraznému poklesu Poskytnutých záloh a ostatních aktiv Fondu na 1.044 tis. Kč v roce 2019 (236.228 tis. Kč 2018) a k růstu Investic do nemovitostí v roce 2019 na 1.334.900 tis. Kč (1.135.400 tis. Kč v roce 2018) a to v důsledku dokončení akvizice nemovitosti v prémiové lokalitě na území Prahy, na kterou byla složena záloha v advokátní úschově a byla vyplacena prodávajícímu, což způsobilo výše zmíněný pokles Poskytnutých záloh a ostatních aktiv.

Portfolio Fondu je financováno z 36 % vlastními zdroji (klasifikovanými jako čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplacitelných investičních akcií) a z 53 % je majetek Fondu kryt dlouhodobými cizími zdroji (z 61 % nebankovními půjčkami, zbývající podíl je tvořen bankovními úvěry), z 11 % pak cizími zdroji krátkodobými (zejména bankovními a nebankovními půjčkami a závazky z obchodních vztahů).

AKTIVA

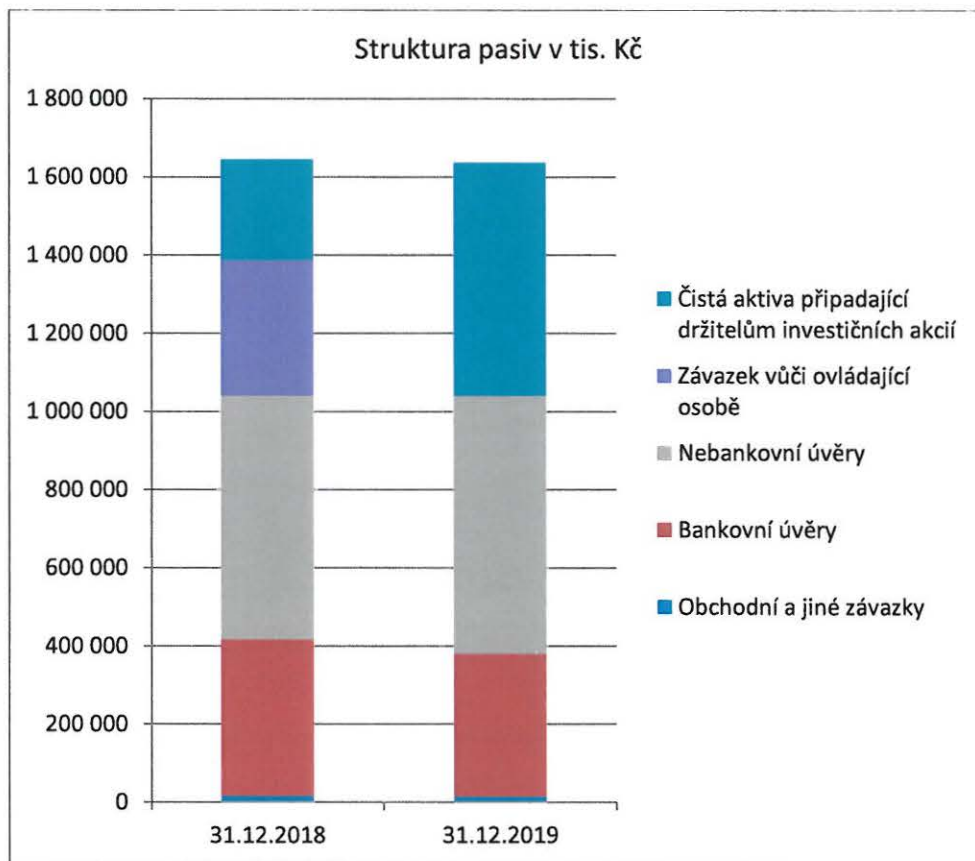
Fond vykázal za investiční část v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 1.636.311 tis. Kč (1.645.240 tis. Kč v roce 2018). Ta jsou tvořena především Investicemi do nemovitostí v reálné hodnotě ve výši 1.334.900 tis. Kč (1.135.400 tis. Kč v roce 2018), majetkovými účastmi v reálné hodnotě ve výši 30.132 tis. Kč (50.261 tis. Kč v roce 2018), finančními

aktivy v hodnotě 235.549 tis. Kč (198.133 tis. Kč v roce 2018) a vklady na bankovních účtech ve výši 19.693 tis. Kč (12.319 tis. Kč v roce 2018).



PASIVA

Celková pasiva za investiční část Fondu v roce 2019 byla ve výši 1.636.311 tis. Kč (1.645.240 tis. Kč v roce 2018). Pasiva jsou tvořena zejména bankovními úvěry ve výši 365.315 tis. Kč (399.970 tis. Kč v roce 2018), dále nebankovními úvěry ve výši 660.036 tis. Kč (623.626 tis. Kč v roce 2018), hodnotou Čistých aktiv připadajícím držitelům vyplatitelných investičních akcií ve výši 596.572 tis. Kč (257.813 tis. Kč v roce 2018), jejichž nárůst byl způsoben emisí 58.898 ks investičních akcií během června 2019.



CASHFLOW

Peněžní prostředky ke Dni ocenění byly o 7.421 tis. Kč vyšší oproti minulému účetnímu období. Nárůst peněžních prostředků byl způsoben zejména vyšším celkovým příjmem z provozních činností v důsledku poklesu výdajů spojených s pořízením investic do nemovitostí. Detailní informace o změně stavu peněžních prostředků poskytuje účetní závěrka Fondu 2019 a její příloha ve „Výkazu peněžních toků“. Účetní závěrka Fondu a její příloha je nedílnou součástí výroční zprávy.

2.3. STAV MAJETKU NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU A SKUPINY

AKTIVA

Neinvestiční část Fondu vykázala v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 34 tis. Kč. Ta jsou zcela tvořena vkladem na bankovním účtu. Ve srovnání s konečným zůstatkem předchozího Účetního období nedošlo ke změně.

PASIVA

Celková pasiva neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění ve výši 34 tis. Kč jsou tvořena základním kapitálem Fondu. Ve srovnání s konečným zůstatkem předchozího Účetního období nedošlo ke změně.

3. PODSTATNÉ INVESTICE

Tato část výroční zprávy pojednává o významných nemovitostech ve vlastnictví Fondu. Fond nevlastní žádné stroje ani zařízení.

Administrativní část obchodního centra Galerie Butovice včetně podzemního krytu civilní obrany a příslušného podílu na společných částech budovy č.p. 520 v k.ú. Jinonice a pozemcích, vše zapsáno na LV 3433. Reálná hodnota k 31. 12. 2019 činí 342.000 tis. Kč (k 31. 12. 2018 činila hodnota 341.000 tis. Kč).

Fond je výlučným vlastníkem nebytové jednotky č. 520/2, kterou tvoří administrativní část budovy, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 9527/57910 na společných částech budovy a na souvisejících pozemcích, a nebytové jednotky č. 520/3, kterou tvoří podzemní kryt civilní obrany, se spoluvlastnickým podílem v rozsahu 1046/57910 na společných částech budovy a souvisejících pozemcích.

Administrativní budova má 8 nadzemních a 1 podzemní podlaží, celkem 8.429 m² pronajímatelné plochy v nadzemních podlažích a 114 parkovacích míst v podzemním podlaží pod administrativní částí budovy. Hlavním nájemcem je obchodní společnost Albert Česká republika s.r.o., druhým nejvýznamnějším obchodní společnost Great United Trading s.r.o. Zbývajcí plocha je pronajata dalším čtyřem nájemcům. Rozsah nájemného 290-320 Kč/m²/měsíc.

Podzemní kryt civilní obrany není aktuálně ekonomicky využit.

Budova kolaudována v roce 2004.

Pozemky jsou převážně využity jako parkovací plochy pro zákazníky obchodního centra, příjezdové komunikace od Jeremiášovy ulice, přístupové chodníky a okrasná zeleň.

Administrativní budova Cigánkova v k. ú. Chodov, obec Praha, budova č.p. 1861 a související pozemky o celkové výměře 1.468 m², příjezd a přístup k nemovitosti zajištěn věcnými břemeny s vlastníky sousedních pozemků, vše zapsáno na LV 11032. Reálná hodnota nemovitosti k 31. 12. 2019 činí 69.900 tis. Kč (k 31. 12. 2018 69.000 tis. Kč).

Třípodlažní administrativní budova z 80. let, v roce 2009 kompletní rekonstrukce. Celkem 2.483 m² pronajímatelných ploch, vše dlouhodobě pronajato do 07/2027 (podpis dodatku o prodloužení během 2019) jedinému nájemci, Správě uprchlických zařízení MV ČR. Nájemné 245 Kč/m²/měsíc.

Víceúčelová budova Křižíkova v k. ú. Karlín, obec Praha, budova č. p. 213 a související pozemek o výměře 2.688 m², vše zapsáno na LV 1061 a LV 1816. Reálná hodnota nemovitosti k 31. 12. 2019 činí 493.000 tis. Kč (k 31.12.2018 činila hodnota 502.000 tis. Kč).

Budova z roku 2008 sestává ze tří sedmipodlažních obytných věží s celkem 49 bytovými jednotkami o velikosti 2+kk, 3+kk, 4+kk, protnutých třípodlažní komerční budovou se dvěma podzemními podlažími pro parking se 112 místy a skladem pro hypermarket. V přízemí se nachází hypermarket a další obchodní prostory, v prvním a druhém patře kanceláře a fitness centrum s vnitřním bazénem.

Celkem 12.708 m² pronajímatelné plochy, z toho k 31. 12. 2018 bylo 258 m² kancelářské plochy nepronajatých. Hlavními nájemci jsou obchodní společnosti Albert Česká republika s.r.o., Fitness Place s.r.o., Economical order s.r.o. a SI KARLIN s.r.o. Rozsah nájemného komerčních prostor 210-310 Kč/m²/měsíc, bytů 25.000-34.000 Kč/měsíc.

Víceúčelová budova Kotlářská v k.ú. Veveří, obec Brno, budova č.p. 989, postavena na pozemku jiného vlastníka, zapsána na LV 273. Reálná hodnota nemovitosti k 31. 12. 2019 činí 54.800 tis. Kč (k 31. 12. 2018 49 900 tis. Kč).

Budova původně z roku 1890 (pivovar Moravia) je postavena ve dvorním traktu mezi ulicemi Kotlářská, Štefánikova, Hoppova a Dřevařská. V roce 1992 bylo asi 60 % budovy zcela zrekonstruováno a přistavěna podlaží s kancelářskými plochami. V užívané části má budova 4 nadzemní a 2 podzemní podlaží. Zbývající část budovy (asi 40 %) je před rekonstrukcí a tato část není ekonomicky využitelná. Pronajimatelná plocha je celkem 6.135 m². Aktuálně je k budově uzavřeno 15 nájemních smluv na kanceláře, obchody, restaurace, fitness a sportovní střešnici. Nájemné v rozsahu 30- 50 Kč/m²/měsíc.

Výnosová nemovitost v k.ú. Březí u Říčan, okres Praha-východ, č.p. 159, se souvisejícími pozemky o celkové výměře 7.455 m², vše zapsáno na na LV 600. Reálná hodnota včetně všech souvisejících pozemků činí k 31. 12. 2019 33.400 tis. Kč (k 31. 12. 2018 39.000 tis. Kč).

Dvoupodlažní budova z r. 2010, zrekonstruována a rozšířena v r. 2014 o celkové podlahové ploše 272 m² s dvougaráží a 5 parkovacími stánkami.

Nemovitost je od roku 2019 pronajata jedinému nájemci na dobu neurčitou, měsíční nájem bez služeb činí 40.000 Kč.

Pozemek v k.ú. Dolní Břežany, okres Praha-západ, zapsán na LV 2166, stavební pozemek uprostřed obce o výměře 17.515 m², využitelný dle platného územního plánu pro stavbu sportovního zařízení, navazujícího na stávající fotbalový stadion. Reálná hodnota aktiva k 31. 12. 2019 činí 21.100 tis. Kč (k 31.12.2018 29.100 tis. Kč).

Budova Hotelu Karlín, zapsaná na LV č. 446 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha, katastrální území Karlín. Součástí nemovitosti je zastavěná plocha s nádvořím o výměře 363 m² a stavba číslo popisné 161. Budova se nachází na adrese Sokolovská 161, Praha 8, PSČ 186 00 v atraktivní lokalitě poblíž centra Prahy. V budově se nachází Hotel Karlín, který zabírá všechna nadzemní patra budovy. V přízemí se nachází recepce hotelu a restaurace. Hotel Karlín je pronajat společnosti SI Karlin s.r.o. do poloviny roku 2023 a restaurace je pronajata společnosti JS Hospitality s.r.o. do roku 2032. Celková reálná hodnota nemovitosti je k 31. 12. 2019 91.400 tis. Kč (k 31.12.2018 hodnota 95.000 tis. Kč).

Multifunkční budova na Václavském náměstí, zapsaná na LV 1205, katastrální území Nové Město, která stojí na pozemku parc. číslo 2245/1 a 2246/1 jehož součástí je budova s č.p. 807. Objekt je situován v horní části Václavského náměstí a fond dokončil akvizici 50 % podílu této nemovitosti v 1 pol. roku 2019. Budova je využívána k bydlení, k administrativním účelům a částečně i jako obchodní plochy. Celková reálná hodnota nemovitosti k 31. 12. 2019 je 189.000 tis. Kč.

4. REGULAČNÍ PROSTŘEDÍ

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož podnikání je regulováno zejména zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ZISIF“) a dalšími právními předpisy. V roce 2019 nedošlo k žádným novelizacím ZISIF, ke změnám však dojde s účinností k 1. 1. 2021 na základě čl. XII zákona č. 33/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále také „ZOK“), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, ve znění pozdějších předpisů. Změny se budou týkat řídicích a kontrolních orgánů u monistických společností a dále bude vyloučena mnohost pověřených zmocněnců.

Fond podléhá regulaci ČNB jako integrovaného orgánu dohledu nad finančním trhem v České republice. ČNB vykonává dohled a zajišťuje zejména licenční, schvalovací a povolovací činnosti, ukládání sankcí, stanovování opatření k nápravě

zjištěných nedostatků. V oblasti regulace se ČNB podílí na přípravě řady významných právních předpisů týkajících se tuzemského finančního trhu. Výkon dohledu nad investičními společnostmi a fondy se zaměřuje zejména na fondy s potenciálně významným systémovým dopadem. Kontrolní činnost ČNB je soustředěna do oblastí dodržování pravidel odborné péče při správě fondů a nastavení řídicích a kontrolních systémů.

Fond dále uvádí, že neeviduje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou či obecnou politiku nebo faktory, které významně ovlivnily nebo by mohly přímo či nepřímo ovlivnit samotný provoz Fondu.

5. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

V době přípravy této zprávy v plné síle ovlivňovala život v České republice pandemie infekční nemoci COVID-19. V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. V polovině března 2020, po zrychlující invazi nemoci COVID-19 do naší republiky, byl vládou ČR vyhlášen nouzový stav, a v souvislosti s ním bylo nařízeno několik krizových opatření významně zasahujících do běžného života občanů v podobě omezeného pohybu osob, uzavřením škol, zákazu překračování hranic. Zásadně bylo omezeno podnikatelské prostředí nuceným uzavřením téměř všech maloobchodních jednotek, restaurací, ubytovacích zařízení a služeb. Od počátku vedení Fondu pečlivě monitoruje vliv těchto opatření a hledá způsoby, jak minimalizovat dopady této pandemie na provozní činnost Fondu. Nepochybně je, že takováto zásadní opatření mohou ohrožovat ekonomiku Fondu, protože krizovými nařízeními přímo ovlivnění nájemníci tvoří cca 34% všech příjmů fondu z nájmu. Na druhou stranu bylo vládou přijato několik podpůrných programů, kterými budou mírněny dopady skokových výpadků v příjmech nájemníků jako například program Antivirus nebo Liberační daňový balíček či aktuálně diskutované odložení splátek úvěrů až na půl roku.

Vedení fondu proto přijalo řadu úsporných opatření jako například odložení všech nenasmulovaných investičních záměrů, omezení oprav a udržování u nemovitostí s nájemníky, kteří byli nuceni zavřít provozovny, na nezbytnou bezpečnou výši, snížení dodávek médií do uzavřených nebytových jednotek. Podařilo se domluvit s úvěrující bankou na využití peněžních prostředků na rezervních účtech k úhradě březnových splátek úvěrů. Zároveň je třeba uvést, že v rozsahu 65-70 % budou příjmy z nájmu inkasovány s vysokou mírou jistoty, protože portfolio nájemníků Fondu je širokospektrální a nájemníci ze státní sféry nebo potravináři či IT společnosti nesignalizují doposud žádné negativní dopady a své závazky hradí v termínech splatnosti. S přímo zasaženými nájemníky jsou diskutovány splátkové kalendáře a motivační obchodní pobídky s cílem nezastavit peněžní příjem Fondu tak, aby Fond dostal svým závazkům vůči dodavatelům a financujícím subjektům.

Fond zpracoval výhled na hospodářský výsledek do konce roku 2020 se započtením pesimistického scénáře výpadku tří měsíců nájmu u přímo zasažených nájemníků a z něj plyne, že své závazky bude schopen hradit a není ohrožena schopnost Fondu pokračovat ve své činnosti.

Na řadě rozvojových programů na nemovitostech v portfoliu Fondu se stále pracuje. Mezi významnými jsou například příprava projektové dokumentace na vybudování kampusu v nemovitostech na Kotlářská 51a a Štefánikova 3 a 5 v Brně; zásadní oprava kancelářských prostor ve čtyřech patrech administrativní budovy č.p. 520, Jinonice a to ve spolupráci s kotevním nájemníkem, společností Albert ČR; rekonstrukce recepce v Hotelu Karlín (Sokolovská 161, Praha 8); klimatizace třetiny apartmánů v nemovitosti Křížkova 44, Praha 8.

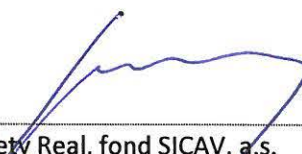
Fond bude bedlivě sledovat vývoj na trhu investičních příležitostí, protože díky probíhající krizi spojené s pandemií COVID-19 se dá očekávat, že někteří investoři budou nuceni svoje aktiva vyprodávat, což bude pro kapitálově silné investory příležitostí k doplnění portfolia nemovitostního majetku. Fond se v každém případě i při zkoumání těchto příležitostí bude řídit investiční strategií uvedenou ve statutu Fondu.

V Praze dne 20. 4. 2020



Safety Real, fond SICAV, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s.
statutární ředitel
Ing. Ondřej Horák
pověřený zmocněnec

V Praze dne 20. 4. 2020



Safety Real, fond SICAV, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s.
statutární ředitel
Martin Benda
pověřený zmocněnec

Profil Fondu a skupiny

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název:

Obchodní firma: Safety Real, fond SICAV, a.s.

Identifikační údaje:

IČO: 247 99 751

DIČ: CZ 247 99 751

LEI: 315700BGBUF3D2HAV881

Sídlo:

Ulice: Křížíkova 213/44

Obec: Praha 8

PSČ: 186 00

Vznik:

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 1. 4. 2010 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 16888 dne 11. 2. 2011. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 11. 2. 2011.

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: AMISTA IS, Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, tel: 226 233 110.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA IS, která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 10. 1. 2018. Do té doby byla AMISTA IS pověřena obhospodařováním majetku Fondu dle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování.

Zapísovaný základní kapitál:

Zapísovaný základní kapitál: 34.086 Kč; splaceno 100 %

Akcie:

Akcie k Neinvestiční části majetku Fondu:

34.086 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě

(zakladatelské akcie)

Akcie k Investiční části majetku Fondu: 102.554 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Čistý obchodní majetek Neinvestiční části Fondu: 34 tis. Kč

Čistý obchodní majetek Investiční části Fondu: 596 572 tis. Kč

Orgány Fondu

Informace o orgánech Fondu, jejich složení a postupy jejich rozhodování jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 1. Orgány Fondu a skupiny.

Zaměstnanci

Fond nemá zaměstnance.

Hlavní akcionáři

Martin Benda

dat. nar.:	8. 9. 1971
bytem:	Březí 159, PSČ 251 01
výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie:	92,76 %
účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie:	92,76 %
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi:	0 %
výše podílu na neinvestiční části Fondu:	95 %
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:	95 %
účast na hlasovacích právech Fondu:	ano, 32 357 hlasů
typ účasti:	přímá

Monika Fuková

dat. nar.:	26. 12. 1974
bytem:	Jindřichova 4, Brno, 616 00
výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie:	1,72 %
účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie:	1,72 %
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi:	0 %
výše podílu na neinvestiční části Fondu:	5 %
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:	5 %
účast na hlasovacích právech Fondu:	ano, 1729 hlasů
typ účasti:	přímá

Hlavní akcionáři nemají odlišná hlasovací práva.

2. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, KE KTERÝM DOŠLO BĚHEM ÚČETNÍHO OBDOBÍ

V Účetním období nedošlo k žádným zásadním změnám ve skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku.

Dne 24. 1. 2019 byl vymazán a znovu navolen pověřený zmocněnec za statutárního ředitele Martin Benda.

Statutárního ředitele při výkonu funkce zastupuje:

při výkonu funkce zastupuje:

MARTIN BENDA, dat. nar. 8. 9. 1971

č.p. 159, Březí, PSČ 251 01

pověřený zmocněnec A

zapsáno 17. 4. 2018

vymazáno 24. 1. 2019

zapsáno 24. 1. 2019

3. ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ V ÚČETNÍM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVALA FOND

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

AMISTA IS vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

AMISTA IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle ust. § 11 odst. 1 písm. b) ZISIF ve spojení s ust. § 38 odst. 1 ZISIF, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných

fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

AMISTA IS vykonávala pro Fond činnosti dle statutu Fondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

Portfolio manažer

Informace o osobě portfolio manažera Fondu jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 2. Ostatní vedoucí osoby a portfolio manažer, odst. 2.2 Portfolio manažer.

4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní firma: **Československá obchodní banka, a. s.**
Sídlo: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
IČO: 000 01 350

Československá obchodní banka, a. s., vykonává pro Fond deponitáře od 21. 12. 2017.

5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

V Účetním období pro Fond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby. Fond neměl hlavního podpůrce.

6. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TĚCHTO OSOB ULOŽENO NEBO TĚMITO OSOBAMI JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

Depozitář nepověřil v Účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Fondu.

7. Údaje o ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUČÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUČÍM OSOBÁM

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě. Participace Fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Fondu.

Fond nevyplatil v Účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

8. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUČÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUČÍM OSOBÁM S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL FONDU

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

9. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

Majetek investiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen i.) majetkovými účastmi v obchodních společnostech v reálné hodnotě ve výši 30.132 tis. Kč ii.) investicemi do nemovitostí v reálné hodnotě ve výši 1.334.900 tis. Kč, finančními aktivy v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku ve výši 235.549 tis. Kč, peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 19.693 tis. Kč, pohledávkami z obchodních vztahů ve výši 11.980 tis. Kč.

i) Investice do majetkových účastí, jejichž hodnota přesahuje 1 % celkové hodnoty majetku Fondu.

- Treaslewort, a.s., IČ 256 85 252, v reálné hodnotě 28.000 tis. Kč. Společnost vlastní rozsáhlý soubor pozemků ve Středočeském kraji, činžovní dům po rekonstrukci v Praze 3, blok řadových rodinných domů a 3 bytové jednotky. Hlavní činností společnosti je správa a pronájem vlastního majetku.

ii) Investice do nemovitostí, jejichž hodnota přesahuje 1 % celkové hodnoty aktiv Fondu

- Administrativní budova v Nákupní galerii Nové Butovice LV 3433 v reálné hodnotě 342.000 tis. Kč
- Administrativní budova v ulici Cigánkova v Praze LV 11032 v reálné hodnotě: 69.900 tis. Kč.
- Multifunkční dům v ulici Křížíkova v Praze LV 1061 a 1816 v reálné hodnotě 493.000 tis. Kč.
- Administrativní budova v ulici Kotlářská v Brně LV 273 v reálné hodnotě 54.800 tis. Kč.
- Budova Hotelu Karlín v Praze v Sokolovské ulici LV 446 v reálné hodnotě 91.400 tis. Kč
- Výnosová nemovitost v Březí u Říčan včetně pozemků LV 600 v reálné hodnotě 33.400 tis. Kč.
- Pozemky v Dolních Břežanech LV 2166 v reálné hodnotě 21.100 tis. Kč.
- Multifunkční dům na Václavském náměstí v Praze 50 % podíl, na LV 1205 v reálné hodnotě 189.000 tis. Kč

iii) Investice do finančních aktiv v celkové výši 235. 549,- tis. Kč a výčet jednotlivých investic, jejichž hodnota přesahuje 1 % celkové hodnoty aktiv Fondu.

- Pohledávka za společností Lesy Hunkovce v reálné hodnotě 132.019 tis. Kč.
- Pohledávka za společností Lesy Hunkovce v reálné hodnotě 98.950 tis. Kč.

Majetek neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen peněžními prostředky na běžném účtu ve výši 34 tis. Kč.

10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjel v Účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

11. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Fond vzhledem ke svému předmětu podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v Účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti.

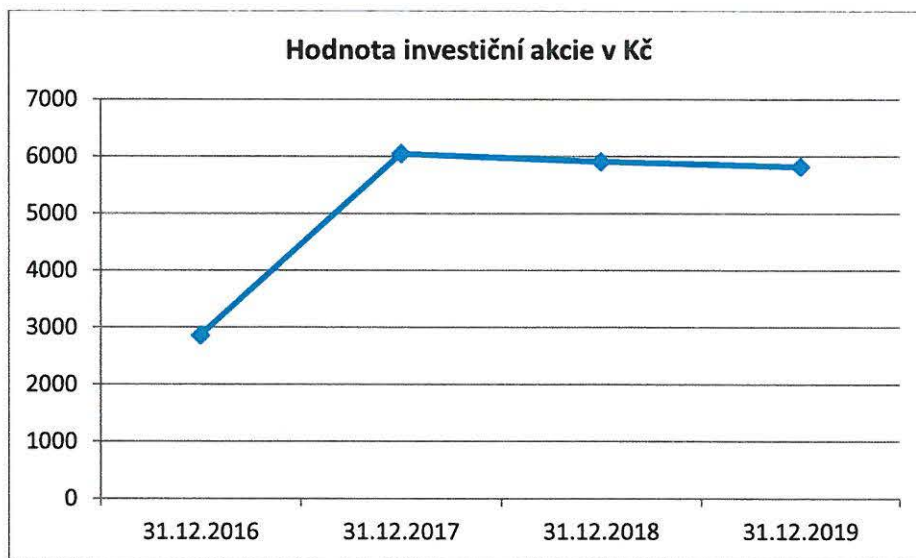
V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

12. INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2019	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu (Kč):	34 086	34 086	34 086
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu ke konci Účetního období:	34 086	34 086	34 086
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1	1	1
Fondový kapitál investiční části Fondu (Kč):	596 571 993	257 812 803	263 807 160
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období:	102 554	43 656	43 656
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	58 898	0	1 697
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:	0	0	0
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	5 817,1499	5 905,5526	6 043,0000



14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu Účetního období došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

Ke dni 9. 9. 2019 byl statut změněn tak, že byla provedena jeho povinná roční aktualizace

Ke dni 23. 12. 2019 byl statut změněn tak, že byla provedena aktualizace textu Pravidla a lhůty oceňování majetku a dluhů.

15. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

16. ČLENOVÉ SPRÁVNÍCH ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉ VEDENÍ

Statutární orgán

Statutární orgán Fondu, AMISTA IS, jako investiční společnost, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace, obhospodařuje investiční fondy, resp. provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách AMISTA IS www.amista.cz. AMISTA IS přijala systém vnitřních předpisů, kterým mj. zavedla, udržuje a uplatňuje postupy

pro řízení střetů zájmů mezi

- AMISTA IS, včetně jejích pracovníků, a jí obhospodařovanými a administrovanými investičními fondy nebo investory těchto investičních fondů,
- Investičními fondy, u nichž AMISTA IS provádí obhospodařování nebo administraci nebo obojí, popř. jejich investory navzájem,
- Osobou, která ovládá AMISTA IS, je ovládána AMISTA IS nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AMISTA IS a vedoucími osobami AMISTA IS, resp. investory investičních fondů, a to vždy s ohledem na všechny předvídatelné okolnosti, které mohou vyvolat střet zájmů v důsledku struktury podnikatelského seskupení, ve kterém se AMISTA IS nachází, a předmětu podnikání jeho členů,

včetně zjišťování, zamezování a oznamování těchto střetů zájmů. AMISTA IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost. V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů statutárního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období statutárního orgánu je 20 let. Statutární orgán má s Fondem na neurčito uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ze dne 28. 12. 2017, smlouvu o administraci ze dne 1. 1. 2018 a smlouvu o právech a povinnostech při vedení účetnictví ze dne 21. 12. 2017, ve kterých nejsou uvedeny žádné výhody při jejich ukončení. Statutární orgán nemá uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.

AMISTA IS je licencovanou investiční společností specializující se na vytváření, obhospodařování a administraci fondů kvalifikovaných investorů s již třináctiletými zkušenostmi. Ve statutárním orgánu Fondu je AMISTA IS zastoupena prostřednictvím svých pověřených zmocněnců, kteří disponují předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Pověřený zmocněnec: **Ing. Ondřej Horák** (od 10. 1. 2018)

narozen: 1. 8. 1979

pracovní adresa: Pobežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Vystudoval Masarykovu univerzitu v Brně. V oblasti investic a správy fondů kvalifikovaných investorů působí od roku 2007, v oblasti managementu a obchodu pracuje od roku 2001. V pozici výkonného ředitele má na starosti komplexní řízení společnosti. V minulosti řídil obchodní aktivity a měl na starosti přípravu produktů a péči o klienty.

Pověřený zmocněnec: **Ing. Petr Janoušek** (od 10. 1. 2018)

narozen: 22. 2. 1973

pracovní adresa: Třída Kpt. Jaroše 28, Brno, 602 00

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.

Pověřený zmocněnec: **Martin Benda** (od 17. 4. 2018)

narozen: 8. 9. 1971

pracovní adresa: Křížíkova 213/44, Praha 8, PSČ 186 00

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V manažerských pozicích v realitních a jiných obchodních společnostech působí od roku 1998 a v oblasti investičních fondů od roku 2014. V minulosti řídil finanční plánování, podílel se na tvorbě, vyhodnocování a realizaci investičních strategií a byl členem volených orgánů mnoha obchodních a investičních společností.

Společnosti, v nichž byla AMISTA IS členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

- BHS Fund I., investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 28. 1. 2015 do současnosti)
- BHS Fund II. - Private Equity, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 2. 3. 2015 do současnosti)
- Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 1. 10. 2014 do 27. 6. 2019)

AMISTA IS je zároveň ve smyslu § 9 ZISIF individuálním statutárním orgánem investičních fondů, které obhospodařuje. Jejich aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách AMISTA IS www.amista.cz.

AMISTA IS nebyla nikdy odsouzena za podvodný trestný čin, nebyla v předešlých 5 letech spojena s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti ní vzneseno žádné úřední veřejné obvinění, ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulačních orgánů, ani nebyla nikdy zbavena způsobilosti k výkonu funkce správních, řídicích nebo dozorčích orgánů či manažerské funkce kteréhokoli emitenta.

Kontrolní orgán

Člen správní rady: **Ing. Hynek Žirovnický** (od 10. 1. 2018)

narozen: 8. 6. 1966

pracovní adresa: Křížíkova 213/44, Praha 8, PSČ 186 00

Vystudoval České vysoké učení technické v Praze a Institut oceňování majetku Vysoké školy ekonomické v Praze. Pracoval v manažerských pozicích ekonomického úseku výrobního podniku, později jako makléř v realitní kanceláři. Od roku 2008 byl portfolio manažerem nemovitostních fondů a od roku 2010 pracuje v oblasti správy nemovitostí a jejich oceňování.

Členové správní rady Fondu neprovádí mimo činnost v tomto orgánu další činnosti, které jsou pro Fond významné.

V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů kontrolního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období člena kontrolního orgánu je 5 let. Protože je výkon funkce člena kontrolního orgánu bezúplatný, nemají členové kontrolního orgánu s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ani žádnou pracovní ani jinou smlouvu.

Člen správní rady nebyl nikdy odsouzen za podvodný trestný čin, nebyl v předešlých 5 letech spojen s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani proti němu nebylo vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulačních orgánů.

17. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Smlouvy, ve kterých byl Fond smluvní stranou v Účetním období

(kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání)

- Dne 23. 12. 2019 Fond uzavřel smlouvu o převodu podílu ve společnosti s ručením omezeným, obchodní společnosti TORMONTEX COMPANION s.r.o., ve výši 23.390 tis. Kč
- Dne 29. 11. 2019 uzavřel Fond smlouvu o postoupení pohledávek ve výši 18.500 tis. Kč za slovenskou obchodní společností LESY HUNKOVCE, s.r.o.

Smlouvy, které uzavřel některý z členů skupiny Fondu, které obsahují ustanovení, podle kterého má kterýkoli člen skupiny jakýkoli závazek nebo nárok, které jsou ke konci Účetního období pro skupinu podstatné

Fond ve sledovaném období neuzavřel žádnou takovouto smlouvu.

18. REGULOVANÉ TRHY

Cenné papíry vydané Fondem jsou přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s., a to od 16.2.2015.

19. RATING

Fond nepožádal o přidělení ratingu, žádný rating Fondu nebyl přidělen.

20. ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZATELE

Fond nepoužívá k popisu činnosti a svých výsledků žádné alternativní ukazatele výkonnosti.

21. VYMEZENÍ FONDU JAKO EMITENTA

ÚDAJE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH

Mateřská společnost, **Fond**, může investovat do akcií, podílů či jiných forem účasti v obchodních společnostech, které nejsou nemovitostními společnostmi, až 35 % hodnoty investičního majetku Fondu.

Cílem investování Fondu jako mateřské společnosti je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účasti na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Důvodem držby majetkových účastí Fondu je zhodnocení peněžních prostředků investorů.

Mateřská společnost, **Fond**, je **Investiční jednotkou**, dle IFRS 10:

- která získává finanční prostředky od investorů za účelem poskytování služeb správy investic těmto investorům,
- jejímž obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- která oceňuje a vyhodnocuje výkonnost všech svých investic na základě reálné hodnoty.

Své majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách.

Ke konci Účetního období **Fond** v souladu svou investiční politikou investoval mimo jiné do níže uvedených majetkových účastí:

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál	
			2019	2018
Treaslewort a.s. (IČO: 25685252)	Nemovitostní společnost	Česká republika	100 %	100 %
DANTUM Solution s.r.o.	Nemovitostní společnost	Česká republika	100 %	100 %
Beluška – sociální podnik s.r.o.	Obchodní společnost	Česká republika	0 %	100 %

22. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy nastaly následující skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy:

Začátkem roku 2020 zasáhla celý svět epidemie nemoci známé pod označením COVID- 19, která má i prostřednictvím vládních opatření významný vliv na ekonomiku celé ČR a v tom případě i Fondu. Bližší informace k dopadu epidemie na fungování Fondu a přijatých opatřeních na minimalizaci dopadu této situace na hospodaření Fondu je shrnut ve Zprávě statutárního orgánu, konkrétně v kapitole 5. Výhled na následující období. Žádné další významné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy v tomto období nenastaly.

23. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

Součástí této výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční zpráva též účetní závěrku, včetně její přílohy, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Účetní výkazy rozvaha, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Přiložená účetní závěrka nebyla dosud schválena k tomu příslušným orgánem podle zvláštních právních předpisů, neboť k datu vyhotovení výroční zprávy ještě nenastal termín, ve kterém je dle zákona nutno účetní závěrku nejpozději tímto orgánem schválit.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

Kromě údajů, které jsou popsány v příloze účetní závěrky, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

Zpráva o vztazích

Fond	Safety Real, fond SICAV, a.s. IČO: 247 99 751, se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 16888
Účetní období	Období od 1.1.2019 do 31.12.2019.

1. ÚVOD

Tato zpráva byla vypracována statutárním orgánem investičního fondu na základě povinnosti dle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“), za účetní období roku 2019 (dále jen „sledované období“). Popisuje vztahy s propojenými osobami, tj. podle ZOK vztahy mezi investičním fondem jako ovládanou osobou a ovládající osobou investičního fondu a dále vztahy mezi investičním fondem a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, která ovládá investiční fond (tj. takovými, kde má ovládající osoba rovněž rozhodující vliv).

2. PROPOJENÉ OSOBY

2.1 OVLÁDAJÍCÍ OSOBY

Přímou ovládající osobou společnosti ve smyslu § 74 odst. 3 ZOK byl po celé sledované období roku 2019 podle struktury akcionářů společnosti pan Martin Benda, většinový akcionář vlastní 95 % zakladatelských akcií společnosti. S jinými, než zakladatelskými akciemi společnosti není trvale spojeno hlasovací právo (mohou nabývat hlasovací právo pouze dočasně v zákonem stanovených případech), a proto se na ně nahlíží jako na podíl ve společnosti v smyslu § 73 odst. 3 ZOK.

Statutárnímu řediteli nejsou známy žádné další osoby, které mohly nepřímo ovládat investiční fond, nebo ke kterým mohl investiční fond ve sledovaném období roku 2019 mít vztah ovládané osoby ve smyslu ZOK.

2.2 OSOBY OVLÁDANÉ STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU, KTERÁ OVLÁDÁ INVESTIČNÍ FOND

Ovládající osoba investičního fondu ovládá dále jako většinový společník následující dvě obchodní společnosti:

- PRAGOLOV spol. s r.o., se sídlem Bořivojova 828/33, Žižkov, Praha 3, PSČ 130 00, IČ: 00550086.
Předmětem činnosti uvedené společnosti je myslivost.
Ovládající osoba je jediným společníkem této společnosti.
- Ben Praha s.r.o., se sídlem Křižíkova 213/44, Praha 8, PSČ 186 00, IČ: 06614167.
Předmětem činnosti uvedené společnosti je zprostředkování obchodu a služeb, realitní činnost, správa a údržba nemovitostí, poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků, služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy, poskytování technických služeb.

Statutárnímu řediteli není známo, že by ve sledovaném období roku 2019 byly mezi propojenými osobami další osoby.

3. OSOBY OVLÁDANÉ INVESTIČNÍM FONDEM

Investiční fond byl ve sledovaném období roku 2019 sám ovládající osobou ve vztahu k následujícím ovládaným společnostem:

- nemovitostní společnost Treaslewort, a.s. (investiční fond vlastní 100 % akcií),
- nemovitostní společnost DANTUM Solution s.r.o. (investiční fond vlastní 100% podíl),
- obchodní společnost TORMONTEX COMPANION s.r.o., IČ: 29221722 (investiční fond v období od 1. 1. 2019 do 22. 12. 2019 vlastnil v této společnosti 100% podíl, přičemž od 23. 12. 2019 nemá investiční fond v této společnosti žádný obchodní podíl). Investiční fond byl tedy ovládající osobou této osoby ve sledovaném období od 1. 1. 2019 do 22. 12. 2019.
- obchodní společnost Beluška – sociální podnik s.r.o., IČ: 24268500 (investiční fond vlastní 100% podíl)

Vztahy mezi investičním fondem jako osobou ovládající výše uvedené ovládané osoby a těmito osobami, jakož i mezi těmito osobami navzájem, jsou v souladu s § 82 odst. 1 ZOK popsány v jednotlivých zprávách o vztazích vypracovaných statutárními orgány výše uvedených ovládaných osob, a tato zpráva se jim tedy blíže nevěnuje.

4. SMLOUVY UZAVŘENÉ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI VE SLEDOVANÉM OBDOBÍ A POSKYTNUTÉ PLNĚNÍ

Ve sledovaném období nebyly mezi propojenými osobami ve smyslu čl. 2 této zprávy uzavřeny žádné smlouvy ani nebyla poskytnuta žádná plnění mezi propojenými osobami, s výjimkou:

- uzavření nájemní smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání mezi společností a Ben Praha s.r.o., jako osobou ovládanou stejnou ovládající osobou, která ovládá společnost, dne 29. 11. 2019, na základě, které vznikl nájemní vztah na dobu neurčitou od 1. 12. 2019 za nájemné mírně pod obvyklým nájemným inkasovaným v budově na Křížkova 44, Praha 8, PSČ 186 00, přičemž nižší úroveň nájmu však odpovídá sdílení společných prostor s jiným nájemníkem. Uvedený nájemní vztah tedy lze z hlediska společnosti považovat vzhledem ke všem okolnostem za uzavřený za stejných podmínek, za jakých společnost uzavírá obdobné smlouvy s třetími osobami.
- vydání 58 898 kusů investičních akcií společnosti v rámci emise zaknihovaných cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu BCPP, a.s. pod ISIN CZ0008041514 ve prospěch ovládající osoby. Společnost emitováním nových akcií pouze splnila svou povinnost z provedeného zápočtu pohledávek s ovládající osobou, vzniklou již v předchozím období, čemuž se věnovala zpráva o vztazích společnosti za loňský rok.

5. JINÉ PRÁVNÍ JEDNÁNÍ ČI OPATŘENÍ UČINĚNÉ VE SLEDOVANÉM OBDOBÍ NA POPUD ČI V ZÁJMU OVLÁDÁJÍCÍ OSOBY NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB

Žádné právní jednání či opatření na popud či v zájmu ovládající osoby ve smyslu čl. 2.1 této zprávy nebo jí ovládaných osob ve smyslu čl. 2.2 této zprávy nebylo učiněno.

6. ZHODNOCENÍ VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI VE SLEDOVANÉM OBDOBÍ

Ovládající osoba ovládala ve sledovaném období investiční fond jako většinový akcionář s hlasovacími právy ve smyslu § 73 odst. 1 ZOK. Ovládající osoba tak mohla ve sledovaném období rozhodnout o změně statutárního orgánu společnosti, což neučinila.

Statutárním orgánem společnosti přitom může být pouze právnická osoba oprávněná provádět obhospodařování a případně též administraci investičního fondu. Jelikož společnost vykonávala ve sledovaném období pouze svou činnost investičního fondu, jejímž předmětem je kolektivní investování, přičemž ovládající osoba není nijak oprávněna rozhodovat o provádění této činnosti, která je naopak ve výlučné odborné kompetenci příslušné investiční společnosti, byl vliv ovládající osoby na společnost jako ovládanou osobu z hlediska její činnosti zcela zanedbatelný.

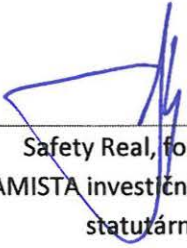
Vztah mezi společností a propojenými osobami uvedenými v čl. 2.2 výše byl ve sledovaném období zcela nezávislý.

Ze vztahů mezi propojenými osobami ve smyslu čl. 2 této zprávy tedy ve sledovaném období nevzniklo žádné právní jednání ani opatření na popud některé z propojených osob, tudíž ani žádná újma společnosti a z těchto vztahů neplynuly žádné z propojených osob výhody ani nevýhody.

7. PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ŘEDITELE

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

V Praze dne 16. 3. 2020



Safety Real, fond SICAV, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s.
statutární ředitel
Ing. Ondřej Horák
pověřený zmocněnec

V Praze dne 16. 3. 2020



Safety Real, fond SICAV, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s.
statutární ředitel
Martin Benda
pověřený zmocněnec

**Safety Real,
fond SICAV, a.s.**

**Účetní závěrka
sestavená k a za rok končící
31. prosince 2019**

Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace.....	49
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku.....	51
Výkaz peněžních toků	52
Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Investiční část Fondu)	54
Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)	54
Komentáře k účetním výkazům	55
1 Obecné informace	55
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky	55
3 Podstatná účetní pravidla	59
3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	59
3.2 Investice do nemovitostí	59
3.3 Majetkové účasti v jiných společnostech	59
3.4 Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky)	60
3.5 Finanční závazky	61
3.6 Derivátové nástroje	61
3.7 Zakladatelské a investiční akcie.....	61
3.8 Výpůjční náklady	62
3.9 Leasingy	62
3.10 Uznání výnosů	63
3.11 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí	64
3.12 Zisky / Ztráty z majetkových účastí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	64
3.13 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků.....	64
3.14 Náklady související s pronájmem nemovitostí	64
3.15 Správa fondu a ekonomické a právní služby	64
3.16 Daně a poplatky	64
3.17 Finanční náklady.....	65
3.18 Daně ze zisku	65
3.19 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků	65
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech a dopad opravy chyb	66
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	66
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech.....	69
5 Provozní segmenty	70
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	70
6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií	70

6.2	Peníze a nepeněžní transakce	71
6.3	Obchodní pohledávky	72
6.4	Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku	72
6.5	Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	72
6.6	Investice do nemovitostí	73
6.7	Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	74
6.8	Obchodní a jiné závazky	75
6.9	Bankovní a nebankovní úvěry	75
6.10	Závazky za ovládající osobou.....	78
6.11	Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií.....	78
6.12	Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb.....	79
6.13	Ztráty z investic do nemovitostí	79
6.14	Zisky / Ztráty z majetkových účastí	79
6.15	Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků	79
6.16	Náklady související s pronájmem nemovitostí	80
6.17	Správa Fondu a ekonomické a právní služby.....	80
6.18	Finanční náklady.....	80
6.19	Daně ze zisku	80
7	Transakce se spřízněnými stranami	82
7.1	Osoba ovládající	82
7.2	Převody čistých aktiv nekonsolidovaných dceřiných společností do Fondu.....	82
7.3	Vlastní transakce se spřízněnými stranami	82
7.4	Odměny klíčového vedení.....	83
8	Řízení finančního rizika	83
8.1	Úvěrové (kreditní) riziko.....	83
8.2	Riziko likvidity.....	84
8.3	Měnové riziko.....	84
8.4	Úrokové riziko	85
8.5	Oceňování reálnou hodnotou	86
9	Náklady na ověření účetní závěrky	90
10	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky.....	90
11	Čistá hodnota aktiv	90
12	Události po rozvahovém dni	91
13	Schválení účetní závěrky	92
	INVESTIČNÍ CÍLE A EXIT STRATEGIE.....	93

Zpráva auditora..... 96

Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

	Poznámka	31/12/2019		31/12/2018	
		Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu	Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu
AKTIVA					
Peněžní prostředky	6.1	-	34	-	34
Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií			34		34
Peněžní prostředky	6.2	19 693	-	12 319	-
Obchodní pohledávky	6.3	11 980	-	10 445	-
Pohledávka z titulu splatné daně z příjmu		1 039	-	1 593	-
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.4	235 549	-	198 133	-
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.5	30 132	-	50 261	-
Investice do nemovitostí	6.6	1 334 900	-	1 135 400	-
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.7	1 044	-	236 228	-
Odložená daňová pohledávka	6.19	1 974	-	861	-
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		1 636 311	-	1 645 240	-
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY					
Vlastní kapitál					
Základní kapitál	6.1	-	34	-	34
Vlastní kapitál celkem			34		34
Obchodní a jiné závazky	6.8	14 388	-	16 002	-
Bankovní úvěry	6.9	365 315	-	399 970	-
Nebankovní úvěry	6.9	660 036	-	623 626	-
Závazek vůči ovládající osobě	6.10	-	-	347 829	-

Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		1 039 739	-	1 387 427	-
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (Celková hodnota investičních akcií)	6.11	596 572	-	257 813	-

Pozn.: Fond musí v rámci aktiv zřetelně oddělit majetek, který se váže k zakladatelským akciím a není součástí investičního majetku. Proto je ve výkazu vyčleněn relevantní zůstatek peněžních prostředků Fondu (všechna další aktiva jsou součástí investiční podstaty Fondu) a odpovídající výše pasiv (pouze základní kapitál Fondu, neboť ostatní složky pasiv jsou součástí investiční podstaty Fondu).

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

	Poznámky	Investiční část Fondu	
		Rok končící 31/12/2019	Rok končící 31/12/2018
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.12	102 524	92 817
Ztráty z investic do nemovitostí	6.13	-57 495	-6 479
Zisky (Ztráty) z majetkových účastí v reálné hodnotě	6.14	3 302	-12 619
Zisky (Ztráty) z ostatních finančních aktiv a závazků	6.15	17 220	-6 941
Čistý kurzový zisk (ztráta)	8.3	1 416	-1 711
Úrokové výnosy		361	26
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.16	-20 924	-18 218
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.17	-3 187	-3 232
Daně a poplatky		-456	-449
Ostatní výnosy (náklady)		468	1 097
Výsledek před finančními náklady		43 229	44 291
Finanční náklady	6.18	-52 756	-47 642
Výsledek před zdaněním		-9 527	-3 351
Daň ze zisku	6.19	461	-2 643
Úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií (Výsledek po zdanění za období)		-9 066	-5 994
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií (Celkový úplný výsledek za období)		-9 066	-5 994

Výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2019	Rok končící 31/12/2018
Peněžní toky z provozních činností			
Úbytek čisté hodnoty připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií za období (Výsledek za rok po zdanění)			
		-9 066	-5 994
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.19	-461	2 643
Úrokové výnosy		-361	-26
Úrokové náklady		52 689	47 460
Čisté kurzové rozdíly k bankovnímu úvěru a peněžům		-1 425	2 709
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	6.6	57 495	6 479
Ztráta z přecenění majetkových účastí	6.5	1 351	12 619
(Zisk) plynoucí z úpravy ocenění finančních aktiv / závazků	6.4	-17 220	6 941
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>			
Snížení obchodních a jiných pohledávek		31 560	81 430
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		-1 614	3 192
		112 949	157 453
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	6.6	-56 995	-105 645
Výdaj spojený s nákupem majetkové účasti		-37	-
Přijaté úroky		361	26
Placené daně ze zisku		-99	-5 078
		56 178	46 756
Čisté peníze z provozní činnosti Fondu			
Peněžní toky z financování			
Příjem z bankovních a nebankovních úvěrů	6.9	-	158 545
Splátky bankovních a nebankovních úvěrů	6.9	-34 999	-187 255
Placené úroky	6.9	-13 758	-26 516
		-48 757	-55 226
Čisté zvýšení (snížení) peněz			
		7 421	-8 470

Peněžní prostředky na počátku období		12 353	20 751
Dopad změny měnového kurzu na peněžní prostředky		-48	72
Peněžní prostředky na konci období		19 727	12 353
z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu	6.1	34	34
z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	6.2	19 693	12 319

Pozn.: Fond nedrží žádné peněžní ekvivalenty, pouze peněžní prostředky na bankovních účtech. Všechny peněžní toky uskutečněné v průběhu roku 2018 byly uskutečněny v souvislosti s investiční aktivitou Fondu.

Safety Real, fond SICAV, a.s.

Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Investiční část Fondu)

za rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

	2019	2018
Zůstatek k 1. lednu	257 813	263 807
Emise vyplatitelných investičních akcií	347 825	-
Úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	-9 066	-5 994
Zůstatek k 31. prosinci	596 572	257 813
Počet investičních akcií (v ks)	102 554	43 656
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	5 817,1499	5 905,5526

Safety Real, fond SICAV, a.s.

Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)

za rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

	2019	2018
Zůstatek k 1. lednu	34	34
Změna s dopadem na vlastní kapitál	-	-
Zůstatek k 31. prosinci	34	34

Komentáře k účetním výkazům

1 Obecné informace

Účetní závěrka je sestavena za společnost – investiční jednotku – Safety Real, fond SICAV, a.s. (dále jen „Fond“) se sídlem Křižíkova 213/44, 186 00, Praha 8 - Karlín, Česká republika. Fond vznikl zápisem do obchodního rejstříku ke dni 11. 2. 2011 a od zahájení své činnosti Fond nabízí kolektivní investování výhradně pro kvalifikované investory ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF). Fond je oprávněn vyvíjet svou činnost na základě rozhodnutí České národní banky o zápisu Fondu do seznamu investičních fondů s právní osobností.

Od svého vzniku Fond vyvíjí činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů, spočívající ve shromažďování peněžních prostředků ve Fondu oproti cenným papírům kvalifikovaných investorů, za účelem společného investování shromážděných prostředků. V tomto kontextu je Fond akciovou společností s proměnným základním kapitálem, která vydává akcie dvojího druhu (zakladatelské a investiční). Investiční akcie Fondu jsou od 16. 2. 2015 obchodovány na Burze cenných papírů Praha a z tohoto důvodu je Fond povinen sestavovat svoji účetní závěrku v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) přijatými Evropskou unií. S investičními akciemi je spojeno právo investora na zpětný odkup Fondem, není s nimi spojeno hlasovací právo kromě případů upravených výslovně zákonem. Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do nemovitostí a podílů na nemovitostních společnostech a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Fond se řídí svým statutem. Fond se zaměřuje na vytvoření nemovitostního portfolia a jeho optimalizaci za účelem střednědobého pronájmu s následným prodejem v souladu s vymezenou strategií držby a prodeje vázanou k jednotlivým investicím.

Fond je od 10. 1. 2018 obhospodařován a administrován společností AMISTA investiční společnost, a.s. se sídlem Pobežní 620/3, 186 00 Praha 8 (do této doby byla obhospodařovatelem a administrátorem společnost Safety invest funds, investiční společnost, a.s.). Investiční společnost je statutárním ředitelem Fondu a jejími pověřenými zmocněnci jsou Martin Benda (pověřený zmocněnec A), Ing. Ondřej Horák (pověřený zmocněnec B) a Ing Petr Janoušek (pověřený zmocněnec C), přičemž každý pověřený zmocněnec B a C musí jednat vždy s A, zatímco A musí jednat společně vždy s B nebo C. Členem správní rady Fondu je Ing. Hynek Žirovnický.

Depozitářem Fondu je Československá obchodní banka, a.s., se sídlem Radlická 333/150, 150 00 Praha 5.

Fond je v kontextu úpravy IFRS investiční jednotkou, která prostřednictvím investičních akcií získává peněžní prostředky, které investuje v souladu se svojí strategií zejména do nemovitostních investic za účelem střednědobého zhodnocení prostředků, investice oceňuje a vyhodnocuje na bázi jejich reálných hodnot, a proto podíly v ovládaných dceřiných společnostech nejsou konsolidovány, tato účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná účetní závěrka a veškeré podíly jsou prezentovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření (viz. 4.1).

2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou

pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena s ohledem na statut Fondu jako investiční jednotky zejména na bázi reálného ocenění (týká se investic do nemovitostí a účastí v nekonsolidovaných společnostech), zatímco historické ocenění je použito pro závazky a krátkodobá finanční aktiva (pohledávky a peníze), u nichž však historické ocenění lze považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění s ohledem na krátkodobost nebo úročení založené na variabilní úrokové sazbě.

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Fondu uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty vykazované v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Odhady a úsudky učiněné při sestavování této účetní závěrky se týkají různých účetních oblastí a nejvýznamnější z nich jsou přiblíženy v části 4.2.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uváží při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2019 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2018:

- IFRS 16 *Leasingy* vydaný v lednu 2016 s účinností od 1. 1. 2019 přinesl podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv, zejména s dopadem na účetní jednotky v postavení nájemců.

Standard IFRS 16 představil jednotný model zachycení leasingových smluv ve výkazu finanční situace a nahradil dosavadní postup vyplývající z IAS 17 a rozlišující finanční a operativní leasing. Fond aplikuje modifikovaný retrospektivní přístup, z něhož vyplývá případný kumulativní dopad na nerozdělené výsledky k 1. 1. 2019. Informace za srovnatelné období roku 2018 jsou prezentovány i v této účetní závěrce v souladu s IAS 17 a souvisejícími interpretacemi. K počátku roku 2019 byly všechny leasingové smlouvy klasifikované jako operativní leasing

dle IAS 17 podrobeny přehodnocení a došlo k vyhodnocení dopadu nově účinných pravidel.

Fond je s ohledem na svoji obchodní činnost a Statut primárně v postavení pronajímatele a smlouvy, v nichž vystupuje jako nájemce, téměř nevykazuje. Fond posoudil operativní leasingy existující k 31. 12. 2018 a dopad jejich přehodnocení k 1. 1. 2019 vyhodnotil jako nemateriální, a proto v této účetní závěrce za rok 2019 nejsou vykazována žádná práva k užívání aktiv a související leasingové závazky. Fond využívá na základě nájemních smluv tři pozemky s celkovým ročním dopadem do výsledku hospodaření ve výši přibližně 580 tis. Kč.

Ostatní případné nájemní smlouvy jsou krátkodobé nebo předmětem jsou aktiva malých hodnot a k vykazování těchto nájemních smluv Fond využil výjimku, podle níž k nájemním smlouvám přistupuje jako ke službám s dopadem do výsledku hospodaření na rovnoměrné bázi.

- V červnu 2017 byla vydána nová interpretace s označením IFRIC 23 *Nejistoty související s daní ze zisku*, která se váže k IAS 12 *Daně ze zisku* a poskytuje pravidla, jak v účetní závěrce zohlednit nejistoty existující při aplikaci daňového řešení, tj. nejistoty, zdali bude finanční úřad akceptovat daňové řešení použité daňovým subjektem nebo ne. Vedení Fondu vyhodnotilo dopad nové interpretace na finanční situaci a výkonnost a zvážilo, zdali existují situace, které by v důsledku přijetí nové interpretace způsobily úpravy v prezentovaných informacích. Z uskutečněné analýzy nevyplýval žádný dopad do účetní závěrky za rok 2019.
- V říjnu 2017 byla vydána novelizace IAS 28 *Účasti v přidružených a společných podnicích*, která vyjasňuje použití IFRS 9 *Finanční nástroje* na účasti s podstatným, resp. společným vlivem. IAS 28 definuje tzv. čistou investici do přidruženého (společného) podniku, přičemž ta zahrnuje i finanční aktiva, která jsou primárně v rozsahu IFRS 9. V situaci, kdy účetní jednotka uznává s použitím ekvivalenční metody podíl na ztrátě přidruženého (společného) podniku, může dojít taktéž ke snížení hodnoty dalších finančních aktiv (poté, co majetková účast dosáhne nulové hodnoty). Novelizace poskytuje ilustrativní příklad a vyjasňuje, jak uznat ztrátu ze znehodnocení finančních aktiv vs. podíl na ztrátě přidruženého (společného) podniku. Fond nevykazuje žádné účasti s podstatným, resp. společným vlivem, a proto novelizace neměla dopad na výkaznictví Fondu v roce 2019.

- V prosinci 2017 byly v rámci *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2015-2017* vydány novelizace čtyř standardů: IFRS 3 *Podnikové kombinace* ve spojení s IFRS 11 *Společná ujednání*, dále IAS 12 *Daně ze zisku* a IAS 23 *Výpůjční náklady*. Novelizace IFRS 3 upřesňuje, že pokud účetní jednotka získá kontrolu nad podnikem, který je tzv. společnou operací, přecenění dosud držené podíly v takovém podniku. Novelizace IFRS 11 uvádí, že pokud účetní jednotka získá spoluovládání v podniku, který je společnou operací, dosud držené podíly účetní jednotka nepřeceňuje. Novelizace IAS 12 upřesňuje, že všechny případné konsekvence daně ze zisku vyvolané výplatnou dividend, resp. podílů na zisku, by měly být zachyceny ve výsledku hospodaření. Novelizace IAS 23 uvádí, že v případě, kdy konkrétně přiřazené (účelové) dluhové financování (úvěr, dluhopis apod.) zůstává nesplacen poté, co k němu přiřazené aktivum bylo dokončeno, stává se takové dluhové financování součástí obecně alokovatelného dluhového financování pomocí míry aktivace. Žádná z přijatých novelizací neměla dopad na výkaznictví Fondu v roce 2019.
- V únoru 2018 byla vydána novelizace IAS 19 *Zaměstnanecké požitky*, která upravuje ustanovení týkající se penzijních plánů definovaných požitků. Novelizace je prospektivní a bude se týkat změn penzijních plánů uskutečněných po účinnosti novelizace. Fond nevykazuje žádné penzijní plány, a proto přijatá novelizace nijak neovlivní výkaznictví Fondu.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Fondem použita

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Fond je nepoužil při sestavování této účetní závěrky:

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2021 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Fond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Fondu neovlivní.
- V březnu 2018 byl vydán nový *Koncepční rámec účetního výkaznictví* založeného na IFRS. Účinnost pro účetní jednotky nastává k 1. 1. 2020 a důvody novelizace spočívají v doplnění úpravy dosud neupravených oblastí (úprava prezentace a zveřejňování informací, vymezení vykazující jednotky, oceňování a oduznání), v aktualizace definic aktiv a závazků a ve vyjasnění současné úpravy (např. pojetí nejistoty při oceňování). Koncepční rámec se a priority netýká výkaznictví Fondu v první linii, neboť je nutné respektovat požadavky standardů a interpretací. V jeho důsledku však mohou být v budoucnu upraveny stávající pravidla, která povedou i ke změnám účetních pravidel Fondu.
- V říjnu 2018 byla vydána novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* upravující definici podniku (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2020 a později). Novelizace se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zdali taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění, např. přecenění nabývaných čistých aktiv, identifikace a ocenění goodwillu aj. Novelizace odstraňuje z definice podniku podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována výstupy kupovaného podniku (zboží, služby poskytované zákazníkům). Novelizace nově zavádí tzv. test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena (koncentrována) reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. Fond bude reflektovat úpravu definice ve svých budoucích transakcích, přičemž lze přijmout obecně platný závěr, že více transakcí může být klasifikováno právě jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podnikové kombinace.
- V říjnu 2018 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* a IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* upravující definici významnosti (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2020 a později). Dle nové definice významnosti (materiality) se účetní jednotka musí vyvarovat tzv. zastření informace (např. vágně formulovat informace o významných položkách a událostech, nevhodně agregovat, resp. disagregovat, umísťovat informace na různé pozice v účetní závěrce a poskytovat výrazně více informace a tím skrývat informace podstatné). Při posuzování významnosti musí být zřetel na primární uživatele, nikoliv celou škálu možných uživatelů. V neposlední řadě informace musí být posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou

mít vliv na rozhodování uživatelů, nikoliv zdali jej ovlivní. Účinnost novelizace je prospektivní na události a transakce uskutečněné od počátku prvotní aplikace. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, avšak nová úprava bude zohledněna při posuzování budoucích transakcích a při sestavování budoucích účetních závěrek.

- V září 2019 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje*, IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování* nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform* a je první reakcí IASB na potenciální změny, které může přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2020 a později). IBOR sazby, tj. EURIBOR, PRIBOR apod. jsou uvažovány jako referenční úrokové sazby (používají se např. jako základna při určování variabilního úročení) a vyjadřují náklady na získání úvěrového financování. Vzhledem k tomu, že se objevila otázka ohledně jejich dlouhodobého používání, zveřejněná novelizace IFRS upravuje postup při nahrazení existujících úrokových sazeb jinými alternativními sazbami a vypořádává dopady na zajišťovací účetnictví. Novelizace se dotýká i zveřejnění a přináší dodatečné požadavky na informace ohledně nejistoty vyplývající z reformy úrokových sazeb. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2022 a později s retrospektivní účinností), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijatá EU

K datu schválení této účetní závěrky nebyly dosud následující standardy, novelizace a interpretace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017)
- Novelizace IFRS 3 *Definice podniku* (vydaná v říjnu 2018)
- Novelizace IAS 1 *Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých* (vydaná v lednu 2020)

3 Podstatná účetní pravidla

Zásadní účetní pravidla použitá při sestavení účetní závěrky Fondu jsou přiblížena dále v této části přílohy, přičemž pro všechna období prezentovaná v účetní závěrce byla účetní pravidla použita konzistentně, není-li stanoveno jinak.

3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

Funkční měnou Fondu, tj. měnou primárního ekonomického prostředí, je česká koruna (Kč), která je stejně tak měnou vykazování, v níž je sestavena a prezentována účetní závěrka. Transakce, které jsou realizované v jiných měnách (cizí měny) než je funkční měna (Kč), jsou přepočteny do měny funkční okamžitým měnovým kurzem, tj. měnovým kurzem platným k datu realizace transakce.

Ke každému rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a peněžní závazky vedené v cizích měnách přepočteny závěrkovým měnovým kurzem. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již přečteny. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření příslušného období a jsou prezentovány samostatně jako „Čistý kurzový zisk (ztráta)“.

3.2 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost – pozemek a stavba – držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi pořízení k budoucímu použití jako investice do nemovitostí).

Investice do nemovitostí se oceňují ve výši pořizovacích nákladů k okamžiku pořízení, tj. jako souhrn kupní ceny a vedlejších nákladů přímo přiřaditelných pořízení nemovitosti jako daň z nabytí nemovitosti nebo právní služby nakoupené v souvislosti s převodem nemovitosti. Následně po dobu držby jsou vedeny v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Dopad přecenění – zisk/ztráta – je prezentován samostatně ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku.

Výdaje na opravy a údržbu, které u jednotlivých nemovitostí zajišťují jejich pronájem, jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém byly vynaloženy. Náklady vynaložené za účelem technického zhodnocení, vylepšení a obnovení jednotlivých nemovitostí jsou aktivovány do ocenění investice v aktivech.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z pronájmu a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užítky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do výsledku hospodaření v období, ve kterém je nemovitost vyřazena.

3.3 Majetkové účasti v jiných společnostech

Fond je investiční jednotkou v souladu s IFRS 10 a majetkové účasti ve společnostech, které představují investice Fondu (např. jde o nemovitostní společnosti – společnosti, které drží investice do nemovitostí) a v nichž má Fond rozhodující vliv (tj. dceřiné společnosti), jsou oceněny reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku a nejsou konsolidovány. Rozhodující vliv (ovládání) je identifikován tehdy, pokud Fond má moc nad druhou společností, je vystaven variabilní návratnosti ze své angažovanosti ve druhé společnosti a je schopen využít svoji moc k ovlivnění návratnosti. Ovládání je dáno zejména vlastnictvím více než 50 % hlasovacích práv v jiné společnosti, případně deklarováno jiným způsobem (např. většinové personální zastoupení Fondu ve statutárních orgánech).

Majetkové účasti se přečteny k rozvahovému dni a rozdíl z přecenění je zachycen jako zisk nebo ztráta do výsledku hospodaření daného období a je prezentován samostatně ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného

výsledku. Ve výkazu finanční situace jsou majetkové účasti prezentovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku.

Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem, které nepředstavují investice Fondu, ale poskytují služby související s investicemi Fondu (tzv. servisní společnosti), jsou konsolidovány. Za prezentované období Fond žádnou takovou dceřinou společnost neovládá, a proto tato účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná účetní závěrka.

Majetková účast v jiné společnosti je odúčtována při prodeji, přičemž zisk nebo ztráta je stanovena jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou majetkové účasti a je zahrnuta do výsledku hospodaření v období, ve kterém je majetková účast prodána.

3.4 Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky)

S ohledem na klasifikaci finančních aktiv jiných, než jsou finanční investice do nekonsolidovaných dceřiných společností (viz 3.3), Fond prezentuje pohledávky, a to zejména obchodní pohledávky v souvislosti s pronájmem nemovitostí nebo v souvislosti s prodejem investic, a dále nakoupené pohledávky a poskytnuté úvěry, vyskytne-li se investiční příležitost. Finanční aktiva doplňují peněžní prostředky – vklady u bank a pokladní hotovost.

Nakoupené pohledávky a poskytnuté úvěry

Nakoupené pohledávky a poskytnuté úvěry, které přímo nesouvisí s pronájmem nemovitostí, jsou samostatnou investiční aktivitou Fondu. Fond takové pohledávky oceňuje reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření a nevykazuje v jejich souvislosti úrokové výnosy.

Obchodní pohledávky

Obchodní pohledávky představují „finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou“. Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snížené o případné jakékoliv snížení hodnoty zohledňující úvěrové riziko dlužníka. Vzhledem k tomu, že se jedná zejména o pohledávky za nájemci nebo kupujícími investičních aktiv Fondu, jejich splatnost je krátkodobá a s minimálním rizikem, lze považovat jejich účetní hodnotu vyjádřenou zůstatkovou hodnotou jako hodnotu blízkou reálné hodnotě.

Fond posuzuje úvěrové riziko obchodní pohledávek s uvážením modelu očekávaných ztrát (ECL), přičemž je uvážen pohled celkové očekávané ztráty, nikoliv 12ti měsíční. Fond důsledně analyzuje kredibilitu obchodních partnerů – zejména nájemci v rozlišení na obchodní korporace a individuální osoby, dále případní kupující investic, u nichž je v rámci investiční politiky rozhodnuto o realizaci prodejem. Úvěrové riziko nájemců je výrazně sníženo úhradou kaucí, přičemž je průběžně sledována platební morálka a Fond vykazuje minimální pohledávky po splatnosti. Pokud by došlo

u některé pohledávky k naplnění některého z dalších indikátorů, které upozorňují na zvýšení úvěrového rizika, Fond přistoupí k relevantnímu individuálnímu snížení hodnoty vykazované pohledávky:

- významné finanční problémy dlužníka;
- porušení smluvních podmínek, jako je prodlení s úhradami úroků nebo jistiny nebo jejich nezaplacení;
- pravděpodobnost konkurzu či jiné finanční restrukturalizace dlužníka apod.

Ztráta ze snížení hodnoty je v takovém případě dána rozdílem mezi účetní hodnotou pohledávky a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků, které jsou diskontovány za použití původní efektivní úrokové míry.

Fond přistupuje k přímému snížení hodnoty pohledávek a související ztrátu nebo případný zisk ze zrušení dříve zachycené ztráty prezentuje ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku jako součást položky „Zisky (ztráta) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků“.

Fond odúčtuje pohledávku pouze, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky.

Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné.

3.5 Finanční závazky

Fond prezentuje pouze „finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou“ zahrnující obchodní závazky, závazky z nakoupených investic a přijaté bankovní a nebankovní úvěry a půjčky. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků (zejména obchodních závazků), u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Závazky jsou odúčtovány v okamžiku, kdy Fondu zanikne smluvní povinnost, což je většinou spojeno s uskutečněním peněžní platby. Zanikne-li povinnost bez újmy na straně aktiv, uzná Fond zisk ve výsledku hospodaření v okamžiku zániku smluvní povinnosti.

3.6 Derivátové nástroje

Deriváty jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě k datu sjednání kontraktu a následně jsou oceňovány v reálné hodnotě ke každému rozvahovému dni, přičemž zisk nebo ztráta vyplývající ze změny reálné hodnoty je uznána ve výsledku hospodaření s výjimkou, kdy je derivát klasifikován jako zajišťovací nástroj. V případě použití zajišťovacího účetnictví je uznání dopadu do výsledku hospodaření závislé na charakteru zajištění. Fond všechny své deriváty v této účetní závěrce vykazuje jako deriváty držené k obchodování, tj. nezajišťovací.

3.7 Zakladatelské a investiční akcie

Fond emituje dva typy akcií – zakladatelské a investiční. S ohledem na práva a povinnosti spojená s jednotlivými akciemi, Fond klasifikuje (i) zakladatelské akcie jako kapitálový nástroj a jejich nominální výše je prezentována jako základní kapitál Fondu, a (ii) investiční akcie jako finanční závazek.

Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie jsou klasifikovány jako kapitálový nástroj, neboť je s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu, právo na podíl na zisku Fondu a právo na likvidačním zůstatku Fondu. Zakladatelské akcie dokládají zbytkový podíl na aktivech Fondu po odečtení všech jeho závazků. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo vlastníka

na jejich zpětné odkoupení Fondem.

Zakladatelské akcie emitované Fondem se vykazují v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi. Případný odkup zakladatelských akcií je vykázán a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Koupě, prodej, emise nebo zrušení vlastních zakladatelských akcií nemá žádný dopad do výsledku hospodaření, a pokud k takové transakci dojde je prezentována ve výkazu změn vlastního kapitálu.

Investiční akcie

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo vlastníka na zpětné odkoupení Fondem za hodnotu vyjadřující ocenění investiční akcie v době realizace práva na odkup a není s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu. Fond emituje investiční akcie za účelem získání peněžních prostředků ke své investiční činnosti a předpokládá jejich vypořádání po zhodnocení a realizaci souvisejících investic. Vlastníci investičních akcií mají právo na podíl na zisku (dividendy), které, pokud jsou poskytnuty, jsou uznány ve výsledku hospodaření jako součást finančních nákladů.

Investiční akcie jsou prezentovány v účetní závěrky jako vyplatitelné investiční akcie, přičemž jejich hodnota je kalkulována ve výši čistých aktiv, tj. aktiv Fondu snížených o závazky Fondu a hodnotu základního kapitálu. Emise investičních akcií je zachycena v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi a je zobrazena ve výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií. Tento výkaz je pro Fond modifikací výkazu změn vlastního kapitálu, který za situaci, kdy nedošlo k žádné změně vlastního kapitálu, není prezentován.

3.8 Výpůjční náklady

Výpůjční náklady (zejména úrokové náklady za použití efektivní úrokové sazby, dividendy vyplácené k investičním akciím) jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly, jako součást finančních nákladů, ledaže jsou přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva. Těmito aktivy jsou nemovitosti a jiná aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo prodej. Výpůjční náklady vzniklé v období jejich pořízení se stávají součástí pořizovacích nákladů těchto aktiv. Vzhledem k činnosti Fondu a způsobu pořízení jeho investic není případná aktivace výpůjčních nákladů pravděpodobná.

3.9 Leasingy

Fond jako pronajímatel

Činnost Fondu spočívá v pronájmu nemovitostí (prezentovaných ve výkazu finanční situace jako investice do nemovitostí) na základě leasingových smluv, které jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou uznány jako snížení výnosů z nájemného

na lineární bázi po dobu smlouveného nájemného. Dále jsou výnosy sníženy o daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně. Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, jsou-li významné, se přičítají k účetní hodnotě pronajímaného aktiva (nemovitosti) a v důsledku ovlivňují výši meziročního přecenění nemovitostí, které se oceňují v reálné hodnotě.

Fond jako nájemce (od roku 2019)

Od roku 2019 Fond, jeli v postavení nájemce, používá jednotný model k účetnímu zachycení leasingů a již nerozlišuje operativní a finanční leasing. V důsledku nových pravidel Fond vykazuje ve výkazu finanční situace práva k užívání, která reprezentují práva k užití aktiv, která jsou předmětem leasingových ujednání. Zároveň Fond prezentuje závazky

představující povinnost hradit leasingové platby. Práva k užívání a související závazky jsou zachyceny k počátku trvání leasingu.

S ohledem na nová pravidla Fond rozlišuje nově mezi leasingem a servisní smlouvou dle toho, zdali je ve smlouvě předmět leasingu identifikován a je ovládán zákazníkem (nájemcem), tj. Fondem. Ovládání aktiva existuje tehdy, pokud má nájemce – Fond právo získat podstatnou část benefitů spojených s aktivem z jeho užívání po stanovenou dobu a má právo řídit využití daného aktiva.

Práva k užívání aktiv jsou oceněna ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávků za dobu použitelnosti a o případné znehodnocení. Ocenění aktiva se může upravit vlivem modifikace / přecenění souvisejícího závazku z leasingu. Aktivum je odpisováno rovnoměrně po dobu kratší z doby použitelnosti, resp. doby trvání leasingu.

Závazek z leasingu je prvotně oceněn ve výši současné hodnoty leasingových plateb, které nebyly k počátku trvání leasingu uhrazeny. K diskontování je využita implicitní úroková sazba, resp. přírůstková výpůjční úroková sazba Fondu, nelze-li implicitní určit.

Závazek z leasingu je následně ve svém ocenění navyšován o naběhlé úroky a snižován o uhrazené platby. Pokud dojde ke změně budoucích leasingových plateb v důsledku změny cenového indexu, změny tržní úrokové sazby, změny odhadu garantované zbytkové hodnoty nebo změny ve využití kupní opce nebo opce na prodloužení, dojde k přecenění výše závazku z leasingu.

Fond stanoví dobu trvání některých leasingů na bázi kvalifikovaných odhadů. Přehodnocení doby trvání vede k přehodnocení výše závazku z leasingu a současně též ke změně ocenění práva k užívání aktiva.

Fond aplikuje výjimky a nevykazuje práva k užívání aktiv a závazky z leasingu v souvislosti s krátkodobými leasingy a leasingy aktiv nízkých hodnot. Krátkodobé leasingy jsou vymezeny jako leasingy s dobou leasingu do 12 měsíců. Leasingy aktiv nízkých hodnot se týká primárně kancelářského a IT vybavení.

Fond též využívá praktické zjednodušení a nerozlišuje leasingovou a neleasingovou složku v rámci pravidelných plateb. Uvažuje celkovou platbu jako leasingovou platbu ovlivňující výši závazku z leasingu.

Fond jako nájemce (do konce roku 2018)

Všechny leasingové smlouvy a jejich smluvní podmínky byly vedením Fondu posuzovány s ohledem na určení, zdali má být daný leasingový vztah zachycen jako finanční nebo operativní leasing. V případě, kdy leasingová smlouva převáděla všechna podstatná rizika a odměny související s předmětem leasingu na nájemce, byla leasingová smlouva vyhodnocena jako finanční leasing. V opačném případě se jednalo o operativní leasing. Fond nevykazoval žádnou leasingovou smlouvu klasifikovanou jako finanční leasing.

V případě operativního leasingu bylo nájemné zachyceno jako náklad ve výsledku hospodaření rovnoměrně po celou dobu trvání leasingového vztahu. Případné pobídky obdržené při uzavírání operativního leasingu byly zachyceny jako snížení nákladů rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Podmíněné nájemné vznikající v souvislosti s operativním leasingem bylo zachyceno v období, ve kterém vzniklo.

3.10 Uznání výnosů

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a představují částky nárokové Fondem za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti, kterou je pronájem držených nemovitostí (viz 3.9). Výnosy z poskytnutých služeb jsou uznány ve výsledku hospodaření v okamžiku poskytnutí služby (mohou být jednorázové i během určitého (krátkodobého) období) a jedná se zejména o služby související s pronájmem nemovitostí.

3.11 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí

Zisky / ztráty plynoucí z investic do nemovitostí zahrnují (i) čistý výsledek realizovaný z prodeje nemovitostí a (ii) dopad meziročního přecenění držených investic do nemovitostí, tj. rozdíl reálné hodnoty stanovené k rozvahovému dni s oceněním nemovitosti k rozvahovému dni předcházejícího účetního období upraveném o výši nových investic nebo jejich vyřazení. Fond stanoví reálnou hodnotu jednou ročně při zpracovávání roční účetní závěrky.

3.12 Zisky / Ztráty z majetkových účastí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

Zisky / ztráty plynoucí z majetkových účastí v nekonsolidovaných dceřiných společnostech – zahrnují (i) čistý výsledek z prodeje majetkových účastí a (ii) dopad meziročního přecenění držených účastí, tj. rozdíl reálné hodnoty stanovené k rozvahovému dni s oceněním účasti k rozvahovému dni předcházejícího účetního období.

Zisky / ztráty plynoucí z majetkových účastí zahrnují také rozdíl, o který se liší poslední reálná hodnota majetkové účasti od reálné hodnoty nabývaných čistých aktiv, které jsou odštěpeny od nekonsolidované dceřiné společnosti a převedeny přímo do majetku Fondu. Vzniklý rozdíl je vnímán jako přecenění majetkové účasti mezi posledním rozvahovým dnem a dnem přeměny.

3.13 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků

Zisky / ztráty plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků zahrnují výsledkový dopad z operací s pohledávkami a závazky, např. zisky a ztráty z přecenění reálné hodnoty držených finančních aktiv, snížení hodnoty obchodních pohledávek v důsledku úvěrového rizika, ztráty z odúčtování pohledávek, resp. zisky z odúčtování závazků, důsledky možného vzájemného zápočtu pohledávek a závazků apod.

3.14 Náklady související s pronájmem nemovitostí

Činnost Fondu spočívá v pronájmu nemovitostí a v jeho souvislosti Fondu vznikají přímé náklady zahrnující správu nemovitostí, opravy a údržbu, materiálovou spotřebu, energie a jiné služby nutné k poskytování pronájmu. Náklady jsou ve výsledku hospodaření uznány v okamžiku poskytnutí související služby / materiálu. Pokud je za služby a dodávky uhrazeno dříve, je zachycena ve výkazu finanční situace v aktivech pohledávka – poskytnuté zálohy.

3.15 Správa fondu a ekonomické a právní služby

Odměna a poplatky hrazené v souvislosti se správou a vedením Fondu investiční společnosti a depozitáři, dále s Fondem a jeho činností související ekonomické a právní služby jsou zachyceny jako náklad snižující výsledek hospodaření v době poskytnutí související služby.

3.16 Daně a poplatky

Nákladem Fondu je daň z nemovitých věcí, která je zachycena ve výsledku hospodaření k počátku kalendářního roku, neboť stav – nemovitosti ve vlastnictví – platný k tomuto datu je rozhodující pro výši daňové povinnosti, která je hrazena následně v průběhu kalendářního roku. Součástí položky jsou také správní poplatky zachycené v okamžiku jejich uhrazení, resp. poskytnutí související služby.

3.17 Finanční náklady

Vzhledem k činnosti Fondu není ve výsledku hospodaření Fondem prezentován provozní výsledek hospodaření, ale výsledek hospodaření před finančními náklady, které zahrnují úrokové náklady z úvěrů a půjček na bázi efektivní úrokové sazby, bankovní poplatky a dividendy k investičním akciím, jsou-li vypláceny.

Efektivní úrokovou mírou je taková úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy / výdaje po očekávanou dobu trvání finančního aktiva / závazku k jeho čisté účetní hodnotě.

3.18 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

Splatná daň vychází ze zdanitelného zisku stanoveného pro příslušný rok, přičemž zdanitelný výsledek (zisk / ztráta) je odlišný od výsledku hospodaření prezentovaného ve výkazu úplného výsledku z důvodu odlišného pohledu na daňově uznatelné náklady a výnosy, které jsou od účetního výsledku hospodaření odečteny nebo naopak k němu přičteny.

Odložená daň

Odložená daň plyne z použití závazkové metody rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány účetní (prezentované ve výkazu finanční situace) a daňové (použitelné při výpočtu zdanitelného výsledku) hodnoty jednotlivých aktiv a závazků a z jejich rozdílů je pomocí odpovídající daňové sazby kalkulovaná odložená daň. Odložené daňové závazky jsou všeobecně zachyceny u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky jsou naopak zachyceny u všech odčitatelných přechodných rozdílů, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitatelné přechodné rozdíly zužitkovány. Proto je účetní hodnota odložené daňové pohledávky revidována ke každému rozvahovému dni a snížena v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna. Odložená daň není zachycena z přechodných rozdílů, pokud vznikají z goodwillu nebo z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací, ani nemá k okamžiku zachycení dopad, jak na zdanitelný výsledek, tak na účetní výsledek hospodaření.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou stanoveny pomocí daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly schváleny v období před rozvahovým dnem a které se budou aplikovat k okamžiku realizovatelnosti odložené daňové pohledávky, resp. vypořádání odloženého daňového závazku. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek přitom odráží daňové důsledky, které vyplnou ze způsobu, jakým Fond k rozvahovému dni očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

Splatná a odložená daň za účetní období

Splatná a odložená daň je zachycena ve výsledku hospodaření jako náklad a výnos s výjimkou daně, která se vztahuje k (i) položkám zachyceným v ostatním úplném výsledku, u nichž je daňový dopad také součástí ostatního úplného výsledku a (ii) položkám zachyceným přímo jako snížení nebo zvýšení vlastního kapitálu, kdy je daň také zachycena jako přímé zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu.

3.19 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné. Fond nedrží a nevykazuje žádné peněžní ekvivalenty.

Jelikož hlavní činnost Fondu spočívá v investiční činnosti – nákup a prodej nemovitostí, s nimi související pronájem, nákup a prodej majetkových účastí v nemovitostních a jiných společnostech, do nichž může Fond investovat, jsou peněžní toky související s těmito aktivitami prezentovány ve výkazu peněžních toků jako peněžní toky z provozních činností. Fond neprezentuje žádnou část celkového peněžního toku jako peněžní tok z investiční činnosti ve svém výkazu peněžních toků.

V rámci peněžních toků z financování jsou zahrnuty peněžní příjmy a platby plynoucí z operací s investičními akciemi, bankovními úvěry a jinými zdroji financování činnosti Fondu.

V části peněžního toku z provozních činností je výkaz sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření roku (tj. přírůstek nebo úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií) upravován o dopady nepeněžních transakcí, o časové rozlišení minulých nebo budoucích provozních peněžních příjmů a výdajů a o položky výnosů a nákladů souvisejících s peněžními toky z činností nebo financování. V rámci provozní části jsou prezentovány peněžní toky realizované v souvislosti s investicemi do nemovitostí a majetkových účastí (s jejich pořízením nebo prodejem) přímou metodou.

Výkaz peněžních toků v části financování byl sestaven za použití přímé metody, při níž jsou zveřejněny hlavní třídy hrubých peněžních příjmů a výdajů.

4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech a dopad opravy chyb

4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

Při uplatňování účetních pravidel uvedených v předcházející části se od vedení vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby účetní závěra poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování.

Investiční jednotka a využití výjimky dle níž nejsou investiční dceřiné společnosti konsolidovány

Fond je v kontextu úpravy IFRS, konkrétně IFRS 10, investiční jednotkou, pro niž platí výjimka z konsolidace tzv. investičních dceřiných společností. Fond tak posuzuje své majetkové účasti v jiných společnostech, které mu zakládají ovládání, zdali je povinen či není tyto společnosti konsolidovat a zdali je tedy povinen sestavit a zveřejnit konsolidovanou účetní závěrku.

Činnost Fondu od jeho vzniku spočívá ve shromažďování peněžních prostředků ve Fondu oproti cenným papírům (konkrétně investičním akciím) kvalifikovaných investorů, za účelem jejich společného investování. Fond se přitom řídí svým statutem a uplatňuje několik investičních strategií, zejména pak přímé investice do nemovitostí a nákup majetkových účastí v nemovitostních společnostech, případně finanční investice do jinak podnikatelsky orientovaných společností. Tyto hlavní investice mohou být doplněny nákupem pohledávek.

Účetní pravidla uplatněná při zachycení a ocenění přímých investic do nemovitostí, taktéž u finančních aktiv jiných, než jsou majetkové účasti v dceřiných společnostech, vyplývají z dalších částí této účetní závěrky a nebylo nutné u nich činit žádné úvahy a úsudky, které by byly volbou z možných řešení.

Účetní pravidla uplatněná při zachycení majetkových účastí v ovládaných dceřiných společnostech však vycházejí z posouzení, zdali dceřiná společnost je investičního charakteru (např. drží nemovitosti, které jsou pronajímány), a nikoliv charakteru servisního ve vztahu k jiným aktivitám Fondu (např. zajišťuje správu nemovitostí držенých Fondem). Kombinuje-li dceřiná společnost oba charaktery, nahlíží se na ní jako na investiční dceřinou společnost.

Investiční dceřiná společnost je vyjmuta z povinnosti konsolidovat, za předpokladu, že Fond naplňuje následující povinnosti:

- získává finanční prostředky od investorů (předpokládá se větší počet a nespřízněnost);

Fond má k 31. 12. 2019 více investorů, které nejsou vzájemně spřízněny.

- finanční prostředky Fond investuje do investičních projektů v souladu se svými investičními strategiemi (předpokládá se více investičních projektů);

Fond má k 31. 12. 2019 několik investic do nemovitostí v různých lokalitách a tři investiční dceřiné společnosti.

- Fond výkonnost svých investic vyhodnocuje na bázi vývoje reálných hodnot;

Fond všechny investice do nemovitostí oceňuje modelem reálné hodnoty s dopadem do výsledku hospodaření, stejně tak přistupuje k ocenění majetkových účastí v investičních dceřiných společnostech a obdobně k ostatním finančním aktivům za předpokladu, že jejich reálná hodnota by byla výrazně jiná než hodnota nominální, která se pro krátkodobě splatné pohledávky a peněžní prostředky bere jako aproximace reálné hodnoty.

- Fond má pro své investice stanovenou investiční strategii spočívající v záměru investice, očekávané době držby a časovém horizontu jejího prodeje.

