



Výroční zpráva fondu

Safety Real, fond SICAV, a.s.
za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

Obsah

Použité zkratky	5
1. Základní údaje o Fondu	7
a) Základní kapitál Fondu	7
b) Údaje o cenných papírech.....	7
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období.....	9
a) Přehled investiční činnosti.....	9
b) Finanční přehled	11
c) Přehled portfolia	11
d) Významné majetkové účasti a nemovitostní investice	12
e) Přehled výsledků Fondu.....	14
f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů	14
g) Zdroje kapitálu	15
h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP).....	16
i) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) .	16
j) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	16
k) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ).....	17
l) Vliv pandemie COVID-19.....	17
3. Textová část Výroční zprávy	21
a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)	21
b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ).....	21
c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ).....	21
d) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)	21
e) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)	21
f) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP).....	22
g) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)	22
h) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP).....	22
i) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	22
j) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních	

	za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP).....	22
k)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP).....	23
l)	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)	23
m)	Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)	23
n)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)	23
o)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF).....	24
4.	Další informace o emitentovi	25
a)	Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení	25
b)	Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvláště za Fond a zvláště za konsolidovaný celek (§ 118 odst. 4 písm. k) ZPKT).....	28
c)	Organizační struktura	29
d)	Hlavní akcionáři	29
e)	Popis práv a povinností spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu, a to alespoň odkazem na zákon upravující právní poměry obchodních společností a družstev a stanovy Fondu, pokud se jedná o druh akcie, nebo na srovnatelný zahraniční právní předpis a stanovám obdobný dokument Fondu, pokud se jedná o druh obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)	30
f)	Dividendová politika	30
g)	Regulační prostředí	31
h)	Zaměstnanci	31
i)	Významné smlouvy.....	31
j)	Regulované trhy.....	31
k)	Rating.....	31
l)	Alternativní výkonnostní ukazatele.....	31
5.	Samostatná část Výroční zprávy.....	33
a)	Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Fondu a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Fond a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. b) ZPKT).....	33
b)	Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčí rady či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu Fondu a, jsou-li zřízeny, také jejich výborů (§ 118 odst. 4 písm. c) ZPKT).....	34
c)	Zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT).....	34
d)	Zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT).....	35

e)	Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu nebo obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)	35
f)	Informace o kodexech řízení a správy Fondu, které jsou pro něj závazné, nebo které dobrovolně dodržuje (§ 118 odst. 4 písm. j) ZPKT)	35
g)	Popis, jak Fond naplňuje kodex řízení a správy společnosti, který je pro něj závazný nebo který dobrovolně dodržuje, a to zejména ve vztahu k tématům, která mají podle jeho odůvodněné úvahy pro společníky největší význam (§ 118 odst. 6 ZPKT)	35
h)	Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. l) ZPKT)	35
i)	Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT)	36
j)	Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT)	36
k)	Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT)	37
l)	Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)	37
m)	Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT)	37
n)	Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT)	37
o)	Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro Fond vážně poškozující (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)	37
p)	Smlouvy mezi Fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT)	38
q)	Programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT) ..	38
6.	Prohlášení oprávněných osob Fondu	39
7.	Přílohy	40
	Příloha č. 1 – Zpráva auditora	41
	Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	42
	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období	43
	Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	44
	Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byli členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu či vrcholového vedení Fondu, kteří byli členy orgánů Fondu alespoň po určitou část Účetního období	45

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 186 00
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	Safety Real, fond SICAV, a.s., IČO: 247 99 751, se sídlem Křížkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (blíže viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů

Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

Účetní závěrka byla sestavena v souladu se standardem IAS 1. Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

Srovnávacím obdobím ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, ve výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019.

Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace tak, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a vývoji v Účetním období, jež odráží finanční výkazy.

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

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.

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	Safety Real, fond SICAV, a.s.
Sídlo	Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO	247 99 751
LEI	315700BGBUF3D2HAV881
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 16888
Vznik Fondu	11. 2. 2011
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AMISTA IS (od 1. 4. 2021 AVANT IS)
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu dle ZISIF:	575.666.276,- Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	34.086,- Kč (z toho 34 086 Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho Investiční fondový kapitál:	575.632.190,- Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	34 086 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Investiční akcie	
Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	od 16. 2. 2015 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením SAFETY REAL IFPZK
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008041514
Počet akcií ke konci Účetního období	102 554 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč

2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období (ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

a) Přehled investiční činnosti

Hospodaření s Ostatním jměním spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie.

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0,- Kč.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem. Investiční strategie Fondu je zaměřena zejména nabývání a dlouhodobé držení komerčních nemovitostí se zaměřením na jejich rozvoj s cílem zvyšování výnosu z nájmu.

Fond je zaměřen z hlediska investiční činnosti na nemovitostní projekty výhradně na území České republiky, s užším zaměřením na hlavní město Prahu s nejbližším okolím a na město Brno.

Fond s ohledem na svoji investiční strategii a skladbu portfolia není finančně závislý na patentech, licencích či výrobních postupech.

Ve sledovaném období nedošlo k emitování investičních akcií Fondu.

Dne 19. 11. 2020 byla Fondem vydána Veřejná výzva k úpisu investičních akcií, která byla akceptována investorem. Z uvedeného titulu vznikl investiční závazek investora ve výši 225 606 tis. Kč, který byl uhrazen formou zápočtu s pohledávkou investora za Fondem v identické výši. Z uvedeného vznikl závazek Fondu na vydání investičních akcií a jejich připsání na majetkový účet investora v objemu rovnajícím se podílu částky 225 606 tis. Kč lomeno hodnotou jedné investiční akcie stanovené ke dni 31. 12. 2020.

Z pohledu stávajících obchodních vztahů ve sledovaném období došlo:

Dne 25. 9. 2020 uzavřel Fond se společností Lesy Hunkovce, s.r.o., se sídlem Zámocká 30, Bratislava – Staré Město 800 01, IČO: 50 061 968, zapsané v obchodním registru u Okresního soudu Bratislava I, oddíl B, vložka 107775 dva dodatky ke Smlouvám o zápůjčce, kdy došlo k prodloužení termínu splatnosti do roku června 2022 a ke změně úrokové sazby na 4 % p.a.

Dne 12. 10. 2020 uzavřel Fond se společností Taratana s.r.o., se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 250135, Dohodu o novaci závazků. Předmětem smlouvy bylo sjednocení pohledávek splatných v letech 2020-2022 vůči jmenované společnosti v celkovém objemu 428 369 tis. Kč s termínem splatnosti v červnu 2023, kdy uvedenému závazku přizpůsobí řízení portfolia v následujících letech.

Z hlediska investic Fond ve sledovaném období realizoval:

- V rámci investičního rozvoje stávajícího nemovitostního portfolia byla zpracována architektonická studie společností Atelier Habina s.r.o. na projekt „STUDENTSKÉ BYDLENÍ ŠTEFÁNIKOVA 3,5 + KOTLÁŘSKÁ 51a“.
- Dne 2. 9. 2020 Fond nabyl Směnku vlastní emitenta J&T Private Equity B.V., se sídlem Schiphol Boulevard 307, Torec C-4, 1118 BJ Schiphol, Holandsko, IČ: 34157775, zapsaná v Obchodním rejstříku Obchodní a průmyslové komory Amsterdam, s úrokem 4,85 % p.a. se splatností 12 měsíců s doložkou bez protestu. Investiční objem byl 35 mil. Kč se směnečnou sumou ke dni splatnosti to je k 2. 9. 2021 ve výši 36 698 tis. Kč.
- Dne 21. 10. 2020 byla uzavřena Smlouva o převodu akcií mezi Fondem coby prodávajícím a společností Tormontex Companion s.r.o., se sídlem Bořivojova 828/33, 130 00 Praha 3 – Žižkov, IČO 292 21 722 coby kupujícím. Předmětem smlouvy byl prodej 100 % akcií společnosti Treasewort, a.s., se sídlem: Křížkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 256 85 252, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu B, vložka č. 5490 z portfolia Fondu. Prodejní cena byly podložena znaleckým posudkem č. 6096/2020 ze dne 31. 8. 2020 znaleckého ústavu Montekala, spol. s r.o.

- Dne 21. 10. 2020 byla uzavřena mezi Fondem a společností Beluška – sociální podnik, s.r.o. (dále „Beluška“), se sídlem Křížíkova 214/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 242 68 500, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka č. 198830 Smlouva o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál. Společnost Beluška je 100% dceřinou společností Fondu, kdy předmětem smlouvy bylo poskytnutí příplatku Fondu do vlastního kapitálu společnosti Beluška – sociální podnik, s.r.o. mimo základní kapitál vkladem nemovitých věcí, a to pozemků o celkové výměře 17.515 m² – i/ parc. č.391/40 o výměře 16016 m², ii/391/41 o výměře 1499 m², evidovaných v katastrálním území Dolní Břežany, obec Dolní Břežany, okres Praha-západ, na listu vlastnictví č. 2166, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ. Hodnota příplatku byla stanovena na základě Znaleckého posudku 6121/2020 vypracovaného znaleckým ústavem Montekela spol. s.r.o. dne 23. 9. 2020.

Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období tak byly příjmy z nájemného nemovitostí a z prodeje finančních investic do majetkových účastí.

V případě příznivého ekonomického vývoje a dostatku zdrojů pro krytí splatných závazků Fond může rozhodnout o výplatě podílu na zisku, i když to aktuálně neplánuje.

V současné době platí, že řídicí orgány Fondu pevně nezavázaly Fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování. V průběhu Účetního období Fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby. Fond neviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu jako emitenta, a to ani nepřímo.

Od 16. 2. 2015 jsou investiční akcie Fondu coby emitenta přijaty k obchodování na regulovaném trhu BCPP. Smyslem listingu investičních akcií Fondu na regulovaném trhu BCPP je zejména větší atraktivita a likvidita investičních akcií pro nové potenciální investory. Dalším důvodem je také možnost rychlejší a flexibilnější likvidity investičních akcií nad rámec pravidel odkupu investičních akcií Fondem a zároveň bez negativního dopadu na peněžní likviditu Fondu pro stávající investory.

Fond v podobě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, jehož investiční akcie jsou veřejně obchodovatelné, představuje vhodný nástroj pro shromažďování finančních prostředků od třetích osob, a to prostřednictvím jednorázového veřejného úpisu investičních akcií na regulovaném trhu nebo kontinuálním úpisem investičních akcií u samotného Fondu. Právo akcionářů na odkup investičních akcií v určitých termínech a splatnostech ze zdrojů Fondu však představuje u investic do nemovitostí a majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech, které jsou obvykle realizovány s delším investičním horizontem, a tudíž nejsou rychle likvidní, potencionální riziko nedostatečné likvidity Fondu, pokud právo na odkup využije větší akcionář nebo větší skupina akcionářů v jednom okamžiku. Stanovy a statut sice lze upravit tak, aby využití práva na odkup bylo časově a finančně motivováno k dodržení delšího investičního horizontu (např. obdobím bez odkupu na 5 let, splatností odkupu do 2 let a výstupními srážkami), ale na druhou stranu, takto nastavená investiční akcie by nemusela být dostatečně atraktivní pro potenciální investory, kdy v současné době je lhůta pro odkup nad částku 30 000 000,- Kč stanovena na 12 měsíců.

Fond jako emitent investičních akcií proto zvážil i veřejnou obchodovatelnost jím emitovaných cenných papírů coby alternativního způsobu získání likvidity pro akcionáře, které by nezatěžoval vlastní likviditu Fondu. Prodej investiční akcie akcionářem Fondu třetí osobě na sekundárním regulovaném trhu by mohl být z tohoto hlediska vhodným instrumentem, neboť obchodování s těmito akciemi nemá za následek zhoršení likvidity Fondu (akcionář, který prodává akcie, nevykupuje samotný Fond). Fond tedy vnímá investiční akcie jako nástroj, který splňuje požadavky obou stran – dovolí Fondu nalézt nové prostředky od dalších investorů, ale bez toho, aby zatěžoval svoji likviditu povinným odkupem akcií, přičemž na druhé straně mají noví akcionáři možnost zobchodovat své akcie v případě potřeby (např. při náhlé životní situaci nebo příležitosti) a takto přeměnit svoji investici na likvidní.

V případě, kdy by z jakéhokoliv důvodu v průběhu některé rozvojové investice nemělo dojít k jejímu dokončení, nebo by se vzhledem k výrazné změně parametrů vnějšího ekonomického prostředí ukázalo další investování Fondu do jejího dokončení nad možnosti Fondu, nebo by bylo neefektivní, může Fond jednotlivý projekt, držený buď přímo nebo prostřednictvím projektové společnosti (nemovitostní SPV), prodat jako celek jinému strategickému investorovi (Exitová strategie).

b) Finanční přehled

Ze zveřejněného výkazu Rozvaha (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční pozici Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Peněžní prostředky	61 681	34
Obchodní pohledávky	12 426	-
Pohledávka z titulu splatné daně z příjmu	101	-
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	254 731	-
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	32 117	-
Investice do nemovitostí	1 241 054	-
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	1 566	-
Odložená daňová pohledávka	5 138	-
Aktiva celkem	1 608 814	34

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	0	34
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií (fondový kapitál dle ZISIF)	575 632	0
Obchodní a jiné závazky	12 484	0
Bankovní úvěry	353 566	0
Nebankovní úvěry	438 968	0
Finanční závazky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	2 558	0
Závazek vůči ovládající osobě	225 606	0
Pasiva celkem	1 608 814	34

c) Přehled portfolia

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu Fondu a jeho výsledcích za Účetní období v tis. Kč. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Fondu *)	1 636 345	1 608 848	100,00 %	-1,68 %
Peněžní prostředky *)	19 727	61 715	3,84 %	+212,85 %
Majetkové účasti v reálné hodnotě	30 132	32 117	2,00 %	+6,59 %
Investice do nemovitostí v reálné hodnotě	1 334 900	1 241 054	77,14 %	-7,03 %
Finanční aktiva v reálné hodnotě	235 549	254 731	15,83 %	+8,14 %
Ostatní	16 037	19 231	1,19 %	+19,92 %

*) Vykázané hodnoty jsou za investiční a neinvestiční část majetku Fondu.

Komentář k přehledu portfolia

Významná hmotná dlouhodobá aktiva Fondu jsou uvedena v příloze č. 4 Výroční zprávy.