Fond drží k 31. 12. 2019 tři majetkové účasti v nemovitostních společnostech – Treaslewort, a.s. a DANTUM Solution, s.r.o. jsou aktivní nemovitostní společnosti, u nichž je záměrem Fondu jejich zhodnocení ve střednědobém horizontu 3 až 5 let. Během této doby dochází ke zhodnocení finanční investice často v souvislosti s realizací nemovitostního projektu (rekonstrukce, výstavba). Po uplynutí časového horizontu má Fond v plánu přistoupit k jejich prodeji na základě vyhodnocení v té době platných ekonomických podmínek, reálné hodnoty finanční investice a výši zhodnocení

pro investory za dobu držby. V prosinci 2019 Fond rozšířil své portfolio o účast ve společnosti Beluška – sociální podnik, s.r.o. Investičním záměrem Fondu je realizace vložení držených pozemků do společnosti a následné zhodnocení společnosti developerským záměrem a jejím zpeněžením v rozsahu 5 let.

Fond nemá v plánu dlouhodobě držet ani jednu z majetkových účastí vykazovaných k 31. 12. 2019, stejně tak žádná z jeho ovládaných dceřiných společností nebyla vyhodnocena jako servisní dceřiná společnost. Proto Fond přistoupil k použití výjimky z konsolidace a žádná z dceřiných společností není k 31. 12. 2019, resp. za běžné a srovnávací období konsolidována a tato účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná účetní závěrka.

Struktura účetních výkazů

Struktura a uspořádání účetních výkazů, v nichž jsou informace o finanční situaci a výkonnosti Fondu prezentovány, vychází ze skutečnosti, že Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, emitentem, který podléhá regulaci České národní banky (ČNB) a současně podléhá určitým požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních fondech a investičních společnostech.

Výkaz finanční situace

Obdobně jako je tomu u finančních institucí a podobných účetních jednotek, není pro Fond, jehož činnost spočívá v investování, držení investičních aktiv a jejich zhodnocení následným prodejem, vhodná struktura výkazu finanční situace, používající oddělenou kategorizaci dlouhodobých a krátkodobých aktiv a závazků. U vybraných aktiv a závazků lze vyjádřit očekávání ohledně jejich držby, ale původní záměr může být i obratem změněn. Proto jsou aktiva ve výkazu finanční situace řazena spíše dle likvidity od disponibilních peněžních prostředků přes obchodní pohledávky, finanční investice a investice do nemovitostí k ostatním aktivům a případné odložené daňové pohledávce. Obdobný přístup je aplikován pro závazky, které jsou řazeny dle očekávané likvidity – nejdříve obchodní a splatné daňové závazky, poté bankovní úvěry a nebankovní půjčky, nakonec případný odložený daňový závazek. V komentářích k jednotlivým

položkám výkazu finanční situace je připojen detail a rozlišení krátkodobých a dlouhodobých zůstatků učiněných dle stavu a odhadu vedení Fondu platného k rozvahovému dni.

S ohledem na klasifikaci investičních akcií jako finančních závazků, nikoliv jako kapitálových nástrojů, je výkaz finanční situace koncipován ve vertikální struktuře, kdy od aktiv Fondu jsou odečteny závazky Fondu a zakladatelské akcie a ve výsledku je kalkulována hodnota čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Protože Fond je povinen z nařízení ZISIF rozlišovat aktiva a závazky přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií (neinvestiční část Fondu) a aktiva a závazky přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (investiční část), je v tomto ohledu rozlišen i výkaz finanční situace, což v důsledku umožňuje zřetelnou kalkulaci čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku

Podnikatelská činnost Fondu spočívá v investování získaných prostředků a v jejich zhodnocení, proto nelze jednoznačně rozlišovat mezi provozní a neprovozní (finanční) částí výsledku hospodaření. Úrokové výnosy prezentované v účetní závěrce za rok 2019 jsou ve své podstatě provozním výsledkem, resp. výsledkem souvisejícím s hlavní výdělečnou činností, stejně tak jako tržby z pronájmu a efekty (zisky / ztráty) z přecenění finančních investic a investic do nemovitostí. Obdobně lze nahlížet na kurzové rozdíly. Proto není výkaz úplného výsledku v části výsledku hospodaření oddělován na provozní a neprovozní část, jsou přeskupeny prezentované položky a je kalkulován výsledek hospodaření před finančními náklady, které zahrnují úrokové náklady a bankovní poplatky, a případně dividendy k investičním akciím, budou-li vypláceny.

Výkaz peněžních toků

Vzhledem k tomu, že investice jsou hlavní výdělečnou činností Fondu, jsou peněžní toky spojené s investicemi do nemovitostí součástí peněžních toků z provozní činnosti a nikoliv investiční. Část investičního peněžního toku ve výkazu není prezentována samostatně, neboť ve Fondu není pro ni ze své podstaty naplnění, avšak peněžní toky realizované v souvislosti s investicemi do nemovitostí a s majetkovými účastmi (jejich pořízení a prodej) jsou prezentovány přímou metodou v rámci provozní části výkazu.

Výkaz změn v čistých aktivech přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií

Vzhledem ke skutečnosti, že vlastní kapitál Fondu tvoří pouze zakladatelské akcie a pro investory – držitele investičních akcií – je zásadní informace o tom, jak se vyvíjí hodnota, která jim náleží prostřednictvím investičních akcií, je sestaven a prezentován výkaz změn v čistých aktivech přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií. Tento výkaz zobrazí dopad nové emise investičních akcií, vykoupení investičních akcií Fondem, vyplacené dividendy k investičním akciím a zvýšení hodnoty čistých aktiv o vytvořený výsledek hospodaření.

Výkaz změn ve vlastním kapitálu

Vlastní kapitál tvoří pouze základní kapitál a ten je dán počtem a nominální hodnotou zakladatelských akcií. Veškeré výsledky Fondu jsou přiřazeny vlastníkům investičních akcií. Proto výkaz změn vlastního kapitálu sám o sobě postrádá informační hodnotu, pokud nedojde k transakci se zakladatelskými akciemi. Výkaz je proto sestaven a prezentován pouze, pokud k takové transakci došlo.

Investiční akcie Fondu

Fond vydává investiční akcie, které jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu – kótovány na Burze cenných papírů Praha, a.s. a prostřednictvím jejich emise Fond získává peněžní prostředky k investování. S investičními akciemi Fondu je spojeno zejména právo na jejich odkoupení na žádost držitele (investora) na účet Fondu a Fond má povinnost ve vymezených termínech takové investiční akcie odkoupit zpět. S investičními akciemi není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu. Zejména s ohledem na povinnost Fondu vykoupit tyto akcie zpět na žádost jejich vlastníka jsou investiční akcie klasifikovány jako finanční závazek a ve výkazu finanční situace je prezentována položka označená jako „Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií“. Důsledkem je odchýlení ekonomického

a účetního zobrazení investičních akcií od právního pojetí, neboť z pohledu české legislativy se jedná o složku vlastního kapitálu, zatímco v této účetní závěrce investiční akcie představují závazek. Na tuto klasifikaci je navázáno účetní zachycení případných dividend, které jsou finančním nákladem Fondu, jsou-li deklarovány a vypláceny.

Ukazatel zisku na akci

S ohledem na výše uvedené v bodu „Investiční akcie Fondu“ Fond neprezentuje ve výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku ukazatel zisku na akcii (základní a zředěný) a v komentářích není obsaženo související zveřejnění. Se zakladatelskými (ve své podstatě v kontextu IAS 33 kmenovými) akciemi není obchodováno. S investičními akciemi je obchodováno, ale jsou klasifikovány jako finanční závazek a současně výsledkem za období je vnímám jako přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Fond přistoupil nově i s ohledem na požadavek zveřejňovat ukazatel EPS u obchodovaných společností k prezentaci ukazatele čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií na jednu investiční akcii a tuto hodnotu prezentuje přímo ve výkazu čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

Reálná hodnota

Fond oceňuje investice do nemovitostí, majetkové účasti a nakoupené pohledávky reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá k 31. 12. 2019 činila 1 334 900 tis. Kč (nemovitosti), 30 132 tis. Kč (majetkové účasti) a 235 549 tis. Kč (nakoupené pohledávky) (2018: 1 135 400 tis. Kč (nemovitosti), resp. 50 261 tis. Kč (majetkové účasti) a 197 675 tis. Kč (nakoupené pohledávky)). Jde o nejvýznamnější rozvahové položky aktiv, které formují hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 31. 12. 2019 představují přibližně 98 % (2018: 84 %) celkové hodnoty investičních aktiv). Reálné hodnoty investic jsou k rozvahovému dni stanovovány externím odborným poradcem, jsou ovlivněny současnou ekonomickou situací na trhu nemovitostí, vývojem cen nemovitostí a očekávaným výnosem plynoucím z pronájmu nemovitostí, který determinuje i ocenění majetkových účastí v nemovitostních společnostech. V budoucnu může dojít k novým skutečnostem a změnám, které mohou vést k růstu i ke snížení aktuálně prezentovaných reálných hodnot.

Bližší informace k reálným hodnotám a jejich určení jsou poskytnuty v částech 6.4 až 6.6 a 8.5.

Úvěrové znehodnocení pohledávek

Obchodní pohledávky jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě, která vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti a nízkým úrokovým sazbám v ekonomice aproximuje reálnou hodnotu kalkulovanou na bázi současné hodnoty očekávaných peněžních toků. Obchodní pohledávky jsou průběžně posuzovány, zdali se u nich nezvýšilo úvěrové riziko a zdali neexistuje objektivní důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků a tímto snižuje i reálnou hodnotu pohledávek.

Již při realizaci transakce – pronájem nemovitostí, prodej – Fond posuzuje úvěrové riziko protistrany a snižuje případnou pochybnost týkající se nesplacení pohledávky na minimum. U existujících pohledávek Fond sleduje stáří pohledávek a u pohledávek po splatnosti přistupuje k jejich snížení a zachycení ztráty ve výsledku hospodaření. Přesto může v budoucnu dojít k uhrazení celé nominální hodnoty znehodnocených pohledávek. V takovém případě Fond v okamžiku jejich uhrazení uzná ve výsledku hospodaření zisk.

K 31. 12. 2019 je ocenění pohledávek sníženo z titulu očekávaného úvěrového znehodnocení o 26 tis. Kč (2018: 32 tis. Kč), z čehož je patrné, že úvěrové riziko v absolutním vyjádření je velmi malé. Bližší informace ke snížení hodnoty pohledávek jsou poskytnuty v částech 6.3.

Daně ze zisku

Fond, jakožto emitent cenných papírů splňující podmínky zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (je tzv. základním investičním fondem), podléhá daňové legislativě, která umožňuje kalkulovat daňovou povinnost ze zdanitelného zisku pomocí daňové sazby 5 %. Z rozdílu účetních a daňových hodnot aktiv a závazků (zejména investic do nemovitostí) je vyčíslena odložená daň, která je vzhledem ke skutečnosti vyšších daňových zůstatkových hodnot držených nemovitostí v podobě odložené daňové pohledávky. Ač v minulosti Fond vykazoval daňové ztráty, vždy je plně využil, a proto je odložená daňová pohledávka z hlediska realizovatelnosti potvrzena a v účetní závěrce v rámci aktiv zachycena.

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy (k 31. 12. 2019 i 2018 ve výši 5 %), která může být v budoucnu bez vlivu Fondu pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být tedy v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Fondu. V otevřené diskusi se objevují názory na zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů a zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 19 %. Pokud by toto bylo přijato jako změna daňové legislativy, způsobilo by to přepočtení odložené daně prezentované v účetní závěrce.

5 Provozní segmenty

Činnost Fondu spočívá v investování finančních prostředků do nemovitostí na území ČR – buď formou přímo držených nemovitostí, nebo formou držených majetkových účastí na nemovitostních společnostech. Z pohledu segmentace je uvážěn pouze jediný provozní segment. Informace poskytnuté dále v této účetní závěrce je proto třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Peněžní prostředky	34	34
Vlastní kapitál – Základní kapitál	34	34

Vlastní kapitál společnosti Safety Real, fond SICAV, a.s. je tvořen výhradně základním kapitálem, který je dán hodnotou 34 086 ks zakladatelských akcií. Nominální hodnota zakladatelských akcií k 31. 12. 2019 i 2018 činí 1 Kč a celková výše základního kapitálu je tak 34 tis. Kč.

Základní kapitál je plně splacen a s každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a současně i právo na výplatu dividend. Zakladatelské akcie nemají hodnotu závislou na činnosti fondu a jsou podloženy pouze výší zapisovaného základního kapitálu. Ovládající osoby jsou přiblíženy v části 7.1.

Fond má zřízen bankovní účet, na němž jsou deponovány peněžní prostředky ze zakladatelských akcií (34 tis. Kč). Tento účet byl vytvořen v souladu s regulatorními požadavky zřetelně oddělit majetek Fondu, který patří akcionářům – držitelům zakladatelských akcií. Tyto prostředky nejsou součástí čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií a nejsou zahrnuty výše do členění celkových peněžních prostředků.

6.2 Peníze a nepeněžní transakce

Peněžní prostředky

Fond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a všechny peněžní prostředky jsou drženy na bankovních účtech, přičemž celkový zůstatek peněz s ohledem na volnost užití prostředků Fondem je následující:

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Peněžní prostředky omezené ve využití Fondem	11 577	10 456
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	8 116	1 863
Peněžní prostředky celkem	19 693	12 319

Prostředky omezené ve využití Fondem jsou navázány na bankovní úvěry čerpané Fondem a omezení vyplývá z úvěrových smluv.

Fond nevyužívá žádná bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peněžní prostředky“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

Nepeněžní transakce

V průběhu roku 2019 došlo k následujícím významným nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojevíly se ve výkazu peněžních toků:

- V červnu 2019 došlo k emisi investičních akcií, která vyrovnala závazek vůči hlavnímu akcionáři (viz 6.10 a 6.11).
- V listopadu 2019 Fond nabyl nové pohledávky za společností LESY HUNKOVCE s.r.o., přičemž do konce roku nebyly pořizovací ceny pohledávek uhrazeny (viz 6.4).
- V prosinci 2019 došlo k prodeji majetkové účasti ve společnosti SI KARLIN, s.r.o. a k prodeji majetkové účasti ve společnosti TORMONTEX COMPANION s.r.o. Ani jedna transakce neměla dopad na peněžní prostředky a bližší informace jsou v části 6.5.

V průběhu roku 2018 došlo k následujícím nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojevíly se ve výkazu peněžních toků:

- Dodatečným smluvním ujednáním z února 2018 mezi Fondem a společností BERINDA HOLDINGS LIMITED došlo k navýšení kupní ceny za převod akcií dříve držené společností BOHEMIANS REAL a.s. o částku 1 323 tis. Kč. Vzhledem ke skutečnosti, že související aktiva již nejsou držena Fondem, ale byla prodána v roce 2017, bylo navýšení ceny zachyceno jako ztráta ve výsledku hospodaření. Částka byla uhrazena a je zahrnuta ve výkazu peněžních toků do celkových splátek bankovních úvěrů a nebankovních půjček.
- Při pořízení nemovitostí – Hotel Karlín – byla na Fond postoupena pohledávka spřízněné společnosti TORMONTEX COMPANION, s.r.o. ve výši 3 800 tis. Kč za společností Santis Invest s.r.o., která byla vlastníkem hotelu Karlín před jeho převodem na Fond. Pohledávka byla započtena se závazkem Fondu z pořízení nemovitostí a současně vznikl Fondu závazek vůči společnosti TORMONTEX COMPANION, s.r.o., který byl v září a říjnu 2018 uhrazen.
- V prosinci 2018 Fond nabyl dvě pohledávky za slovenskou společností LESY HUNKOVCE s.r.o. v celkové výši 197 450 tis. Kč od společnosti TARATANA s.r.o. (viz 6.4). Za pohledávky nebylo Fondem do konce roku nic uhrazeno, naopak společnost TARATANA s.r.o. postoupila své pohledávky na pana Martina Bendu a Fond příslušnou částku vykazuje k 31. 12. 2018 jako součást závazku za ovládající osobou, tj. panem Martinem Bendou.
- K 31. 12. 2018 došlo k restrukturalizaci několika závazků Fondu. Společnost TARATANA s.r.o. převedla své pohledávky na pana Martina Bendu a úročené úvěry, splatné této společnosti, se staly závazkem Fondu vůči panu Martinu Bendovi. Jde o závazky v celkové výši 150 379 tis. Kč.
- Celkový závazek Fondu vůči panu Martinovi Bendovi k 31. 12. 2018 dosahuje výše 347 829 tis. Kč a jeho uhrazení proběhlo v červnu 2019 prostřednictvím emise investičních akcií (viz 6.10).

6.3 Obchodní pohledávky

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Obchodní pohledávky	12 006	10 477
Snížení hodnoty v důsledku posouzení úvěrového rizika	-26	-32
Obchodní pohledávky ve výkazu finanční situace	11 980	10 445

Obchodní pohledávky zahrnují zejména pohledávky za nájemci z pronájmu nemovitostí (nájemné a služby vyúčtované a neuhrazené za období před rozvahovým dnem). Riziko jejich nesplacení je velmi nízké a pohledávky se výjimečně dostávají do prodlení (pohledávky po splatnosti). Obchodní pohledávky jsou průběžně posuzovány, zdali se u nich nezvýšilo úvěrové riziko a zdali neexistuje důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků. Fond sleduje vývoj úvěrového rizika jako meziroční přecenění výše pohledávek, nesleduje vývoj opravných položek samostatně. V roce 2019 byl ve výsledku hospodaření uznán zisk ve výši 6 tis. Kč (rok 2018: zisk 2 tis. Kč). Dopad je součástí položky „Ztráta plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků“.

Reálné hodnota obchodních pohledávek uvážena jako současná hodnota očekávaných peněžních toků je blízká vykazované zůstatkové hodnotě vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti.

6.4 Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
LESY HUNDOVCE s.r.o. – zápůjčka 124,9 mil.	132 019	-
LESY HUNDOVCE s.r.o. – zápůjčka 106,4 mil. Kč	-	109 300
LESY HUNDOVCE s.r.o. – zápůjčka 84,0 mil. Kč	98 950	88 833
LESY HUNDOVCE s.r.o. – zápůjčka 4,2 mil. Kč	4 580	-
Finanční investice v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku celkem	235 549	198 133

Fond investoval do nákupu fixně úročených pohledávek za slovenskou obchodní společností LESY HUNDOVCE s.r.o., která vlastní lesní pozemky na Slovensku a je zpracovatelem, resp. prodejcem dřeva. Pohledávky jsou oceňovány reálnou hodnotou (úroveň 3) uvedenou výše v tabulce s přeceněním do výsledku hospodaření. Pohledávky jsou zajištěny pozemky ve vlastnictví dlužníka, resp. podíly na dceřiné společnosti, která má pozemky ve vlastnictví.

Pohledávky o nominální hodnotě 106,4 mil. Kč a 84 mil. Kč byly pořízeny v prosinci 2018.

V listopadu 2019 Fond nabyl další dvě pohledávky:

- pohledávku o nominální hodnotě 4,2 mil. Kč od společnosti TORMONTEX COMPANION s.r.o. za 4 527 tis. Kč se splatností závazku do 31. 8. 2020. K 31. 12. 2019 Fond eviduje závazek (viz pozn. 6.9).
- pohledávku o nominální hodnotě 18,5 mil. Kč od společnosti TARATANA s.r.o. za 18 889 tis. Kč se splatností závazku do 31. 8. 2020. K 31. 12. 2019 Fond eviduje závazek (viz pozn. 6.9).

V prosinci 2019 došlo ke sloučení pohledávek s nominální hodnotou 18,5 mil. Kč a 106,4 mil. Kč a vznikla nová pohledávka o nominální hodnotě 124,9 mil. Kč.

Ve výsledku hospodaření roku 2019 bylo zachyceno přecenění pohledávek jako zisk ve výši 16 484 tis. Kč (2018: 1 263 tis. Kč). K 30. 8. 2019 obdržel Fond část pohledávky s nominální hodnotou 84 mil. Kč ve výši 2 483 tis. Kč (2018: 580 tis. Kč u pohledávky s nominálně 106,4 mil. Kč).

6.5 Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

Fond drží majetkové účasti na jiných společnostech, které pokud plně ovládá, nekonsoliduje s uvážením výjimky pro investiční jednotky.

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Treaslewort, a.s. (100 %)	28 000	28 295
DANTUM Solution s.r.o. (100 %)	2 100	448
Beluška – sociální podnik, s.r.o. (100 %)	32	-
TORMONTEX COMPANION s.r.o. (100 %)	-	21 220
SI KARLIN, s.r.o. (3 %)	-	298
Finanční investice v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku celkem	30 132	50 261

V prosinci 2019 přistoupil Fond k prodeji majetkových účastí ve společnostech TORMONTEX COMPANION s.r.o. a SI KARLIN, s.r.o.:

- 100% podíl ve společnosti TORMONTEX COMPANION s.r.o. byl prodán společnosti Minelava, s.r.o. za 23 391 tis. Kč s uznáním zisku 2 170 tis. Kč ve výsledku hospodaření za rok 2019. Prodejní cena byla započtena proti zůstatku zápůjčky, kterou Fond od společnosti Minelava, s.r.o. v minulosti čerpal (viz pozn. 6.9).
- 3% podíl ve společnosti SI KARLIN, s.r.o. byl prodán za 78 tis. Kč s uznáním ztráty 220 tis. Kč ve výsledku hospodaření za rok 2019. Prodejní cena zůstává k 31. 12. 2019 neuhrzena.

V prosinci 2019 Fond koupil 100% podíl ve společnosti Beluška – sociální podnik, s.r.o., která je k 31. 12. 2019 prázdou společností bez majetku a aktivní činnosti. Investičním záměrem Fondu, a důvodem nákupu společnosti Beluška

– sociální podnik, s.r.o., je realizace vložení pozemků p. č. 391/40 a 391/41 v k.ú. Dolní Břežany, které jsou nyní v přímém vlastnictví Fondu a jsou zachyceny jako investice do nemovitostí (reálná hodnota pozemků k 31. 12. 2019 činí 21 000 tis. Kč). Fond předpokládá následné zhodnocení pozemků, resp. nemovitostní dceřiné společnosti developerským záměrem, a zpeněžením investice v horizontu nejbližších let.