Prakticky v celém průběhu Účetního období pokračovaly restriktivní opatření státu v souvislosti s pandemií COVID-19, jež se dotýkaly i činnosti Fondu, a to jak z pohledu investiční činnosti, tak z pohledu generování výnosů z nájmu nebytových prostor nemovitostního portfolia potažmo jeho nájemců, kdy podrobnější rozbor je v odstavci l) tohoto oddílu.

d) Významné majetkové účasti a nemovitostní investice

Významné majetkové účasti

- V Účetním období Fond držel majetkovou účast a to 100 % akcií nemovitostní společnosti Treasleworth, a.s., se sídlem Křižíkova 213/44, Praha 8, Karlín, 186 00, IČO: 256 85 252, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 190068, které Fond nabyl v únoru 2012. Předmětný majetkový podíl Fond prodal ke dni 21. 10. 2020. společnosti Tormontex Companion s.r.o., se sídlem Bořivojova 828/33, 130 00 Praha 3 – Žižkov, IČO: 292 21 722. Předmětem smlouvy byl prodej 100 % akcií společnosti Treaslewort, a.s., se sídlem: Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 256 85 252, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu B, vložka č. 5490 z portfolia Fondu.
- Po celé Účetní období Fond držel 100% majetkovou účast na společnosti Beluška – sociální podnik s.r.o., se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 242 68 500, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 198830, kterou nabyl v prosinci 2019. Dne 21. 10. 2020 Fond rozhodl o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál ve formě pozemků v Dolních Břežanech za účelem realizace developerského projektu.
- Po celé Účetní období Fond držel 100% majetkovou účast na společnosti DANTUM Solution s.r.o., se sídlem Štefánikova 837/3, Veveří, 602 00 Brno, IČO: 291 50 396, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 79940, kterou Fond nabyl v lednu 2018. Společnost vlastní nemovitosti s pozemky v centru Brna a jejím záměrem je výstavba studentského kampusu.

Přesná identifikace a hodnota majetkových účastí Fondu je dále rozvedena v příloze účetní závěrky Výroční zprávy, kap. 6.5 Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem.

Významné nemovitostní investice

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. 2020 činí 348 000 tis. Kč (k 31. 12. 2019 činila hodnota 342 000 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. Zbývající 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. 2020 činí 71 900 tis. Kč (k 31. 12. 2019 69 900 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 uprchlých zařízení MV ČR. Nájemné 245 Kč/m²/měsíc.

Víceúčelová budova Křížkova 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. 2020 činí 429 400 tis. Kč (k 31. 12. 2019 činila hodnota 493 000 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. Veverí, obec Brno, budova č.p. 989, postavena na pozemku jiného vlastníka, zapsána na LV 273. Reálná hodnota nemovitosti k 31. 12. 2020 činí 51 500 tis. Kč (k 31. 12. 2019 54 800 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.

Pronajímatelná plocha je celkem 6 135 m². Aktuálně je k budově uzavřeno 15 nájemních smluv na kanceláře, obchody, restaurace, fitness a sportovní střelnici. Nájemné v rozsahu 30- 50 Kč/m²/měsíc.

Výnosová nemovitost v k.ú. Březí u Říčán, 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. 2020 33 800 tis. Kč (k 31. 12. 2019 33 400 tis. Kč).

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

Nemovitost je od roku 2019 pronajata jedinému nájemci na dobu neurčitou, měsíční nájem bez služeb činí 40 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 společností SI Karlin s.r.o. do poloviny roku 2023 a restaurace je pronajata společností JS Hospitality s.r.o. do roku 2032. Celková reálná hodnota nemovitosti k 31. 12. 2020 je 80 800 tis. Kč (k 31. 12. 2019 hodnota 91 400 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. 2020 je 182 000 tis. Kč (k 31. 12. 2019 je 189 000 tis. Kč).

e) Přehled výsledků Fondu

Ze zveřejněného výkazu Výsledovka (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční výkonnost Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Výnosy z nájmu nemovitostí	98 648	0
Výnosy z převodu účastí	37 000	0
HV po zdanění	-20 940	0

Komentář k přehledu výsledků

V minulém období Fond neposkytoval žádná ručení a neměl příjmy z výplaty dividend.

V rozhodném období byl provozní zisk ovlivněn státními opatřeními a hospodářskou situací v rámci pandemie COVID-19.

f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatelé

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Fondu	596 572 tis. Kč	575 632 tis. Kč	-3,51 %
Ostatní jmění (vlastní kapitál neinvestiční části Fondu)	34 tis. Kč	34 tis. Kč	0,00 %
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	271 %	269 %	-1 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	274 %	279 %	2 %
Nové investice (emise)	347 825 tis. Kč	0	-100,00 %
Ukončené investice (odkupy)	0 Kč	0	0,00 %
Čistý zisk/ztráta	-9 066 tis. Kč	-20.940 tis. Kč	-130,97 %
Hodnota investiční akcie	5 817,1499 Kč	5 612, 9649 Kč	-3,51 %

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Fondu – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti.

Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 7 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu a celkovým NAV Fondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 7 AIFMR.

Pákový efekt dle standardní závazkové metody – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 8 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu a celkovým NAV Fondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 8 odst. 2 až 9 AIFMR, zejména za použití pravidel pro netting expozic a při zohlednění využitého hedgingu expozic.

Způsob výpočtu/stanovení vybraných ukazatelů je také uveden v části 4 písm. l) Výroční zprávy.

g) Zdroje kapitálu

Následující přehled údajů v tis. Kč vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k poslednímu dni Účetního období. Informace o struktuře vlastního kapitálu Fondu jsou uvedeny v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	0	34
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií (fondový kapitál dle ZISIF)	575 632	0
Bankovní úvěry	306 798	0
Nebankovní úvěry	438 968	0

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobá část bankovních úvěrů	46 768	0
Závazky vůči ovládající osobě	225 606	0
Ostatní krátkodobé závazky	15 041	0

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fondu je financována dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny úvěrem od společnosti Taratana s.r.o., se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1 a z bankovních úvěrů od Československé obchodní banky, a.s., se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČO: 000 01 350. V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z vlastních likvidních zdrojů.

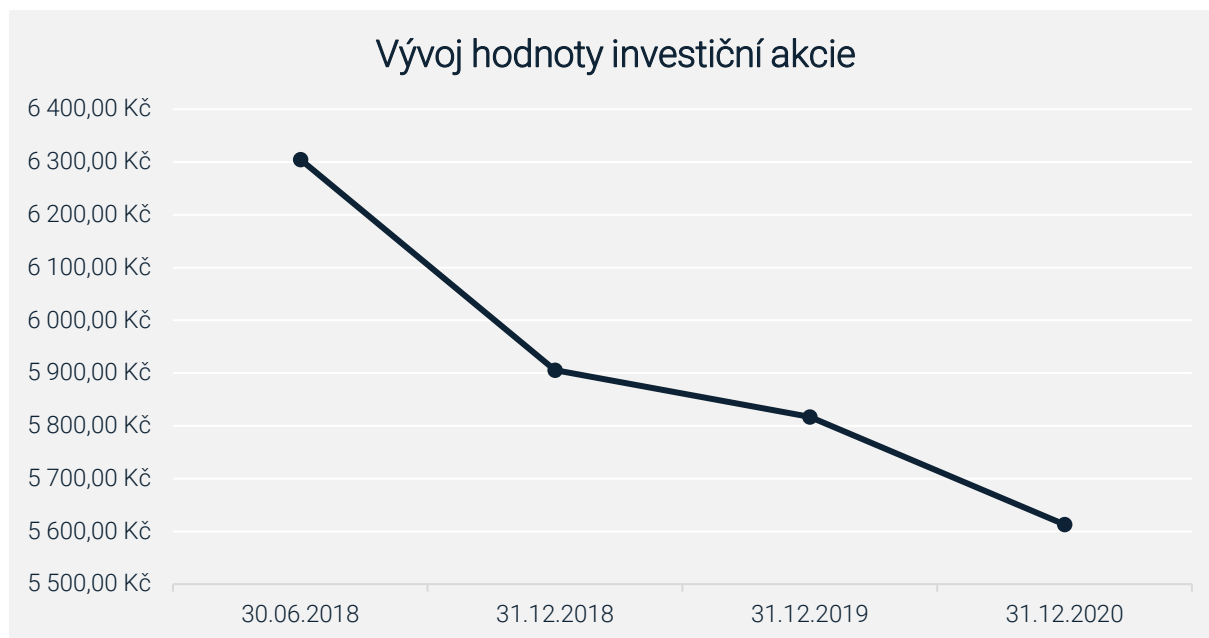
Vysvětlení a rozbor peněžních toků

Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Peníze a peněžní ekvivalenty – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu. Peněžní prostředky v hotovosti Fond nemá.

Fondu není známo žádné omezení využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnilo nebo mohlo podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to i nepřímo v rámci limitů stanovených Statutem Fondu.

- h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)



Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index nebo jiný benchmark.

- i) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)

Ke konci Účetního období nedržel Fond, jeho dceřiná společnost ani nikdo jiný jménem Fondu akcie, které by představovaly podíl na základním kapitálu Fondu.

- j) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

Investiční činnost Fondu po rozvahovém dni:

- Dne 5. 1. 2021 Fond nabyl Směnku vlastní emitenta J&T Private Equity B.V., se sídlem Schiphol Boulevard 307, Torec C-4, 1118 BJ Schiphol, Holandsko, IČ: 34157775, zapsaná v Obchodním rejstříku Obchodní a průmyslové komory Amsterdam, s úrokem 3,60 % p.a., se splatností 3 měsíce po vidění, s doložkou bez protestu za částku 36 000 tis. Kč. Do doby vydání Výroční zprávy nebyla uvedená směnka uplatněna.
- V rámci investičního rozvoje stávajícího nemovitostního portfolia v návaznosti na architektonickou studii společnosti Atelier Habina s.r.o. na projekt „STUDENTSKÉ BYDLENÍ ŠTEFÁNIKOVA 3,5 + KOTLÁŘSKÁ 51a“, Fond dne 6. 4. 2021 uzavřel se jmenovanou společností Smlouvu o dílo na zajištění zpracování veškeré dokumentace související s realizací výstavby „Studentských kolejí Kotlářská – Štefánikova Brno“

Události po rozvahovém dni z hlediska organizační struktury:

- Na základě rozhodnutí valné hromady Fondu ze dne 3. 3. 2021, byl s účinností ke dni 31. 3. 2021 odvolán individuální statutární orgán, jediný člen představenstva AMISTA investiční společnost, a.s. IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19621.

- Na základě rozhodnutí valné hromady Fondu ze dne 3. 3. 2021, byl s účinností 1. 4. 2021 zvolen individuální statutární orgán Fondu, jediným členem představenstva AVANT investiční společnost, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, IČO: 275 90 241, zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 11040.
- Změnou individuálního statutárního orgánu došlo ke dni 31. 3. 2021 k zániku Depozitářské smlouvy s Československou obchodní bankou, a. s., se sídlem, Radlická 333/150, 150 57 Praha 5; IČO: 000 01 350, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B XXXVI 46.
- Dne 1. 4. 2021 byla uzavřena Depozitářská smlouva se společností CYRRUS, a.s., se sídlem: Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, IČO: 639 07 020, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně spisová značka: B 3800.

k) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)

Ve stávajícím účetním období Fond plánuje pokračovat ve stávající investiční strategii, jež je vymezena ve statutu Fondu, a to vyhledáváním a případnou realizací nákupu komerčních nemovitostí do svého nemovitostního portfolia, nebo nákupem majetkových účastí na kapitálových společnostech jež komerční nemovitosti vlastní, kdy v některých případech následným prodejem, nebo korporátní přeměnou nemovitosti z dceřiné společnosti Fond nabyde. Vzhledem k stávající ekonomické situaci při absenci nemovitostních investičních příležitostí bude fond krátkodobě investovat do konzervativních nástrojů finančního trhu. Z pohledu obchodní činnosti Fond aktivním správou svého stávajícího nemovitostního portfolia chce toto dále rozvíjet a strukturováním nájmu zvyšovat celkovou ziskovost a stabilitu příjmů.

Pro získávání investiční prostředků Fond plánuje tyto primárně získávat z vlastních likvidních prostředků a upisováním investičních akcií, kdy ve stávajícím účetním období hodlá vytvořit více tříd investičních akcií, aby tyto ztraktivnil pro nové, ale i stávající kvalifikované investory.

V aktuálním účetním období bude významným rizikovým faktorem dopad mimořádných opatření spojených s rozšířením viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19. V oblasti obchodní činnosti spočívající v nájmu nebytových prostor v portfoliu Fondu bude pokračovat v proaktivní politice ve vztahu k nájemcům s individuálním přístupem vycházejícím z předmětu podnikatelské činnosti nájemce, možnosti čerpání státní podpory v rámci vládních programů v nouzovém stavu a z aktuálního vývoje ekonomiky s cílem obchodní dohody v případě participace na prokazatelných ztrátách jednotlivých nájemců. V zásadě jde o slevy na nájemném na základě vládních programů, jež jsou podmíněny participací pronajímatelů, slevy na nájemném na přechodná období nebo odklady plateb nájemného, proti kterým jsou postaveny zejména dohody o prodloužení nájemních vztahů. V oblasti ubytovacích zařízení, které jsou provozovány v rámci několika nemovitostí Fondu je snaha minimalizovat dopady pandemie COVID-19 jež tuto oblast výrazně zasáhly, případně zvažovat změnu zaměření těchto komerčních prostor.

V investiční činnosti Fond bude pokračovat v plánovaných investicích do stávajícího nemovitostního portfolia. Dále bude monitorovat investiční příležitosti ze zájmové oblasti Fondu, které jsou bezesporu v současnosti ovlivněny situací okolo COVID-19, kdy ale Fond neplánuje měnit investiční strategii co do kritérií pro investice, jako je poměr aktuálního výnosu vůči investiční angažovanosti.

l) Vliv pandemie COVID-19

Dne 12. 3. 2020 byla Vládou ČR vyhlášena mimořádná opatření v souvislosti se šířením koronaviru, která s různou intenzitou dopadla na podnikatelské subjekty v České republice včetně Fondu a byla spojena s nejistotou ohledně délky trvání. Fond je dlouhodobě ve stabilní finanční situaci, přesto jeho činnost spočívající v pronájmu nemovitostí byla v určité míře zasažena, což se projevilo na ztrátovém přecenění nemovitostí k 31. 12. 2020. Jedná se zejména o nemovitosti v Praze, které jsou nájemci využívány za účelem poskytování ubytovacích a stravovacích služeb. Konkrétně se jedná o dvě nemovitosti v Karlíně, Praha 8 – Hotel Karlin na adrese Sokolovská 161/71 a multifunkční komplex na adrese Křížíkova 44.

Nemovitost Sokolovská 161/71 byla zasažena nejvíce, protože oba nájemníci, provozovatel restaurace i provozovatel hotelu, byli nuceni z důvodu nařízení státní exekutivy svoje provozovny po část roku uzavřít

anebo je provozovat v omezeném režimu. Se zástupci obou subjektů bylo intenzivně jednáno o opatření na snížení negativních dopadů nastalé situace na jejich podnikání, potažmo na příjmy Fondu z nájemného. Oběma se podařilo využít státního dotačního programu COVID Nájemné, takže Fond inkasoval příjem z nájemného i když v objemu cca 90 % smluvního nájemného. Výpadek příjmů z nájemného činil za rok 2020 756 tis. Kč + případný bonus za obrátové nájemné z provozu hotelu. I na další období je jednáno s oběma nájemci o podpoře v podobě slevy z nájmu.