K 31. 12. 2019 došlo k reálnému ocenění držných investic s použitím služeb externího odborného poradce. Více o jednotlivých investicích a jejich ocenění reálnou hodnotou je uvedeno v části 8.5.

Následující tabulka zobrazuje vývoj hodnoty finančních investic za prezentovaná období v rozlišení na jednotlivé držené majetkové účasti:

v tis. Kč	Treaslewort, a.s.	DANTUM Solution s.r.o.	TORMONTEX COMPANION s.r.o.	Beluška – sociální podnik, s.r.o.	SI KARLIN, s.r.o.	Celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2018	25 694	15 743	21 320	-	123	62 880
zisk / ztráta z přecenění	2 601	-15 295	-100	-	175	-12 619
Reálná hodnota k 31. 12. 2018	28 295	448	21 220	-	298	50 261
pořízení nové investice	-	-	-	37	-	37
vyřazení v důsledku prodeje	-	-	-21 120	-	-254	-21 374
zisk / ztráta z přecenění	-295	1 652	-100	-5	-45	1 207
Reálná hodnota k 31. 12. 2019	28 000	2 100	-	32	-	30 132

6.6 Investice do nemovitostí

Fond vlastní nemovitosti, které v minulosti pořídil a v rámci své investiční činnosti vytváří nemovitostní portfolio za účelem pronájmu nemovitostí s následným prodejem v rozsahu zvolené investiční strategie. V portfoliu jsou pozemky i budovy umístěné v Praze, v Brně a ve Středočeském kraji a jejich vývoj za rok 2019 a 2018 v členění na pozemky a stavby zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Pozemky	Stavby	Investice do nemovitostí celkem
-----------	---------	--------	---------------------------------------

Reálná hodnota k 1. 1. 2018	177 996	854 438	1 032 434
přírůstky nových nemovitostí	23 819	79 911	103 730
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	-	5 715	5 715
zisk / ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	64 178	-70 657	-6 479
Reálná hodnota k 31. 12. 2018	265 993	869 407	1 135 400
přírůstky nových nemovitostí	-	14 745	14 745
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	92 055	150 195	242 250
úprava ocenění mezi stavby a pozemky	2 153	-2 153	-
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-13 501	-43 994	-57 495
Reálná hodnota k 31. 12. 2019	346 700	988 200	1 334 900

V roce 2019 Fond rozšířil své investiční portfolio o následující nemovitost:

- v dubnu 2019 Fond pořídil dům v Praze na Václavském náměstí za 150 195 tis. Kč a související pozemek za 92 055 tis. Kč, tj. celková pořizovací cena 242 250 tis. Kč. Fond v této souvislosti uhradil již v roce 2018 do advokátní úschovy zálohu ve výši 235 000 tis. Kč (viz pozn. 6.7).

V roce 2018 Fond rozšířil své investiční portfolio o následující nemovitosti:

- v květnu 2018 Fond pořídil nemovitosti v Praze v Karlíně – stavbu (Hotel Karlín) s vybavením za 83 664 tis. Kč a související pozemek za 8 477 tis. Kč, tj. celková pořizovací cena 92 141 tis. Kč.
- v červnu 2018 Fond pořídil pozemek – orná půda – v obci Březí za 3 545 tis. Kč, čímž došlo k rozšíření již stávajících pozemků držených Fondem v dané lokalitě.
- v srpnu 2018 Fond pořídil pozemek v Brně za 1 040 tis. Kč, čímž došlo k rozšíření již stávajících pozemků držených Fondem v dané lokalitě.
- v prosinci 2018 Fond pořídil nemovitost v obci Březí pozemek a stavbu za pořizovací cenu 3 200 tis. Kč.

Současně během roku 2018 došlo ke zhodnocení stávajících pronajímaných nemovitostí.

K oceňování nemovitostí reálnou hodnotou více v části 8.5.

Nemovitosti v celkové reálné hodnotě 996 300 tis. Kč stanovené k 31. 12. 2019 (2018: 1 007 tis. Kč) jsou zastaveny ve prospěch Československé obchodní banky, a.s. jako záruka splacení čerpaných bankovních úvěrů. Nemovitosti – pozemky – v celkové reálné hodnotě 21 100 tis. Kč stanovené k 31. 12. 2019 (2018: 28 900 tis. Kč) jsou zastaveny ve prospěch společnosti TARATANA s.r.o. jako záruka splacení poskytnuté půjčky (viz 6.9).

V souvislosti s investicemi do nemovitostí jsou ve výsledku hospodaření Fondu uznány následující položky:

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2019	Rok končící 31. 12. 2018
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	89 653	80 181
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-20 924	-18 218

6.7 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Poskytnuté zálohy	674	236 101
Náklady příštích období	28	28
Pohledávky vůči státu	230	24
Ostatní pohledávky	112	75
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem	1 044	236 228

V listopadu 2018 byla z prostředků získaných od společností TORMONTEX COMPANION, s.r.o. (200 mil. Kč) a Treaslewort a.s. (35 mil. Kč) složena do advokátní úschovy záloha ve výši 235 000 tis. Kč na pořízení nemovitosti v Praze

na Václavském náměstí. Nákup nemovitosti byl uzavřen v průběhu roku 2019 a záloha zúčtována.

6.8 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Obchodní závazky	4 266	8 422
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	5 847	3 401
Přijaté kauce	3 098	2 832
Závazky vůči státu	1 064	1 309
Ostatní závazky	113	38
Obchodní a jiné závazky celkem	14 388	16 002
z toho finanční závazky	7 478	11 246
z toho nefinanční závazky	21 300	4 756

Účetní hodnota závazků, které představují finanční závazky, se významně neliší od jejich reálné hodnoty s ohledem na splatnost většiny závazků v krátkém období. Vedení Fondu posoudilo riziko likvidity spojené s vypořádáním existujících závazků za nízké.

Z výše uvedených závazků je zúčtování závazků v období delším jak 12 měsíců očekáváno u části přijatých kaucí (s ohledem na smluvní dobu nájmu a výpovědní lhůty) ve výši 1 213 tis. Kč (2018: 922 tis. Kč).

6.9 Bankovní a nebankovní úvěry

Bankovní úvěry

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Bankovní úvěry – dlouhodobě splatná část úvěru	335 222	366 664
Bankovní úvěry – krátkodobě splatná část úvěru	30 003	32 485
Závazek z uzavřených derivátových nástrojů	90	821
Bankovní úvěry celkem	365 315	399 970

Zůstatek bankovních úvěrů tvoří následující úvěry čerpané od Československé obchodní banky, a.s., která je současně depozitářem Fondu. K 31. 12. 2019 eviduje Fond následující bankovní úvěry:

- Dne 6. 8. 2018 Fond načerpal úvěr ve výši 55 000 tis. Kč za účelem refinancování závazků vzniklých v souvislosti s pořízením nemovitostí v Praze – Karlín. Úvěr je splácen čtvrtletně v postupně se navyšujících splátkách nejpozději do 30. 6. 2023, kdy je splatná navýšená splátka ve výši 40 449 tis. Kč. Úvěr je úročen fixní úrokovou sazbou ve výši 3,66 % p. a., která byla odvozena při čerpání úvěru od 3M PRIBOR plus pevné přírážky 1,5 %. K 31. 12. 2019 je výše nesplaceného úvěru 50 644 tis. Kč (2018: 53 564 tis. Kč), z toho krátkodobě splatný zůstatek 3 020 tis. Kč (2018: 2 920 tis. Kč). Úvěr je zajištěn hodnotou nemovitostí v Praze – Karlín (reálná hodnota k 31. 12. 2019: 91 400 tis. Kč; 2018: 95 000 tis. Kč)
- K 31. 7. 2017 Fond načerpal úvěr ve výši 230 000 tis. Kč za účelem refinancování závazků vzniklých v minulosti s pořízením nemovitostí v Praze – Karlín. Úvěr je splácen měsíčně v postupně se navyšujících splátkách nejpozději do 31. 7. 2032. Do června roku 2027 je nesplacený zůstatek úročen fixní úrokovou sazbou 2,5 % p.a. a po zbývajícím období úrokovou sazbou variabilní odvozenou od 1M PRIBOR navýšením o marži 1,5procentního bodu p.a. K 31. 12. 2019 je výše nesplaceného úvěru 198 310 tis. Kč (2018: 211 660 tis. Kč), z toho krátkodobě splatný zůstatek 13 710 tis. Kč, efektivní úroková sazba činí 2,5 % p.a. Úvěr je zajištěn hodnotou nemovitostí v Praze – Karlín (reálná hodnota k 31. 12. 2019: 493 000 tis. Kč; 2018: 502 000 tis. Kč).

- K 1. 1. 2017 Fond převzal bankovní úvěr čerpaný v minulosti v souvislosti s pořízením nemovitostí v Praze – Nové Butovice. Úvěr je denominovaný v EUR a splácen měsíčně postupně se navyšujícími splátkami do 31. 10. 2022. V září 2019 byla původní splatnost 31. 10. 2022 posunuta až na 30. 9. 2027 a poslední splátka definovaná jako doplatek úvěru ve výši 3 059 tis. EUR byla rozdělena na další pravidelné měsíční splátky po zbývajícím prodlouženou dobu úvěru. K 31. 12. 2019 činí nesplacený zůstatek úvěru 116 270 tis. Kč (2018: 130 301 tis. Kč), z toho krátkodobě splatný zůstatek 13 273 tis. Kč, efektivní úroková sazba činí 3,98 % p.a. S úvěrem je spojeno vysoké kurzové riziko (citlivost viz 8.3). Úvěr je zajištěn hodnotou nemovitostí v Praze – Butovice (reálná hodnota k 31. 12. 2019: 342 000 tis. Kč; 2018: 341 000 tis. Kč).

K 31. 12. 2018 Fond evidoval ještě následující bankovní úvěr, který byl v průběhu roku 2019 splacen:

- Fond převzal úvěr od původního vlastníka společně s nákupem souvisejících nemovitostí k 1. 1. 2016. Úvěr byl splácen postupně měsíčními splátkami. Konečná splatnost úvěru byla k 20. 12. 2019. K 31. 12. 2018 činil nesplacený plně krátkodobý zůstatek úvěru 3 625 tis. Kč, úvěr byl úročen efektivní úrokovou sazbou 1,73 % p.a. Úvěr byl zajištěn hodnotou nemovitostí v Praze – Chodov (2018: 69 000 tis. Kč).

Za rok 2019 Fond vykazuje úrokové náklady z bankovních úvěrů 12 203 tis. Kč (2018: 11 557 tis. Kč).

Bankovní úvěry představují finanční závazky a jejich účetní hodnota prezentovaná k 31. 12. 2019 i 2018 se významně neodchyluje od jejich reálné hodnoty.

Derivátové nástroje

Fond v souvislosti s bankovními úvěry uzavřel s ČSOB a.s. následující úrokové swapy, které nejsou klasifikovány jako zajišťovací nástroje:

v tis. Kč	Den vypořádání	Objem obchodu	31. 12. 2019	31. 12. 2018
(1) Úrokový swap	30. 9. 2027	3 009 tis. EUR	22	-
(2) Úrokový swap	30. 6. 2023	50 644 tis. Kč	69	821
Reálná hodnota derivátů celkem	x	x	91	821

Přecenění derivátů je zahrnuto do položky „Zisk (ztráta) plynoucí z ostatních finančních aktiv/závazků“ ve výsledku hospodaření – v roce 2019 zisk 730 tis. Kč (2018: ztráta 821 tis. Kč).

Úrokový swap (1)

Fond uzavřel tento úrokový swap v září 2019 v souvislosti s fixně úročeným bankovním úvěrem čerpaným na financování nákupu nemovitosti v Praze – Nové Butovice. Úrokový úvěr směřuje fixní úrokovou platbu kalkulovanou z nesplacené jistiny bankovního úvěru za variabilní úrokovou platbu. Reálná hodnota derivátu je k 31. 12. 2019 stanovena jako závazek ve výši 22 tis. Kč

Úrokový swap (2)

Fond uzavřel tento úrokový swap v srpnu 2018 v souvislosti s fixně úročeným bankovním úvěrem čerpaným na financování nákupu nemovitosti v Praze – Karlín. Úrokový úvěr směřuje fixní úrokovou platbu kalkulovanou z nesplacené jistiny bankovního úvěru za variabilní úrokovou platbu. Reálná hodnota derivátu je k 31. 12. 2019 stanovena jako závazek ve výši 69 tis. Kč (2018: závazek 821 tis. Kč).

Nebankovní úvěry

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Nebankovní úvěry – dlouhodobě splatná část	528 020	379 186
Nebankovní úvěry – krátkodobě splatná část	132 016	244 440
Nebankovní úvěry celkem	660 036	623 626

Fond vykazuje nebankovní úvěry, které vznikly Fondu v souvislosti s jeho investiční aktivitou – buď úvěr byl přímo Fondem čerpán, nebo na Fond přešly převzetím čistých aktiv nekonsolidovaných dceřiných společností. Rozlišení

krátkodobě a dlouhodobě splatné části je odhadnuto dle stavu k rozvahovému dni, ale s ohledem na vývoj investic a jejich realizaci může dojít k dřívějšímu nebo pozdějšímu splácení půjček.

K 31. 12. 2019 Fond vykazuje tyto úvěry:

<i>Věřitel</i>	Efektivní úroková sazba p.a.	Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku	Splatnost
(i) TARATANA s.r.o.	x	18 889	31. 8. 2020
(ii) TORMONTEX COMPANION, s.r.o.	x	4 527	31. 8. 2020
(iii) TARATANA s.r.o.	2,35 %	57 543	5. 10. 2020
(iv) TARATANA s.r.o.	4,0 %	51 058	31. 12. 2020
(v) TARATANA s.r.o.	6 %	35 162	30. 11. 2021
(vi) TARATANA s.r.o.	6 %	213 381	30. 11. 2021
(vii) TARATANA s.r.o.	4,0 %	48 035	31. 12. 2022
(viii) TARATANA s.r.o.	4,0 %	8 152	31. 12. 2022
(ix) Minelava, s.r.o.	10,6 %	223 290	31. 12. 2022
Nebankovní úvěry celkem	x	660 036	x

V roce 2019 Fond restrukturalizoval své úvěry, přičemž novým hlavním věřitelem Fondu se stala společnost TARATANA s.r.o. Žádný z úvěrů prezentovaných k 31. 12. 2018 nebyl v průběhu roku 2019 splacen.

Úvěry jsou navýšeny o naběhlé úroky, případně došlo k částečnému vyrovnání úroků a celkový zůstatek rozšířily dvě zápůjčky (viz (i) a (ii)) spojené s pořízením pohledávek za společností LESY HUNKOVCE s.r.o., které jsou splatné k 31. 8. 2020 (viz 6.4).

V prosinci 2019 byl zůstatek úvěru čerpaný od společnosti Minelava, s.r.o. (viz (ix)) snížen o částku 23 391 tis. Kč zápočtem proti pohledávce vzniklé při prodeji majetkové účasti ve společnosti TORMONTEX COMPANION, s.r.o. (viz 6.5).

K 31. 12. 2018 Fond vykazuje tyto úvěry:

<i>Věřitel</i>	Efektivní úroková sazba p.a.	Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku	Splatnost
(i) Treaslewort, a.s.	6 %	35 207	20. 11. 2019
(ii) TORMONTEX COMPANION, s.r.o.	6 %	201 381	20. 11. 2019
(iii) Longford Invest Ltd.	4,0 %	7 852	31. 12. 2019
(iv) Longford Invest Ltd.	4,0 %	49 094	31. 12. 2020
(v) Longford Invest Ltd..	2,35 %	56 314	5. 10. 2020
(vi) Longford Invest Ltd.	4,0 %	46 290	31. 12. 2022
(vii) Minelava, s.r.o.	10,6 %	227 488	31. 12. 2022
Nebankovní úvěry celkem	x	623 626	x

V listopadu 2018 čerpal Fond dva úvěry – od společnosti TORMONTEX COMPANION s.r.o. ve výši 200 000 tis. Kč a od společnosti Treaslewort, a.s. ve výši 35 000 tis. Kč. Úvěry byly čerpány v souvislosti s pořízením nemovitosti v Praze na Václavském náměstí (viz 6.6).

Nebankovní úvěry představují finanční závazky a jejich účetní hodnota prezentovaná k rozvahovému dni se významně neodchyluje od jejich reálné hodnoty.

Vývoj dluhů z financování

Fond v rámci svých závazků vykazuje několik finančních závazků, jejichž peněžní úhrada by byla prezentována ve výkazu peněžních toků v rámci peněžních toků z financování. Následující tabulka poskytuje sesouhlasení počátečního

a konečného zůstatku takových závazků:

<i>v tis. Kč</i>	Bankovní úvěry	Nebankovní úvěry	Celkem
Konečný zůstatek k 1. 1. 2018	372 935	593 943	966 878
peněžní tok – čerpání úvěru	55 000	103 545	158 545
peněžní tok – splátky úvěru	-31 580	-155 676	-187 256
peněžní tok – placené úroky	-10 496	-16 020	-26 516
naběhlé úrokové náklady	11 557	35 903	47 460
nepeněžní příjem úvěrů	-	200 000	200 000
nepeněžní zápočty – převod na závazek za ovládající osobou	-	-143 192	-143 192
ztráta z dodatečné dohody o navýšení splátky půjčky	-	1 323	1 323
dopad postoupení pohledávky	-	3 800	3 800
kurzová ztráta ve výsledku hospodaření	1 733	-	1 733
Konečný zůstatek k 31. 12. 2018	399 149	623 626	1 022 775
peněžní tok – splátky úvěru	-33 891	-1 108	-34 999
peněžní tok – placené úroky	-10 766	-2 992	-13 758
naběhlé úrokové náklady	12 205	40 486	52 691
nepeněžní příjem úvěrů	-	23 415	23 415
nepeněžní zápočet úvěrů	-	-23 391	-23 391
kurzový zisk ve výsledku hospodaření	-1 472	-	-1 472
Konečný zůstatek k 31. 12. 2019	365 225	660 036	1 025 261
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	335 222	528 020	863 242
z toho krátkodobě splatný zůstatek	30 003	132 016	162 019

6.10 Závazky za ovládající osobou

K 31. 12. 2018 došlo k restrukturalizaci závazků Fondu, při níž společnost TARATANA s.r.o. postoupila své pohledávky v celkové výši 347 829 tis. Kč na pana Martina Bendu. Jednalo se o nebankovní úvěry v celkové výši 143 192 tis. Kč, které Fondu vznikaly v minulosti v souvislosti s jeho investiční aktivitou (viz 6.9). Vzhledem k nominální výši těchto závazků 150 379 tis. Kč, uznal Fond v důsledku restrukturalizace ve výsledku hospodaření za rok 2018 ztrátu ve výši 7 187 tis. Kč. Zbývajícím závazek ve výši 197 450 tis. Kč souvisí s pořízením pohledávek za společností LESY HUNKOVCE s.r.o.

(viz 6.4). Závazek byl vyrovnán v roce 2019 úpisem investičních akcií (viz 6.11).

6.11 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií

Hodnota těchto čistých aktiv je dána rozdílem celkových investičních aktiv a závazků Fondu, tj. bez vlivu hodnoty čistých aktiv připadající držitelům zakladatelských akcií, tj. hodnotu základního kapitálu Fondu (2019: 34 tis. Kč; 2018: 34 tis. Kč).

Výše investičních čistých aktiv se průběžně mění dle vývoje výkonnosti Fondu – dopad výsledku hospodaření Fondu – a další vliv na prezentovanou hodnotu mají transakce s vlastníky investičních akcií, tj. emise a odkup investičních akcií Fondem. Vývoj čistých aktiv za prezentovaná období je zobrazen ve výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií, který Fond sestavuje a zveřejňuje namísto výkazu změn vlastního kapitálu (pokud nedošlo k nějaké změně v hodnotě vlastního kapitálu).

Vydané investiční akcie s ohledem na právo držitele požádat Fond o odkup na účet Fondu, čímž investiční akcie zanikají, jsou klasifikovány a vykazovány jako finanční závazek. S investičními akciemi zároveň není spojeno právo hlasovat

na valné hromadě Fondu. Stav investičních akcií včetně kalkulace čistých aktiv na jednu investiční akcii přináší následující tabulka.

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	596 572	257 813
Počet investičních akcií (v ks)	102 554	43 656
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akci (v Kč)	5 817,1499	5 905,5526

V červnu roku 2019 došlo k emisi 58 898 ks nových investičních akcií, kterými byl vyrovnán závazek Fondu vůči panu Martinu Bendovi, hlavnímu investorovi Fondu (viz 6.10).

6.12 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2019	Rok končící 31. 12. 2018
Tržby z pronájmu	89 653	80 181
Tržby z poskytovaných služeb	12 871	12 636
Tržby celkem	102 524	92 817

Tržby z pronájmu jsou výnosem generovaným z přímých investic do nemovitostí, které drží Fond a pronajímá je. V souvislosti s pronájmem jsou poskytovány nájemcům služby, které navyšují celkový příjem z pronájmu. Všechny tržby jsou realizovány na území České republiky.

Pronájem nemovitostí je klasifikován jako operativní leasing, přičemž z tzv. nevyhovitelných leasingů jsou očekávány následující budoucí minimální leasingové platby:

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Platby do 1 roku	76 908	69 615
Platby nad 1 rok a do 5 let	238 410	206 642
Platby nad 5 let	106 240	23 426
Budoucí minimální leasingové platby celkem	421 558	299 683

6.13 Ztráty z investic do nemovitostí

V souvislosti s investicemi do nemovitostí Fond vykazuje za rok 2019 ztrátu z přecenění reálných hodnot držených nemovitostí k 31. 12. 2019 ve výši 57 495 tis. Kč (2018: ztráta 6 479 tis. Kč), přičemž největší podíl na tomto přecenění má nově pořízená nemovitost v Praze na Václavském náměstí. Reálná hodnota této nemovitosti byla stanovena k 31. 12. 2019 ve výši 189 000 tis. Kč, zatímco nemovitost byla pořízena v dubnu 2019 za 242 250 tis. Kč, což činí ztrátu z přecenění 53 250 tis. Kč uznanou ve výsledku hospodaření za rok 2019 (viz 6.6).

6.14 Zisky / Ztráty z majetkových účastí

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2019	Rok končící 31. 12. 2018
Zisk (Ztráta) z přecenění držených majetkových účastí	1 351	-12 619
Zisk z prodeje majetkových účastí	1 950	-
Zisk (Ztráta) z majetkových účastí celkem	3 302	-12 619

V prosinci 2019 přistoupil Fond k prodeji majetkových účastí ve společnostech TORMONTEX COMPANION s.r.o. a SI KARLIN, s.r.o. (viz informace v části 6.5).

6.15 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící	Rok končící
	31. 12. 2019	31. 12. 2018

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Zisk z přecenění finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě (viz 6.4)	16 484	1 263
Zisk (Ztráta) z přecenění derivátového nástroje – úrokového swapu (viz 6.9)	730	-821
Úprava hodnoty obchodní pohledávek v důsledku úvěrového rizika (viz 6.3)	6	2
Ztráta plynoucí z nepeněžního vypořádání pohledávek / závazků	-	-7 187
Ostatní zisky a ztráty z vypořádání finančních aktiv a závazků	-	-198
Zisky / (Ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků celkem	17 220	-6 941

6.16 Náklady související s pronájmem nemovitostí

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2019	Rok končící 31. 12. 2018
Spotřeba materiálů	667	511
Správa nemovitostí	12 515	11 141
Opravy a udržování	6 158	5 818
Ostatní služby	1 584	748
Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem	20 924	18 218

Položka Ostatní služby zahrnuje zejména náklady na nájem ostatních ploch, náklady na reklamy a inzerci či provize za rezervace.

6.17 Správa Fondu a ekonomické a právní služby

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2019	Rok končící 31. 12. 2018
Správa a vedení Fondu (viz 7.4)	748	823
Poplatky depozitáři	540	683
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	1 899	1 726
Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem	3 187	3 232

6.18 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2019	Rok končící 31. 12. 2018
Úrokové náklady	52 689	47 460
Ostatní finanční náklady	67	182
Finanční náklady celkem	52 756	47 642

Ostatní finanční náklady zahrnují bankovní poplatky, poplatky za úschovu cenných papírů a jiné finanční náklady.

6.19 Daně ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2019	Rok končící 31. 12. 2018
Splatný daňový náklad za běžné období	682	99
Úprava splatné daně související s přecházejícím obdobím	-30	33

Splatný daňový náklad	652	132
Odložený daňový náklad (výnos) z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	-1 113	2 511
Celkový daňový náklad (výnos)	-461	2 643

Sesouhlasení výsledku hospodaření před zdaněním na celkový daňový náklad poskytuje následující zveřejnění:

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2019	Rok končící 31. 12. 2018
(Ztráta) Zisk před zdaněním za běžné období	-9 527	-3 163
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad (výnos) kalkulovaný z výsledku hospodaření	-476	-158
Dopad daňově neuznatelných nákladů (výnosy)	15	2 801
Celkový daňový náklad	-461	2 643
Efektivní daňová sazba	0 %	0 %

Vzhledem ke ztrátě dosažené za běžné i srovnatelné období a rozdílu účetního a daňového výsledku vychází teoretická efektivní daňová sazba za rok 2019 i 2018 záporná, proto je výše uvedena sazba nulová.

Odložená daň ve výkazu finanční situace

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2019		31. 12. 2018	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí	2 181	-	1 139	-
Ocenění bankovního úvěru – dopad diskontu	-	207	-	278
Odložená daň celkem v brutto ocenění	2 181	207	1 139	278
Vzájemné započtení	-207	-207	-278	-278
Odložená daň celkem v netto ocenění	1 974	-	861	-

Sesouhlasení odložené daně

Zůstatek odložené daně v meziročním srovnání je ovlivněn změnou přechodných rozdílů Fondu, ale také uznáním odložené daně v důsledku převzetí čistých aktiv z nekonsolidovaných dceřiných společností:

<i>v tis. Kč</i>	Odložená daň
Zůstatek k 1. 1. 2018 – odložená daňová pohledávka	3 372
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	-2 511
Zůstatek k 31. 12. 2018 – odložená daňová pohledávka	861
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	1 113
Zůstatek k 31. 12. 2019 – odložená daňová pohledávka	1 974

7 Transakce se spřízněnými stranami

7.1 Osoba ovládající

Ovládající osobou, která drží 95 % zakladatelských akcií Fondu je pan Martin Benda a zbývajících 5 % je ve vlastnictví další fyzické osoby.

Pan Martin Benda je taktéž hlavním investorem Fondu a k 31. 12. 2019 drží 92,76 % (k 31. 12. 2018: 83 %) investičních akcií. Fond má dalších pět investorů (fyzické osoby), kteří drží investiční akcie v rozsahu podílu 1 až 2 %. Vůči stavu ke konci roku 2018 došlo ke změně vlastnických podílů akcionářů v důsledku emise investičních akcií, které se účastnil pouze pan Martin Benda (viz 6.10 a 6.11).

Fond je obhospodařován společností AMISTA, investiční společnost, a.s., která pro Fond vykonává rovněž funkci administrátora a statutárního orgánu fondu.

7.2 Převody čistých aktiv nekonsolidovaných dceřiných společností do Fondu

Fond jakožto investiční jednotka nekonsoliduje společnosti, které ovládá a tvoří jeho investiční podstatu. Tyto majetkové účasti jsou vykazovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Fond však přistupuje k transakcím, kdy převede část čistých aktiv (jmění) z dceřiné společnosti přímo do Fondu (z právního pohledu dochází k rozdělení odštěpením sloučením) a zbylou majetkovou účast následně prodá a z Fondu vyvede.

7.3 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Zůstatky nesplacené k rozvahovému dni nejsou nijak zajištěny a jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby.

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

V roce 2019 i 2018 dosahují obchodní transakce se spřízněnými stranami minimálního rozsahu a jde pouze o transakce s nekonsolidovanou dceřinou společností Treaslewort, a.s. (výnos z nájemného v roce 2019 116 tis. Kč a neuhrazená část ke konci roku ve výši 20 tis. Kč) a se společností Ben Praha s.r.o. (výnos z nájemného v roce 2019 5 tis. Kč a neuhrazená část ke konci roku ve výši 5 tis. Kč).

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

K 31. 12. 2019 jsou všechny zápůjčky získané od nespřízněných stran, na které byly převedeny i úvěry, které byly k datu 31. 12. 2018 evidovány jako úvěry od spřízněných stran.

Fond k 31. 12. 2018 vykazuje závazky z titulu úvěrů od spřízněných stran v celkové výši 236 588 tis. Kč. Jedná se o úvěr ve výši 200 000 tis. Kč čerpaný od nekonsolidované dceřiné společnosti TORMONTEX COMPANION s.r.o. a úvěr ve výši 35 000 tis. Kč čerpaný od nekonsolidované dceřiné společnosti Treaslewort, a.s. Oba úvěry byly čerpány v listopadu 2018 v souvislosti se záměrem pořízení nové investice – nemovitosti a byly složeny do advokátní úschovy. Úvěry jsou úročeny úrokovou sazbou ve výši 6 % p.a. a jsou splatné do konce listopadu 2019. Do konce roku 2018 byly ve výsledku Fondu uznány úrokové náklady ve výši 1 588 tis. Kč.

V části 6.10 a 6.11 jsou poskytnuty bližší informace k závazku za ovládající osobou – panem Martinem Bendou – v důsledku restrukturalizace závazků Fondu uskutečněné k 31. 12. 2018, která byly vyrovnána v roce 2019 emisí investičních akcií.

7.4 Odměny klíčového vedení

Řízení a vedení Fondu je zajišťováno od počátku roku 2018 společností AMISTA investiční společnost, a.s., která působí ve funkci statutárního ředitele Fondu. Za rok 2019 byla Fondu vyúčtována odměna ve výši 781 tis. Kč (2018: 823 tis. Kč).

Fond má zřízenou jednočlennou správní radu a za prezentovaná období nebyly vyplaceny žádné odměny a jiné výhody.

8 Řízení finančního rizika

Finanční rizika, kterým je Fond vystaven zahrnují:

- úvěrové riziko (viz 8.1),
- riziko likvidity (viz 8.2) a
- tržní rizika zahrnující měnové (8.3), úrokové (8.4) a cenové riziko.

Finanční rizika, která ovlivňují finanční situaci a výkonnost Fondu vyplývají z následujících finančních nástrojů:

<i>V tis. Kč</i>	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Finanční aktiva		
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	30 132	50 261
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	235 549	198 133
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	31 673	22 764
<i>z toho: Obchodní pohledávky</i>	11 980	10 445
<i>Peněžní prostředky</i>	19 693	12 319
Finanční aktiva celkem	297 354	271 158
Finanční závazky		
Finanční závazky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	90	821
Závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	1 032 738	1 034 021
<i>z toho: Bankovní úvěry</i>	365 225	399 149
<i>Nebankovní úvěry</i>	660 036	623 626
<i>Obchodní a jiné závazky</i>	7 477	11 246

Finanční aktiva a finanční závazky oceňované v zůstatkové hodnotě se ve své prezentované hodnotě významně neodchylují od hodnoty reálné a zůstatkovou hodnotu lze považovat za vhodnou aproximaci.

8.1 Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Fondu tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko Fondu plyne z obchodních pohledávek, nakoupených pohledávek a peněžních prostředků uložených u bank. Stav obchodních pohledávek je průběžně posuzován, úvěrové riziko snižováno prověřováním klientů a současně zálohovými platby, resp. u nájmu složenými kaucemi. Úvěrové riziko Fondu je tak zanedbatelné a Fond jej promítá do ocenění obchodních pohledávek (viz 6.3 a 6.4).

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u ČSOB, a.s., který je depozitářem s dlouhodobě stabilním úvěrovým ratingem – rating „A“ od S&P. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné.

8.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům (obchodní závazky, splátky bankovního úvěru včetně příslušenství) a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Fond snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních prostředků (2019: 19 693 tis. Kč; 2018: 12 319 tis. Kč), řídit splatnost závazků se splatností pohledávek (2019: 11 980 tis. Kč; 2018: 10 445 tis. Kč). Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno úvěrovým rizikem, neboť společnost nemá dlouhodobé pohledávky.

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Fondu (v tis. Kč):

K 31. 12. 2019	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do			Nad	Celkem
		1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	5 let	
Neúročené finanční závazky	x	7 477	-	-	-	7 477
Bankovní úvěry	3,56 %	41 443	41 597	154 730	175 366	413 136
Nebankovní úvěry	7,02 %	305 056	111 996	334 110	-	751 161
Celkem	X	353 976	153 593	488 840	175 366	1 171 774

K 31. 12. 2018	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do			Nad	Celkem
		1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	5 let	
Neúročené finanční závazky	x	10 324	922	-	-	11 246
Bankovní úvěry	3,57 %	44 413	40 734	217 474	144 997	447 618
Nebankovní úvěry	7,02 %	54 456	111 410	340 392	-	506 259
Celkem	X	109 193	153 066	557 866	144 997	965 122

Tabulky likvidity jsou sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků evidovaných finančních závazků a uvažují nejbližší datum splatnosti, ke kterému může být po Fondu požadováno splacení závazků. V přehledu jsou zahrnuty jak splátky jistiny úvěrů, tak budoucí dosud nezachycené úrokové platby, které vyplývají z uzavřených úvěrových vztahů.

8.3 Měnové riziko

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Fondu je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření.

Fond s výjimkou bankovního úvěru denominovaného v EUR a zanedbatelného množství peněžních prostředků v EUR nemá žádné jiné významné zůstatky vedené v cizích měnách. Za rok končící 31. 12. 2019 Fond zahrnul do výsledku hospodaření čistý kurzový zisk ve výši 1 416 tis. Kč (2018: čistá kurzová ztráta 1 711 tis. Kč), a to zejména vlivem přepočtu bankovního úvěru denominovaného v EUR (viz část 6.9).

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2019 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace	Denominace	Celkem
	v CZK	v EUR	
Nakoupené pohledávky	235 549	-	235 549
Obchodní pohledávky	11 980	-	11 980

Peníze	15 790	3 903	19 693
Celkem	263 319	3 903	267 222

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2018 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

<i>v tis. Kč</i>	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Nakoupené pohledávky	198 133	-	198 133
Obchodní pohledávky	10 445	-	10 445
Peníze	8 353	3 966	12 319
Celkem	216 931	3 966	220 897

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky k 31. 12. 2019 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

<i>v tis. Kč</i>	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Bankovní úvěry	249 045	116 270	365 315
Nebankovní úvěry	660 036	-	660 036
Obchodní a jiné závazky	7 477	-	7 477
Celkem	916 558	116 270	1 032 828

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky k 31. 12. 2018 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

<i>v tis. Kč</i>	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Bankovní úvěry	268 848	130 301	399 149
Nebankovní úvěry	623 626	-	623 626
Obchodní a jiné závazky	11 246	-	11 246
Celkem	903 720	130 301	1 034 021

Vedení Fondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky evidované k 31. 12. 2019 v cizí měně a současně by došlo ke změně měnového kurzu CZK/EUR o 0,5 CZK/EUR (zhodnocení / znehodnocení CZK vůči EUR), výsledek hospodaření by byl o 2 206 tis. Kč (2018: 2 455 tis. Kč) nižší (při znehodnocení CZK vůči EUR by Fond uznal kurzovou ztrátu) nebo vyšší (při zhodnocení CZK/EUR by Fond uznal kurzový zisk).

8.4 Úrokové riziko

Úrokové riziko je riziko změny reálné hodnoty nebo budoucích peněžních toků finančních nástrojů v důsledku změn tržní úrokové míry.

Úrokové riziko budoucích peněžních toků je spojeno finančními závazky, které mají proměnlivou úrokovou sazbu. Bankovní a nebankovní úvěry, které jsou Fondem prezentovány, jsou fixně úročeny, a proto Fond k rozvahovému dni není vystaven úrokovému riziku změny budoucích peněžních toků v důsledku změny úrokové sazby.

Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s finančními investicemi Fondu – majetkovými účastmi v nekonsolidovaných dceřiných společnostech. Jedná se o investice oceňované reálnou hodnotou v úrovni 3, kdy je při odhadu reálné hodnoty uvažován také diskontní faktor, který vychází z tržní úrokové sazby. Změna tržní úrokové sazby tak může mít dopad na změnu reálné hodnoty držených investic. Více k oceňování reálnou hodnotou v následující části 8.5.

8.5 Oceňování reálnou hodnotou

Následující tabulka zobrazuje rozčlenění finančních aktiv dle typu ocenění, přičemž finanční aktiva oceňovaná v amortizované hodnotě zahrnují peněžní prostředky, jejichž ocenění lze považovat za vhodnou aproximaci jejich reálné hodnoty.

V tis. Kč	K 31. 12. 2019	
	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	-	30 132
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	-	235 549
Obchodní pohledávky	11 980	-
Peněžní prostředky	19 693	-
Finanční aktiva celkem	31 673	265 681

V tis. Kč	K 31. 12. 2018	
	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	-	50 261
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	-	198 133
Obchodní pohledávky	10 445	-
Peněžní prostředky	12 319	-
Finanční aktiva celkem	22 764	248 394

Reálná hodnota majetkových účastí

Fond oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi své majetkové účasti v nekonsolidovaných dceřiných společnostech (2019: 30 132 tis. Kč; 2018: 50 261 tis. Kč). Jde o majetkové účasti, které nejsou obchodovány na aktivních trzích a jejich reálná hodnota je stanovena pomocí oceňovacích technik, konkrétně na základě metody substanční spočívající v ocenění majetkové podstaty (zejména nemovitostí) jednotlivých společností. K 31. 12. 2019 jde o tyto majetkové účasti:

▪ **100% účast ve společnosti Treaslewort, a.s. s reálnou hodnotou 28 000 tis. Kč k 31. 12. 2019**

V majetku společnosti jsou nemovitosti – činžovní dům v Praze – Žižkov, obytné řadové dřevostavby v Praze – Hlubočepích a jednotlivé byty k nájemnímu bydlení v Brně a v Praze, soubor lesních pozemků ve Středočeském kraji a 100% majetková účast ve slovenské společnosti ENERGICO 2, s.r.o., která vlastní lesní pozemky v okrese Svidník ve Slovenské republice. Reálná hodnota nemovitostí byla stanovena externím odborným poradcem na částku 94 900 tis. Kč, reálná hodnota podílu na částku 8 668 tis. Kč. Společnost vykazuje

těž finanční aktiva v hodnotě 37 951 tis. Kč a dluhy v celkové výši 104 348 tis. Kč. Reálná hodnota majetkové účasti ve výši 28 000 tis. Kč vychází z reálného ocenění čistých aktiv držených touto dceřinou společností. K jejich ocenění byla použita metoda porovnání držených nemovitostí s nemovitostmi obdobnými v dané lokalitě.

▪ **100% účast ve společnosti DANTUM Solution s.r.o. s reálnou hodnotou 2 100 tis. Kč k 31. 12. 2019**

V majetku společnosti je nemovitost v Brně na adrese Štefánikova 3 a 5 oceněná externím odborným poradcem na částku 41 000 tis. Kč k 31. 12. 2010. Jedná se o byty a nebytové prostory, jejichž předpokladem je jejich demolice v budoucnu a výstavba polyfunkčního domu. Nyní je nemovitost předmětem pronájmu. Společnost eviduje další movitý majetek v hodnotě 1 857 tis. Kč a též dluhy (úvěry) v celkové výši 40 050 tis. Kč. Reálná hodnota majetkové účasti ve výši 2 100 tis. Kč vychází z rozdílu ocenění jednotlivých složek aktiv a závazků dceřiné společnosti.

▪ **100% účast ve společnosti Beluška – sociální podnik, s.r.o. s reálnou hodnotou 37 tis. Kč k 31. 12. 2019**

Společnost je k 31. 12. 2019 prázdnou, bez majetku a aktivní činnosti, avšak připravena pro investiční záměr Fondu. Důvodem nákupu společnosti Beluška – sociální podnik, s.r.o. je realizace vložení pozemků p. č. 391/40 a 391/41 v k.ú. Dolní Břežany, které jsou nyní v přímém vlastnictví Fondu a jsou zachyceny jako investice do nemovitostí (reálná hodnota pozemků k 31. 12. 2019 činí 21 000 tis. Kč). Fond předpokládá následné zhodnocení pozemků, resp. nemovitostní dceřiné společnosti developerským záměrem, a zpeněžením investice v horizontu nejbližších let.

K 31. 12. 2018 Fond držel účasti v těchto společnostech:

▪ **100% účast ve společnosti TORMONTEX COMPANION s.r.o.**

V majetku společnosti je 50% podíl na komanditní společnosti provozující solární elektrárny ve Zlínském kraji. Společnost dále poskytuje úvěry různým subjektům. Reálná hodnota majetkové účasti – TORMONTEX COMPANION s.r.o. – vychází z reálného ocenění jejich aktiv a závazků evidovaných k rozvahovému dni.

▪ **3% účast ve společnosti SI KARLIN s.r.o.**

Společnost provozuje pronajaté nemovitosti určené ke krátkodobému ubytování.

Reálná hodnota ostatních finančních aktiv (nakoupené pohledávky)

K 31. 12. 2019 vykazuje Fond pohledávky za slovenskou společností LESY HUNKOVCE s.r.o. Pohledávky jsou denominovány v CZK, není s nimi spojeno měnové riziko a jsou úročeny fixní úrokovou sazbou. K 31. 12. 2019 byla stanovena jejich reálná hodnota (2019: 235 549 tis. Kč; 2018: 198 133 tis. Kč) na bázi současné hodnoty očekávaných budoucích peněžních toků.

Reálná hodnota investic do nemovitostí

Fond oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi investice do nemovitostí – stavby a pozemky držené pro kapitálové zhodnocení a pronajímané. Fond ke stanovení reálné hodnoty využívá služby externího odborného poradce, který má dostatečné zkušenosti s oceňováním nemovitostí v dané lokalitě. U všech nemovitostí je ocenění založeno na úvaze nejlepšího a nejvyššího využití. Ocenění nezávislým odborným poradcem je poskytováno na roční bázi. Fond, resp. investiční společnost v postavení administrátora Fondu a její finanční oddělení disponuje osobou, která poskytuje podklady a součinnost nezávislému odbornému poradci a reviduje zpracované ocenění pro účely finančního výkaznictví.