Nemovitost Křížíkova 44 byla zasažena obdobně, protože podstatnou část příjmů z nájmu tvoří příjem od stejného provozovatele ubytovacích služeb, společnosti SI KARLIN, s.r.o., která ubytovací služby na Křížíkova 44 provozuje systémem krátkodobých nájmu. V tomto případě zde nenastal přímý dopad v podobě uzavření provozovny, ale faktické uzavření hranic a omezení pohybu lidí po ČR vedl k téměř úplnému zastavení poskytování krátkodobého ubytování a tím k podstatnému snížení příjmu zmíněného nájemníka Fondu. Dohodnutá změna strategie nájemníka při obsazování bytových jednotek z krátkodobých na dlouhodobé nájmy způsobila snížení příjmů Fondu z nájmu v roce 2020 o 8 786 tis. Kč, což je propad o 54 % původního plánu inkasa od SI KARLIN. Další propad v příjmech v této nemovitosti je způsobený výpadkem z příjmů od fitness klubu, jež v nemovitosti podniká na výměře 2 tisíce m². Letošní výpadek příjmů z nájemného od tohoto nájemníka byl 2.340 tis. Kč, což představuje 22,5 % plánovaného ročního nájmu tohoto nájemníka. Dalším nemalým dopadem situace způsobené pandemií bylo neprodloužení nájmu společností Economical Order s.r.o. a tím uvolnění 320 m² kancelářských ploch.

Ostatní nemovitosti z portfolia Fondu již tak razantně zasaženy nebyly i když v ojedinělých případech byly nájemníkům poskytnuty úlevy z nájemného, zejména pak těm, kteří měli nárok požádat o dotaci v programu COVID Nájemné. Za všechny ostatní nemovitosti mimo dvou výše uvedených činí výpadek z nájemného v roce 2020 částku cca 700 tis. Kč, tj. 0,6 % příjmů Fondu z plánovaného nájemného.

Závazky k financující bance byly plněny beze zbytku, takže nemuselo být využito nabídky na odklad splátek bankovních úvěrů. Banka ČSOB vyšla Fondu vstříc v období krátkodobého výpadku v cash flow ve druhém čtvrtletí roku a svolila s čerpáním z účtů DSRA (rezervní účty) na splátky úvěru, nicméně Fond zcela vyrovnal tyto vyčerpané účty DSRA, takže všechny kovenanty stanovené úvěrovými smlouvami jsou bezproblémově dodržovány.

Vedení Fondu považuje nadále okolnosti, které dopadly na činnost Fondu a jeho výsledky za rok 2020 za události dočasné, které doposud nijak nenarušují předpoklad trvání podniku, na jehož základě byla tato účetní závěrka zpracována. Investiční aktiva (nemovitosti) Fondu jsou rozmanitá, u některých došlo ke snížení reálné hodnoty, jiné nemovitosti naopak mírně vzrostly (nemovitosti mimo Prahu, volné pozemky).

Přes pokračující trvání nouzového stavu v ČR i v prvním čtvrtletí roku 2021 očekává vedení Fondu vývoj ekonomiky s mírným optimismem, zejména v souvislosti s nastartováním odložené spotřeby domácností po překonání epidemiologické krize, a tudíž považuje výše uvedená opatření za dočasná. V horizontu několika měsíců budou příjmy z nájmu nebytových prostor na úrovni smluvních ujednání a pouze příjmy v oboru hospitality budou mít růstovou trajektorii víceletou.

Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Fondu a její délka činí max. 1 rok od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu v závislosti na požadovaném objemu odkupovaných investičních akcií.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do nemovitostí a podílů na nemovitostních společnostech, a to zejména na území České republiky s užším zaměřením na hlavní město Prahu s nejbližším okolím a na město Brno. V krátkodobém horizontu, při vyhledávání investic hodlá Fond investovat volné prostředky do konzervativních nástrojů finančního trhu.

Investice Fondu, jež jsou zejména v komerčních nemovitostech, kdy tyto byly ovlivněny pandemií COVID-19 z pohledu jejich výnosu zejména u shora popsaných nemovitostí, jež jsou dispozičně určeny k provozování ubytovacích služeb, restaurace a volnočasových aktivit. Nicméně na investiční strategii tyto vlivy dopad nemají, neboť podle charakteru pandemie COVID-19 jde o situaci časově omezenou a je pouze otázkou, kdy bude možno činnosti nájemců obnovit. Zahájit jednání s nájemci prostor zasažených

pandemií COVID – 19 o ukončení činnosti a revitalizovat prostory na jiné obory činností, by znamenalo podstatně větší ztráty než participovat na dopadech pandemie v omezeném časovém horizontu.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální a v konečném důsledku nebylo nutné dělat zásadnější opatření na udržení finančních toků a stabilizaci portfolia. Struktura využití nemovitostního portfolia Fondu je: 48 % kancelářské prostory; 23 % bytovací kapacity; 22 % prodejních ploch; 6 % stravovací zařízení a 1 % skladové prostory.

V současné době predikovaná ekonomická recese a s ní rostoucí inflace by neměla zásadně ovlivnit zejména nemovitostní aktiva Fondu, kdy tento má dostatek likvidních aktiv na překlenutí případných negativních propadů. Samotná nemovitostní aktiva Fondu jsou dostatečně diverzifikována z hlediska jejich využitelnosti a potažmo jejich výnosů k tomu, aby nemohlo dojít k omezení Fondu plnit svoje finanční závazky.

Pro zajištění likvidity Fondu tento drží část portfolia v hotovosti nebo v nástrojích, které lze ve velmi krátké době přeměnit na peněžní prostředky, aniž by Fond realizoval ztrátu, kdy je tímto připraven na možná vnější ekonomická rizika.

Fond je připraven na vyšší nároky na likvidní zdroje v následujícím období.

Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně z nájmu komerčních nemovitostí v portfoliu Fondu.

Běžné příjmy Fondu mohou z regulačních důvodů zaznamenat krátkodobý částečný výpadek. Výpadek těchto příjmů však není pro Fond kritický, a to ani ve vyšším objemu. Majetek Fondu obsahuje dostatek likvidních aktiv.

Fond disponuje dostatečnými zdroji likvidního majetku, které mu umožňují dlouhodobě zajistit běžné náklady na činnost správy vlastního majetku. Těmito běžnými náklady jsou zejména odměna obhospodařovatele, administrátora, depozitáře a společností zajišťující technickou správu a administrativu Fondu. Díky dostatečným zdrojům likvidního majetku nejsou očekávány potíže při krytí běžných nákladů Fondu, a to ani z hlediska plnění na cizí zdroje zejména na závazky z přijatých úvěrů.

Investiční strategie Fondu je spojena s nižší úrovní rizika a Fond tak neočekává výrazný pokles hodnoty investičních akcií. Dočasný pokles reálné hodnoty investic v portfoliu Fondu a celkový pokles výkonnosti ekonomiky by mohl investory motivovat k ukončení investice. Fond však disponuje dostatečnými likvidními nástroji pro uspokojení požadavků investorů.

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány z vlastních zdrojů případně úvěry navázanými na dané konkrétní investice.

Hlavní potřeba likvidity v tomto a příštím účetním období by mohla být z titulu zpětných odkupů investičních akcií investory, což ale vzhledem ke struktuře investorů nelze ve větší míře předpokládat. V případě potřeby může Fond učinit následující opatření:

- zastavení další investiční činnosti a využití prostředků z ukončených investic;
- prodej likvidního majetku;
- zajištění dluhového financování;
- zpeněžení ostatního majetku;

Fond disponuje dostatečnými nástroji, jak překlenout krátkodobý i střednědobý nedostatek likvidních prostředků.