Reálná hodnota jednotlivých nemovitostí byla stanovena metodou porovnání nebo metodou výnosovou, tj. technikami v úrovni 3. Následující tabulka zobrazuje ocenění reálnou hodnotou v úrovni 3, typy držených nemovitostí, oceňovací metodu a klíčové vstupy pro ocenění, které byly použity odborným poradcem:

V tis. Kč	Typ aktiva	Metoda ocenění	Významný nepozorovatelný vstup	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Stavby				
Praha – Butovice	Administrativní budova	výnosová	Nájemné 3 075 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 7,6 % p.a.	226 800
Praha – Chodov	Administrativní budova	výnosová	Nájemné 3 066 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 7,6 % p.a.	57 500
Praha – Karlín – Křížkova	Multifunkční nemovitost	výnosová	Nájemné 3 395 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 5,95 % p.a.	435 000
Praha – Karlín – Sokolovská	Multifunkční nemovitost	výnosová	Nájemné 6 307 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 5,6 % p.a.	73 800
Praha – Václavské náměstí	Multifunkční nemovitost	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 103 857 Kč/m ²)	117 200
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Rodinný dům	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 64 Kč/m ²)	23 100
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Rodinný dům	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 11 Kč/m ²)	1 100
Středočeský kraj – Radošovice	Rodinný dům	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 5 Kč/m ²)	1 000
Jihomoravský kraj – Brno	Administrativní budova	výnosová	Nájemné 1 210 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 8,1 % p.a.	52 700
Stavby celkem				988 200
Pozemky				
Praha – Butovice	Zastavěné	výnosová	Nájemné 3 075 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 7,6 % p.a.	115 200
Praha – Chodov	Zastavěné	výnosová	Nájemné 3 066 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 7,6 % p.a.	12 400
Praha – Karlín – Křížkova	Zastavěné	výnosová	Nájemné 3 395 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 5,95 % p.a.	58 000
Praha – Karlín – Sokolovská	Zastavěné	výnosová	Nájemné 6 307 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 5,6 % p.a.	17 600
Praha – Václavské náměstí	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 103 857 Kč/m ²)	71 800
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 2 474 Kč/m ²)	17 160
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 2 942 Kč/m ²)	2 100
Středočeský kraj – Březí u Říčan	K zástavbě	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 4 372 Kč/m ²)	22 000
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Sad	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 490 Kč/m ²)	3 900
Středočeský kraj – Radošovice	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 4 300 Kč/m ²)	6 200
Středočeský kraj – Dolní Břežany	K zástavbě	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 1 206 Kč/m ²)	21 100
Středočeský kraj – Úvaly	Zemědělské	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 46 Kč/m ²)	4 000

Jihomoravský kraj – Brno	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 10 911 Kč/m ²)	2 100
Pozemky celkem				346 700
Investice do nemovitostí celkem				1 334 900

K 31. 12. 2018				
V tis. Kč	Typ aktiva	Metoda ocenění	Významný nepozorovatelný vstup	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Stavby				
Praha – Butovice	Administrativní budova	výnosová	Nájemné 3 175 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 7,9 % p.a.	221 275
Praha – Chodov	Administrativní budova	výnosová	Nájemné 2 784 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 7,9 % p.a.	56 628
Praha – Karlín – Křižíková	Multifunkční nemovitost	výnosová	Nájemné 4 276 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 6,88 % p.a.	449 642
Praha – Karlín – Sokolovská	Multifunkční nemovitost	výnosová	Nájemné 3 918 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 8,5 % p.a.	72 010
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Rodinný dům	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 47 Kč/m ²)	16 800
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Rodinný dům	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 12 Kč/m ²)	1 200
Středočeský kraj – Radošovice	Rodinný dům	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 13 Kč/m ²)	2 432
Jihomoravský kraj – Brno	Administrativní budova	výnosová	Nájemné 1 155 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 8,0 % p.a.	49 420
Stavby celkem				869 407
Pozemky				
Praha – Butovice	Zastavěné	výnosová	Nájemné 3 175 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 7,9 % p.a.	119 725
Praha – Chodov	Zastavěné	výnosová	Nájemné 2 784 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 7,9 % p.a.	12 372
Praha – Karlín – Křižíková	Zastavěné	výnosová	Nájemné 4 276 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 6,88 % p.a.	52 358
Praha – Karlín – Sokolovská	Zastavěné	výnosová	Nájemné 3 918 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 8,5 % p.a.	22 990
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 2 900 Kč/m ²)	18 800
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 2 900 Kč/m ²)	2 200
Středočeský kraj – Radošovice	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 2 800 Kč/m ²)	4 068
Středočeský kraj – Dolní Břežany	K zástavbě	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 1 650 Kč/m ²)	29 100
Středočeský kraj – Úvaly	Zemědělské	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 43 Kč/m ²)	3 900

Jihomoravský kraj – Brno	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 4 571 Kč/m ²)	480
Pozemky celkem				265 993
Investice do nemovitostí celkem				1 135 400

Při použití porovnávací metody (dle Mezinárodních standardů pro oceňování – IVS – www.ifsc.org) je reálná hodnota nemovitosti odhadnuta na základě srovnání s obdobnými nemovitostmi v rámci porovnatelných transakcí. Přístup tržního porovnání vychází z principu, že potenciální kupec nezaplatí za nemovitost více než jsou náklady na pořízení srovnatelné nemovitosti. Z teoretického pohledu by nejsrovnatelnější prodejní transakce indikovala prodejní cenu, za kterou by předmětná nemovitost mohla být prodána. Použitou jednotkou srovnání je cena za metr čtvereční (m²).

9 Náklady na ověření účetní závěrky

Odměna auditora – EURO-Trend Audit, a.s. – za ověření účetní závěrky za rok 2019 i 2018 činí 165 tis. Kč a jiné služby nebyly auditorem poskytovány.

10 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Fond není v žádných sporech, z nichž by mohlo plynout nějaké plnění. Vedení Fondu si není vědomo ani jiných událostí uskutečněných během účetního období, které by vedly ke vzniku a evidenci tzv. podmíněných závazků či podmíněných aktiv a případných dalších podmíněných plnění ve prospěch Fondu.

11 Čistá hodnota aktiv

Společnost Safety Real, fond SICAV, a.s. je investičním fondem, jehož působení podléhá regulaci ze strany České národní banky a který musí naplňovat požadavky na zveřejnění vyplývající ze zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). Jedním z požadavků je zveřejnění tzv. čisté hodnoty aktiv na akcii, přičemž pro účely stanovení její výše stanoví ZISIF následující:

- (1) *Majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie s tím, že:*
 - a) *pro určení reálné hodnoty dluhopisu nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky je možné použít průměrnou cenu mezi nejlepší závaznou nabídkou a poptávkou (středová cena) a*
 - b) *pro určení reálné hodnoty akcie nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího podíl na obchodní společnosti nebo jiné právnické osobě je možné použít hodnotu, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění.*
- (2) *Česká národní banka stanoví vyhláškou postupy pro určení reálné hodnoty majetku a dluhů investičního fondu v rozsahu stanoveném odstavcem 1.*

Čistá hodnota aktiv na akcii je ukazatelem, který nevyplývá z požadavků IFRS a IFRS tedy nestanoví postupy, jak jej kalkulovat. Jedná se o tzv. alternativní výkonnostní ukazatel, který Fond zveřejňuje s ohledem na požadavky ZISIF a jeho výše se stanoví v souladu s požadavky ZISIF.

Z požadavků ZISIF vyplývá povinnost ocenit aktiva a závazky Fondu reálnou hodnotou. Fond svá investiční aktiva – nemovitosti a majetkové účasti – oceňuje reálnou hodnotou. U ostatních aktiv – zejména obchodní pohledávky a peněžní prostředky – jejich ocenění v účetní závěrce se významně neodchyluje od reálné hodnoty a lze jej považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění. Závazky nejsou oceňovány reálnou hodnotou, ale jsou úročeny na bázi nespřízněných transakcí a jejich ocenění v účetní závěrce lze považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění.

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	596 572	257 813
Počet vydaných investičních akcií (v ks)	102 554	43 656
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč)	5 817,1499	5 905,5526

12 Události po rozvahovém dni

Onemocnění COVID-19

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. V polovině března 2020, po zrychlující invazi nemoci COVID-19 do naší republiky, byl vládou ČR vyhlášen nouzový stav, a v souvislosti s ním bylo nařízeno několik krizových opatření významně zasahujících do běžného života občanů v podobě omezeného pohybu osob, uzavřením škol, zákazu překračování hranic. Zásadně bylo omezeno podnikatelské prostředí nuceným uzavřením téměř všech maloobchodních jednotek, restaurací, ubytovacích zařízení a služeb. V době zpracování této zprávy ještě část krizových opatření stále platí a vliv těchto opatření vedení Fondu pečlivě monitoruje a hledá způsoby, jak minimalizovat dopad této pandemie na činnost Fondu. Nepochybné je, že takováto zásadní opatření mohou ohrožovat ekonomiku Fondu, protože krizovými nařízeními přímo ovlivnění nájemníci tvoří cca 34 % všech příjmů fondu z nájmu. Na druhou stranu bylo vládou přijato několik podpůrných programů, kterými budou mírněny dopady skokových výpadků v příjmech nájemníků jako například program Antivirus nebo Liberační daňový balíček či aktuálně diskutované odložení splátek úvěrů až na půl roku.

Vedení fondu proto přijalo řadu úsporných opatření jako například odložení všech nenasmulovaných investičních záměrů, omezení oprav a udržování vlastněných nemovitostí na nezbytnou bezpečnou výši, snížení dodávek médií do uzavřených nebytových jednotek. Podařilo se domluvit s úvěrující bankou využití prostředků na rezervních účtech k úhradě březnových splátek úvěrů. Zároveň je třeba uvést, že minimálně 66 % příjmů z nájmu je skutečně jistých, protože portfolio nájemníků fondu je širokospektrální a nájemníci ze státní sféry, potravináři a IT společnosti nesignalizují doposud žádné negativní dopady a své závazky hradí v termínech splatnosti. S přímo zasaženými nájemníky jsou diskutovány splátkové kalendáře a motivační obchodní pobídky s cílem nezastavit peněžní příjem fondu.

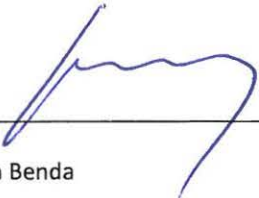
Fond zpracoval výhled na hospodářský výsledek do konce roku 2020 se započtením pesimistického scénáře výpadku tří měsíců nájmu u přímo zasažených nájemníků a z něj plyne, že své závazky bude schopen hradit a není ohrožena schopnost Fondu pokračovat ve své činnosti a za tohoto předpokladu byla sestavena tato účetní závěrka.

Další události po rozvahovém dni

Žádné další významné události s dopadem na finanční situaci a výkonnost Fondu nenastaly v období po rozvahovém dni a do data schválení této účetní závěrky.

13 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 20. dubna 2020.



Martin Benda

pověřený zmocněnec A



Ondřej Horák

pověřený zmocněnec B

INVESTIČNÍ CÍLE A EXIT STRATEGIE

Investice do nemovitostí

Fond investuje především do nemovitostí, které již nesou výnos formou operativního leasingu třetím stranám. Fond se zaměřuje hlavně na následující výnosové nemovitosti: administrativní budovy, obchodní, prodejní a multifunkční centra, hotely a ubytovací komplexy, obytné domy a rezidenční projekty, logistické parky, průmyslové objekty a areály. Fond má ve svém statutu zanesenu povinnost investovat minimálně 51 % svého kapitálu do nemovitostí.

U těchto nemovitostí fond uplatňuje strategii držby na střednědobé období, během kterých realizuje výnosy z operativního leasingu. Za doby držby se také snaží o optimalizaci provozu nemovitostí, maximalizaci výnosnosti z operativního leasingu úpravou portfolia nájemců a uzavíráním nájemních smluv a uzná-li fond za vhodné i stavebními úpravami, rekonstrukcemi, přístavbami a developerskými projekty. Vše směřuje k maximalizaci hodnoty nemovitosti a k maximalizaci kapitálového zisku při jejím prodeji na volném trhu po uplynutí doby, po kterou fond nemovitost drží. Exitovou strategií je tedy prodej na volném trhu nejpozději do 7 let od pořízení investice. Po uplynutí této doby fond vyhodnotí možnosti prodeje na trhu a v případě možnosti realizovat zisk nemovitost prodá. Fond se nebrání ani oportunitnímu prodeji v kratším období v případě výhodné nabídky na trhu nemovitostí. V současné době fond vlastní několik investic tohoto druhu např. administrativní budovu v Nákupní galerii Nové Butovice, multifunkční dům v Karlíně.

Fond také investuje do nemovitostí, které v době koupě žádné výnosy negenerují. Jedná se především o pozemky, stavební parcely a zastavěné plochy pro účely dalšího rozvoje a výstavby. V případě takových investic je strategie držby dlouhodobá, neboť s těmito investicemi jsou spojeny různé developerské projekty. Vždy se jedná o pozemky a nemovitosti se strategickou polohou, kde se předpokládá nejen zhodnocení při realizaci developerského projektu, ale i zhodnocení samotnou držbou díky rozvoji oblasti, ve které je pozemek situován. Opět může dojít k oportunitnímu prodeji pozemku na volném trhu, pokud by fond realizoval adekvátní kapitálový zisk. Exitovou strategií je tedy opět prodej na volném trhu. Fond v současné době vlastní několik takových investic např. pozemky v Dolních Břežanech, pozemky v Úvalech u Prahy.

Investice do nemovitostních společností

Další investicí do portfolia fondu je investice do nemovitostních společností, u kterých následně fond přistoupí k převodu nemovitostí z vlastnictví společnosti přímo do vlastnictví fondu. Následně dojde k aplikaci strategií zmiňovaných pro nemovitosti popsané výše a k prodeji takto přeměněné společnosti na volném trhu. Fond prodává takto nakoupené společnosti obvykle do 2 let od jejich nabytí.

Fond také investuje do nemovitostních společností, u kterých volí jinou investiční strategii, která spočívá v realizaci zisku z dividendy nebo rozdělení zisku z hospodaření během držby a následně inkasuje zisk při prodeji společnosti z rozdílu pořizovací ceny a prodejní ceny. Během doby držby fond realizuje obdobné projekty jako u nemovitostí přímo ve vlastnictví fondu, a to s cílem maximalizovat prodejní cenu společnosti. K optimalizačním opatřením dochází i přímo v řídicích a provozních procesech samotných nemovitostních společností se stejným cílem. Po uplynutí doby držby, která je v tomto případě ve střednědobém horizontu 3-5 let, fond vyhodnotí situaci na trhu a v případě možnosti realizovat zisk společnost prodá. U těchto společností nedochází k přesunu nemovitostí do vlastnictví fondu. Fond v této kategorii investic eviduje např. majetkové podíly na společnostech Treaslewort, a.s. a DANTUM Solution s.r.o.

Investice do jiných právnických osob

Dalším druhem investice je investice do majetkové účasti v jiné právnické osobě, která není nemovitostní společností a to zejména do tuzemských investičních fondů, do tuzemských či zahraničních společností, které se zaměřují na: držení majetkových účastí na jiných společnostech nebo v investičních fondech, investiční cenné papíry, poskytování úvěrů či zápůjček jiným fyzickým nebo právnickým osobám, správu nemovitostí, provádění stavební činnosti, provozování realitní činnosti, nabývání movitých věcí, jejich další správa a prodej či pronájem. U těchto investic fond realizuje výnosy z dividendy, z rozdělení hospodářského výsledku, a to v závislosti na formě subjektu, na kterém získal fond majetkovou účast. Strategie držby je zpravidla střednědobá 3-5 let a exitovou strategií je prodej na volném trhu, prodej na veřejném trhu cenných papírů nebo podíl na likvidačním zůstatku, a to v závislosti na formě investice.

Investice do movitých věcí

Fond může investovat také do movitých věcí, souborů movitých věcí a hromadných věcí, které jsou schopny generovat pravidelný výnos. Většinou jde o příslušenství pevně spojené s nabývanou nemovitostí, vybavení nezbytné k provozu a zajištění ochrany. Příslušenství musí přispívat k hodnotě nemovitosti a nesmí ji zatěžovat zbytečnými náklady. Příslušenství představuje především mobiliář, zařízení technického zázemí (klimatizace, síťové vedení) a jiné vybavení. Výnosem z těchto investic je většinou příjem z užívání třetí osobou a zvýšení hodnoty nemovitosti. Exitová strategie je v tomto případě spojena s exitovou strategií nemovitosti, stejně tak doba, po kterou fond movitou věc drží.

Investice do projektů obnovitelných zdrojů energie

Fond dle svého statutu investuje také do projektů obnovitelných zdrojů energie formou získání majetkové účasti na tuzemských i zahraničních společnostech zabývajících se výrobou elektrické energie či tepla z obnovitelných zdrojů nebo za pomoci kogenerace (společná výroba tepla a el. energie) apod... Strategie držby je v tomto případě na 3-5 let, přičemž po uplynutí této doby fond vyhodnocuje možnosti prodeje a v případě příležitosti dosáhnout zisku z rozdílu mezi pořizovací a prodejní cenou projektu, realizuje exitovou strategii, která závisí na formě investice. V této kategorii investic fond vlastní např. společnost TORMONTEX COMPANION s.r.o.


Investice do pohledávek a další formy investic

Fond také investuje do pohledávek, které nabývá nebo postupuje, a to jen v případě, že takovéto pohledávky budou pro Fond z dlouhodobého hlediska výnosné. Nabývány jsou zpravidla za nižší cenu než jejich nominální hodnota a přiměřeně dle zhodnocení jejich dobytosti. Výnosem z těchto pohledávek je jak rozdíl mezi kupní cenou pohledávek a jejich nominální hodnotou, tak i úrokový výnos. Fond zaujímá strategii krátkodobé až střednědobé držby pohledávky. Exitovou strategií je prodej třetí osobě.

Další formy investic, které Fond může dle svého statutu realizovat, jsou např.: vklady v tuzemských i zahraničních bankách, tuzemské investiční cenné papíry, zahraniční investiční cenné papíry, nástroje peněžního trhu, jiné majetkové hodnoty. Tyto investice jsou však na okraji zájmu fondu, a proto nemají blíže specifikované strategie.

Fond má blíže svoji investiční strategii uvedenu ve svém statutu, včetně investičních limitů, kam může investovat a za jakých podmínek.

V Praze dne 20. 4. 2020



Safety Real, fond SICAV, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s.
statutární ředitel
Ing. Ondřej Horák
pověřený zmocněnec

V Praze dne 20. 4. 2020



Safety Real, fond SICAV, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s.
statutární ředitel
Martin Benda
pověřený zmocněnec

Zpráva auditora

Zpráva auditora k účetní závěrce a výroční zprávě společnosti Safety Real, fond SICAV, a.s. za účetní období roku 2019

Identifikační údaje:

Obchodní firma: Safety Real, fond SICAV, a.s.

IČ: 247 99 751

Sídlo: Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8

Předmět auditu: Ověření účetní závěrky a ostatních informací uvedených ve výroční zprávě společnosti Safety Real, fond SICAV, a.s. za rok 2019

Ověřované období: účetní období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019

Rozvahový den: 31. prosince 2019

Datum podepsání zprávy: 22. dubna 2020

Auditoři: EURO-Trend Audit, a.s.
Oprávnění KACR č. 317

Ing. Michal Šindelář, Ph.D.
Oprávnění KACR č. 2463

**Zpráva auditora k účetní závěrce a výroční zprávě
společnosti Safety Real, fond SICAV, a.s.
za účetní období roku 2019**



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti Safety Real, fond SICAV, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Safety Real, fond SICAV, a.s. (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční situace k 31. 12. 2019, z výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu, výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií a výkazu peněžních toků za rok končící 31. 12. 2019 a komentáře k účetním výkazům, který obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o účetní jednotce jsou uvedeny v bodě 1 komentáře k účetním výkazům.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti Safety Real, fond SICAV, a.s. k 31. 12. 2019 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2019 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na účetní jednotce nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 12 „Události po rozvahovém dni“ komentáře k účetním výkazům, který popisuje dopady pandemie COVID-19 (koronavirus) na účetní jednotku. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Hladina významnosti byla stanovena před zahájením auditu ve výši 1 % ze základny „Celková aktiva“. Rozvahová položka „Investice do nemovitostí“ je nejvýznamnější položkou aktiv, jejímž prostřednictvím účetní jednotka generuje převažující část výnosů.

V rámci auditu účetní závěrky byly provedeny kompletní analytické a detailní testy věcné správnosti. Jako hlavní rizikové oblasti jsme u účetní jednotky identifikovali:

- Výnosy z pronájmu a poskytovaných služeb

Převažující část výnosů souvisí s pronájmem budov a staveb vykazovaných v rozvahové položce „Investice do nemovitostí“ (viz bod 6.12 komentáře k účetním výkazům).

V rámci auditu byla zejména kontrolována výše fakturovaných nájmů na uzavřené smlouvy, dodatky ke smlouvám a splátkové kalendáře, dále bylo testováno zahrnutí výnosů do příslušného účetního období a správnost vykázání výnosů v účetních výkazech.

- Investice do nemovitostí

Jedná se o nejvýznamnější složku aktiv, která generuje prostřednictvím pronájmu či prodeje těchto aktiv převažující část výnosů. Její popis je uveden v bodu 3.2 a 6.6 komentáře k účetním výkazům.

V rámci auditu byla ověřena existence, vlastnictví, zástavní práva či jiná práva k uvedeným aktivům (výpisy z katastru nemovitostí). Dále bylo testováno pořízení a prodeje investic do nemovitostí v roce 2019 (kupní a prodejní smlouvy). Dále jsme věnovali pozornost ověření způsobu ocenění reálnou hodnotou a správnému vykázání ve výkazu finanční situace.

- Bankovní a nebankovní úvěry

Společnost vykazuje významné položky bankovních a nebankovních úvěry. Analýza těchto položek je uvedena v bodu 6.9 komentáře k účetním výkazům.

V rámci auditu byly ověřovány úvěry a půjčky především na existenci a ocenění. K testování bylo využito podrobné analýzy smluvních vztahů, vč. případného propočtu nákladového úroku a externích konfirmací.

- Oceňování reálnou hodnotou

Účetní jednotka je podle právních předpisů povinna alespoň jednou ročně přecenit majetek a dluhy na reálnou hodnotu. Stanovení reálné hodnoty, jak je popsáno v bodu 4.2 a 8.5 komentáře k účetním výkazům, vyžaduje použití významných odhadů a úsudků.

V rámci auditu jsme se seznámili s vnitropodnikovými směrnicemi a ověřili jsme postupy uplatňované pro ocenění reálnou hodnotou se zaměřením na významné nepozorovatelné vstupy, které ovlivňují výslednou hodnotu ocenění. Ověřili jsme přecenění majetku a dluhů dle znaleckého posudku a ověřili jsme správné vykázání přeceněných aktiv, dluhů a oceňovacích rozdílů v účetních výkazech.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Výroční zpráva obsahuje i údaje o nekonsolidovaných dceřiných společnostech. Za ostatní informace odpovídá statutární ředitel.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou
a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o účetní jednotce, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržенých ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního ředitele, správní rady a výboru pro audit za účetní závěrku

Statutární ředitel odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární ředitel povinen posoudit, zda je účetní jednotka schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel plánuje zrušení účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá správní rada. Výbor pro audit odpovídá zejména za sledování postupu sestavování účetní závěrky a za sledování účinnosti vnitřní kontroly a systému řízení rizik.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutárního ředitele, správní radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali statutárního ředitele, správní radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem společnosti nás dne 25. 6. 2019 určila valná hromada společnosti Safety Real, fond SICAV, a.s. Auditorem společnosti jako subjektu veřejného zájmu podle § 1a), písmeno a) zákona o účetnictví jsme dva roky.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti Safety Real, fond SICAV, a.s., kterou jsme dne 22. dubna 2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Praha, 22. dubna 2020



Auditorská společnost:
EURO-Trend Audit, a.s.
Senovážné nám. 978/23, Praha 1
Oprávnění KAČR č. 317



Za společnost:
Ing. Petr Ryněš, statutární ředitel



Klíčový auditorský partner:
Ing. Michal Šindelář, Ph.D.
Oprávnění KAČR č. 2463