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti, a to bez větších omezení i při karanténních opatřeních s přizpůsobením podmínek organizace práce.

V rámci zvýšené volatility na finančních trzích lze očekávat, že pravidelné oceňování majetku a dluhů na základě tržních dat může být obtížnější a spolehlivost dat může být limitována. Aktuální metoda oceňování majetku a dluhů Fondu však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti spojené s pandemií COVID-19.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť dostatečná část majetku Fondu je umístěna v likvidních finančních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

3. Textová část Výroční zprávy

a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Fond nemá žádné zaměstnance, proto ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

d) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu. Z hlediska investic nedošlo v průběhu Účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy.

e) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)

Jméno a příjmení	Ing. Petr Krušina
Další identifikační údaje	datum narození: 1987
Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:	1. 1. 2020 - 31. 3. 2020
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	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 zkušenosti sbíral ve finančních institucích v oblasti obchodu a správy majetku.

Jméno a příjmení	Tomáš Bortl
Další identifikační údaje	datum narození: 1979
Výkon činnosti portfolio manažera pro fond	1. 4. 2020 - 31. 10. 2020
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Před příchodem do AVANT IS pracoval na obdobné pozici v AMISTA IS. Dříve působil na pozici Privátního bankéře ve společnosti Privatbanka a.s. z investiční skupiny PENTA. Ve správě měl významné privátní klienty a zaměřoval se výhradně na investiční poradenství. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnosti Starteepo Group na pozici Business analytika a v České spořitelně na pozici Premier bankéře.

Jméno a příjmení	Vojtěch Ruffer
Další identifikační údaje	datum narození: 1995
Výkon činnosti portfolio manažera pro fond	1. 11. 2020 - 31. 12. 2020
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Do AMISTA IS nastoupil jako absolvent magisterského studia na Vrije Universiteit v Amsterdamu. Vystudoval obor Finance se zaměřením na kapitálové trhy, oceňování aktiv a finanční deriváty. Před studiem v Nizozemsku pracoval v Raiffeisenbank na oddělení Corporate Development, které se specializovalo na zlepšování interních procesů, projektový management a analytickou podporu obchodním útvarům a vyššímu managementu banky.

- f) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)

Název	Československá obchodní banka, a.s.
IČO	000 01 350
Sídlo	Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

- g) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

- h) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

- i) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

- j) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)

V Účetním období nebyl Fond účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů, které by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Fondu v Účetním období.

V Účetním období nebyl Fond účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu.

- k) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

- l) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	783 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	540 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	15 tis. Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 Kč
Úplata auditora	165 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Správa nemovitostí	12 865 tis. Kč
Opravy majetku	5 671 tis. Kč
Ekonomické a právní služby	2 257 tis. Kč
Ostatní správní náklady	3 319 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	874 tis. Kč

Úplaty jsou hrazeny na vrub Investičního fondového kapitálu. Náklady Fondu, které nevznikají nebo nemohou vznikat v souvislosti s investiční činností Fondu, lze hradit pouze na vrub Ostatního jmění.

- m) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)

V průběhu Účetního období nedošlo k podstatné změně statutu Fondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu.

- n) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)

Pracovníci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera Fondu) i pověření zmocněnci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Fondem.

Obhospodařovatel Fondu vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně vedoucích osob, kterým se stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření obhospodařovatele a hodnocení výkonu příslušného pracovníka.

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

- o) **Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)**

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel Fondu nebo obhospodařovaný fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezování střetu zájmů.

Pracovníci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci jejich pracovní pozice nebo funkce mají podstatný vliv na rizikový profil Fondu:

- Jediný člen představenstva a dozorčí rada,
- Portfolio manažeři.

Na tuto skupinu osob se rovněž uplatňují výše uvedená pravidla o stanovení pevné nárokové a pohyblivé nenárokové složce odměny s tím, že mzda a výkonnostní odměna musí být vhodně vyvážené. Vhodný poměr mezi mzdou a výkonnostní odměnou se stanovuje individuálně.

4. Další informace o emitentovi

a) Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

V důsledku nabytí účinnosti zákona č. 33/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, byl původně monistický systém vnitřní struktury Fondu k 17. 12. 2020 změněn na dualistický.

Statutární orgán

Statutární orgán Fondu, AMISTA IS, je investiční společností, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace. AMISTA IS obhospodařuje investiční fondy a provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB.

S účinností od 1. 4. 2021 je statutárním orgánem Fondu AVANT IS.

AVANT IS je investiční společností, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace. AVANT IS je licencovanou investiční společností specializující se na vytváření, obhospodařování a administraci fondů kvalifikovaných investorů s již třináctiletými zkušenostmi. AVANT IS obhospodařuje investiční fondy a provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách avantfunds.cz. AVANT IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost.

AVANT IS zavedl a udržuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

- AVANT IS nebo obhospodařovanými fondy a jinými zákazníky AVANT IS nebo takovými zákazníky navzájem,
- AVANT IS nebo investičním fondem a osobami se zvláštním vztahem k AVANT IS nebo investičnímu fondu podle § 20 odstavce 2 ZISIF,
- osobou, která ovládá AVANT IS nebo investiční fond, je ovládána AVANT IS nebo investičním fondem (osobami, které jsou s AVANT IS majetkově či personálně propojeny) nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AVANT IS nebo investiční fond a vedoucími osobami AVANT IS nebo investičního fondu, investory investičního fondu, popřípadě jinými zákazníky AVANT IS.

Funkční období statutárního orgánu je 10 let.

Statutární orgán má s Fondem na neurčito uzavřenou smlouvu o výkonu funkce, ve které nejsou uvedeny žádné výhody při jejím ukončení. Statutární orgán nemá uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.

Ve statutárním orgánu Fondu byla AMISTA IS zastoupena prostřednictvím svých zmocněných zástupců, kteří disponují předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Zmocnění zástupci statutárního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ing. Michal Vlach
Další identifikační údaje	datum narození: 11. 4. 1966 bytem: Podolská 1488/8, Braník, 147 00 Praha 4
Období výkonu funkce	17. 12. 2020 – 31.12. 2020
Znalosti a zkušenosti	Vystudoval Vysoké učení technické v Brně, postupně pracovat ve středním a vyšším managementu komerčních společností. V roce 2008 byl zakladatelem investiční společnosti, kde byl statutárním orgánem do roku 2018. Do března 2021 působil na pozici pověřeného zmocněnce statutárního orgánu AMISTA IS v investičních fondech kvalifikovaných investorů. Od 1. 4. 2021 působí na pozici zmocněného zástupce člena představenstva investiční společnosti AVANT IS u investičních fondů kvalifikovaných investorů.

Jméno a příjmení	Ing. Petr Janoušek
Další identifikační údaje	datum narození: 22. 2. 1973 bytem: Doležalova 711/14, Žabovřesky, 616 00 Brno
Období výkonu funkce	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti	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.

Jméno a příjmení	Ing. Ondřej Horák
Další identifikační údaje	datum narození: 1. 8. 1979 bytem: Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1
Období výkonu funkce	1. 1. 2020 – 17. 12. 2020
Znalosti a zkušenosti	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 aktivity a měl na starosti přípravu produktů a péči o klienty.

Jméno a příjmení	Mgr. Pavel Bareš
Další identifikační údaje	datum narození: 23. 9. 1977 bytem: Kamenačky 2053/5, Židenice, 636 00 Brno
Období výkonu funkce	17. 12. 2020 – 31. 12. 2020
Znalosti a zkušenosti	Vystudoval Masarykovu univerzitu, Právnickou fakultu, obor Právo, poté působil jako advokátní koncipient a posléze jako advokát v přední brněnské advokátní kanceláři specializující se mimo jiné na oblasti obchodní a korporátní agendy s přesahem na investiční transakce, oblast cenných papírů a bankovního práva. V rámci AMISTA IS se věnuje zejména podpoře nemovitostního portfolio managementu.

Jméno a příjmení	Martin Benda
Další identifikační údaje	datum narození: 8. 9. 1971 bytem: Václavské náměstí 807/64, Nové Město, 110 00 Praha 1
Období výkonu funkce	1. 1. 2020 – 17. 12. 2020
Znalosti a zkušenosti	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 v mnoha obchodních a investičních společnostech.

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 Výroční zprávy.

Zmocnění zástupci neuzavřeli žádné pracovní ani jiné smlouvy s Fondem ani jeho dceřinými společnostmi.

Členové kontrolního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ing. Hynek Žirovnický
Další identifikační údaje	datum narození: 8. 6. 1966 bytem: Českolipská 395/10, Střížkov, 190 00 Praha 9
Období výkonu funkce	1. 1. 2020 – 17. 12. 2020
Znalosti a zkušenosti 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.	

Jméno a příjmení	Martin Benda
Další identifikační údaje	datum narození: 8. 9. 1971 bytem: Václavské náměstí 807/64, Nové Město, 110 00 Praha 1
Období výkonu funkce	17.12.2020 – konec Účetního období
Znalosti a zkušenosti 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 v mnoha obchodních a investičních společnostech.	

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 Výroční zprávy.

Kontrolní orgán dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Kontrolní orgán 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.

Funkční období člena kontrolního orgánu je 10 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.

Členové výboru pro audit v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ing. Vít Vařeka
Další identifikační údaje	narozen: 1963
Období výkonu funkce	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a Frostburg State University 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 postupce na pozicích výkonný ředitel, předseda představenstva a člen dozorčí rady.	

Jméno a příjmení	Ing. Michal Bečvář
Další identifikační údaje	narozen: 1980

Období výkonu funkce	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti	
Vystudoval Technickou fakultu na ČZÚ v Praze. Od roku 2007 pracoval ve společnosti AMISTA IS, kde postupně zastával pozice sales manažer, manažer oddělení pro licenční záležitosti, pracovník oddělení cenných papírů a account manažer. Dříve také působil ve společnosti Raiffeisenbank, a.s.	
Jméno a příjmení	Ing. Petr Janoušek
Další identifikační údaje	narozen: 22. 2. 1973
Období výkonu funkce	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti	
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.	

Členové investičního výboru v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ing. Petr Krušina
Jméno a příjmení	Ing. Tomáš Bortl
Jméno a příjmení	Ing. Ondřej Horák
Jméno a příjmení	Vojtěch Ruffer, MSc.
Jméno a příjmení	Ing. Michal Kusák, Ph.D.
Jméno a příjmení	Martin Benda
Jméno a příjmení	Ing. Jiří Brada

Investiční výbor Fondu se skládá ze tří členů. V tabulce jsou uvedeni všichni členové investičního výboru, kteří byli členy alespoň po část Účetního období.

Prohlášení

Nikdo z členů správních, řídicích a dozorčích orgánů ani vrcholového vedení nebyl za předešlých pět let odsouzen za podvodný trestný čin a není ani nebyl v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací. Vůči žádnému z členů správních, řídicích a dozorčích orgánů ani vrcholového vedení nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů. Mezi členy správních, řídicích a dozorčích orgánů ani vrcholového vedení a Fondem v Účetním období nenastaly žádné střety zájmů.

b) Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvláště za Fond a zvláště za konsolidovaný celek (§ 118 odst. 4 písm. k) ZPKT)

Za Účetní období byly auditorem za povinný audit roční účetní závěrky účtovány následující odměny:

Účtovaná odměna auditora	175 tis. Kč
Odměna za povinný audit roční účetní závěrky	165 tis. Kč
Odměna za jiné ověřovací služby	10 Kč
Odměna za daňové poradenství	0 Kč
Odměna za jiné neauditorské služby	0 Kč

Výkon vnitřního auditu Fondu vykonává AVANT IS v rámci činnosti administrace, přičemž odměna za výkon vnitřního auditu je zahrnuta do fixní měsíční odměny, kterou Fond vyplácí společnosti AVANT IS na základě smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu.

c) Organizační struktura

Dceřiné společnosti

Jméno/Název	Treaslewort, a.s.,
Další identifikační údaje	se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 256 85 252
Účast na kapitálu /hlasovacích právech	100 % akcií do 21.10. 2020, kdy byl podíl prodán
Treaslewort, a.s. - Nemovitostní společnost vlastníci bytový dům v Praze, několik dalších bytů a pozemky ve Středočeském kraji. Společnost byla k 21.10. 2020 Fondem prodána.	

Jméno/Název	DANTUM Solution s.r.o.,
Další identifikační údaje	se sídlem Štefánikova 837/3, Veveří, 602 00 Brno, IČO: 291 50 396
Účast na kapitálu /hlasovacích právech	100% podíl
Společnost DANTUM Solution s.r.o. vlastní dvě starší nemovitosti v Brně, pro které je připravován developerský projekt pro studentské koleje.	

Jméno/Název	Beluška - sociální podnik s.r.o
Další identifikační údaje	se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 242 68 500
Účast na kapitálu /hlasovacích právech	100% podíl
Společnost Beluška - sociální podnik s.r.o byla zakoupena do Fondu za účelem developerského projektu týkajícího se pozemků v Dolních Břežanech, které byly do společnosti během roku 2020 vloženy.	

Další informace jsou uvedeny v příloze č. 3 Výroční zprávy.

d) Hlavní akcionáři

Jméno	Martin Benda
Další identifikační údaje	datum narození: 8. 9. 1971 bytem: Václavské náměstí 807/64, Nové Město, 110 00 Praha 1
Výše podílu k posledním dni Účetního období	94,93 %
Účast na kapitálu /hlasovacích právech Fondu	94,93 % / ano, 32 357 hlasů
Typ účasti	přímá

Další informace jsou uvedeny v příloze č. 3 Výroční zprávy.

- e) Popis práv a povinností spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu, a to alespoň odkazem na zákon upravující právní poměry obchodních společností a družstev a stanovy Fondu, pokud se jedná o druh akcie, nebo na srovnatelný zahraniční právní předpis a stanovám obdobný dokument Fondu, pokud se jedná o druh obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)

Fond vydává druhy cenných papírů uvedené v části 1 písm. b) Výroční zprávy.

Zakladatelské akcie

Tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. 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 stanovami Fondu.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskou akcií je spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK, ZISIF a stanov Fondu na řízení Fondu, jeho zisku a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací.

Akcionáři držící zakladatelské akcie se na fondovém kapitálu Fondu ve vztahu k těmto akciím podílejí zcela a výlučně v rozsahu Ostatního jmění.

Podíl na zisku a podíl na likvidačním zůstatku včetně záloh lze akcionářům držícím zakladatelské akcie vyplácet na tyto akcie výlučně na vrub Ostatního jmění.

Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

Investiční akcie

Jedná se o akcie vydávané Fondem, které nejsou zakladatelskými akciemi. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu.

Práva spojená s investičními akciemi

Investoři do investičních akcií se na fondovém kapitálu Fondu podílejí zcela a výlučně v rozsahu Investičního fondového kapitálu.

Investoři do všech investičních akcií jedné třídy se na Investičním fondovém kapitálu podílejí zcela a výlučně v rozsahu části Investičního fondového kapitálu připadající na tuto třídu v souladu se stanovami a statutem Fondu. Investoři do investičních akcií jedné třídy se pak na části Investičního fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu podílejí poměrně podle počtu investičních akcií ve svém majetku.

S investiční akcií je spojeno zejména:

- a) právo na její odkoupení na účet Fondu;
- b) právo na podíl na zisku; a
- c) právo na podíl na likvidačním zůstatku.

S investičními akciemi není spojeno zejména:

- a) hlasovací právo, nestanoví-li právní předpis, stanovy Fondu nebo jeho statut něco jiného; a
- b) právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK a stanov na řízení Fondu.

f) Dividendová politika

Valná hromada Fondu může rozhodnout o tom, že akcionářům bude vyplacen podíl na zisku. Podílem na zisku akcionářů Fondu je dividenda určená poměrem akcionářova podílu k základnímu kapitálu Fondu k datu výplaty dividendy určenému k takovému účelu valnou hromadou Fondu. Souhrn vyplacených dividend za příslušné účetní období nesmí být vyšší, než je hospodářský výsledek za příslušné účetní období po odečtení prostředků povinně převáděných do kapitálových fondů Fondu, jsou-li zřízeny, a neuhrazených ztrát minulých let a po přičtení nerozděleného zisku minulých let a fondů vytvořených ze zisku, které Fond může použít dle svého volného uvážení. Fond nesmí vyplatit zisk nebo prostředky z jiných vlastních zdrojů, ani na ně vyplácet zálohy, pokud by si tím přivodil úpadek.

Fond nemá stanoveny pevné zásady dividendové politiky.

g) Regulační prostředí

Regulace kapitálového trhu stanoví rámec pro podnikání Fondu na kapitálovém trhu, přičemž tato činnost je upravena zejména ZPKT a ZISIF. ČNB na základě těchto zákonů upravuje pravidla pro vstup na kapitálový trh, pravidla jednání s investory a klienty a pravidla tržní transparency. ČNB se tak významně podílí na přípravě řady právních předpisů týkajících se tuzemského finančního trhu. Regulace zahrnuje zpravidla činnosti tuzemských investičních fondů a jejich obhospodařovatelů, administrátorů a depozitářů.

Fond podléhá regulaci ČNB, která plní úlohu integrovaného orgánu dohledu nad finančním trhem v České republice. ČNB vykonává dohled nad subjekty a nad infrastrukturou kapitálového trhu. Při výkonu dohledu nad finančním trhem posiluje ČNB důvěru investorů a emitentů především tím, že přispívá k ochraně investorů a podporuje transparentnost finančního trhu a tržní disciplínu. V rámci výkonu dohledu nad investičními společnostmi a fondy se ČNB zaměřuje zejména na fondy s potenciálně významným systémovým dopadem, což jsou především fondy kolektivního investování spravující finanční prostředky veřejnosti. Dohled ČNB nad kapitálovým trhem zahrnuje mimo jiné také licenční, schvalovací a povolovací činnosti, kontrolu dodržování zákonů a přímo použitelných předpisů Evropské unie (v případě, že je k této kontrole ČNB zmocněna), vyhlášek a opatření vydaných ČNB, ukládání nápravných opatření, řízení o přestupcích a zajišťování činnosti regulace a aktivity v oblasti mezinárodní spolupráce.

Dohled nad kapitálovým trhem ČNB provádí následnou kontrolní činností, která je zaměřena na dodržování stanovené regulace, dodržování pravidel odborné péče při správě fondů a nastavení řídicích a kontrolních systémů.

Fond uvádí, že neeviduje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou ani obecnou politiku, která by významně ovlivnila nebo by mohla ovlivnit provoz Fondu, a to ať už přímo, nebo nepřímo.

h) Zaměstnanci

Ke konci Účetního období neměl Fond žádné zaměstnance.

i) Významné smlouvy

Významné smlouvy uzavřené Fondem v průběhu Účetního období, mimo smluv uzavřených v rámci běžného podnikání Fondu, jsou uvedeny v příloze č. 3 Výroční zprávy.

j) Regulované trhy

Cenné papíry vydané Fondem uvedené v části 1 písm. b) Výroční zprávy jsou přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu BCPP.

k) Rating

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

l) Alternativní výkonnostní ukazatele

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. V příloze účetní závěrky Fondu se jedná o položku Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 7 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu

a celkovým NAV Fondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 7 AIFMR.

Pákový efekt dle standardní závazkové metody – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 8 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu a celkovým NAV Fondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 8 odst. 2 až 9 AIFMR, zejména za použití pravidel pro netting expozic a při zohlednění využitého hedgingu expozic.

5. Samostatná část Výroční zprávy

a) Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Fondu a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Fond a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. b) ZPKT)

Účetnictví Fondu je vedeno v souladu s IFRS. Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované ve Fondu jsou stanoveny při plném respektování všeobecně závazných účetních předpisů a platných účetních standardů v rámci interních směrnic investiční společnosti, která je administrátorem Fondu. Tyto standardy jsou dále doplněny soustavou nižších metodických materiálů, zaměřujících se podrobněji na konkrétní části a oblasti účetní problematiky.

Fond účtuje o veškerých účetních případech pouze na základě schválených podkladů. Rozsah podpisových oprávnění jednotlivých schvalovatelů je stanoven v organizačním řádu administrátora Fondu a vychází též z jeho aktuálního složení statutárního orgánu.

Vedením účetnictví Fondu byla v souladu s § 50 ZISIF pověřena třetí osoba:

VGD, s.r.o., se sídlem: Bělehradská 314/18, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 25626311, zapsaná u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 55945

Interní oddělení účetnictví administrátora Fondu, které provádí dohled nad pověřenou osobou, je v rámci organizačního řádu administrátora Fondu odděleno od správy majetku Fondu a dceřiných společností Fondu, včetně správy bankovního spojení, a od provádění úhrad plateb z běžných a z dalších účtů Fondu v souladu s výše uvedenými interními směrnicemi a organizačním řádem. Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem Fondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob a schvalovatelů transakcí a současně je významně omezeno riziko úmyslného zkreslení účetních výkazů. Osoby oprávněné uzavřít obchod na účet Fondu jsou odděleny od osob oprávněných potvrdit realizaci obchodu na účet Fondu, včetně realizace takového obchodu. Do účetního systému mají přístup pouze uživatelé s příslušnými oprávněními a dle jejich funkce je jim přiřazen příslušný stupeň uživatelských práv. Oprávnění k přístupu do účetního systému je realizováno po schválení nadřízeným vedoucím a vlastníkem procesu účetnictví. Oprávnění pro aktivní vstup (účtování) do účetního systému mají pouze pracovníci oddělení účetnictví administrátora, resp. pracovníci osoby, na kterou byla tato činnost delegována. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat.

Výkon vnitřní kontroly je zajišťován vnitřním auditorem administrátora Fondu a pracovníkem administrátora Fondu pověřeným výkonem compliance, jejichž činnosti, povinnosti a pravomoci jsou popsány v organizačním řádu administrátora Fondu a v jeho platných a aktualizovaných interních směrnicích. V rámci vnitřní kontroly je pravidelně kontrolováno a vyhodnocováno dodržování všeobecně závazných právních předpisů a vnitřních řádů, příkazů, pokynů, směrnic a limitů, kontrolováno schvalování a autorizaci transakcí nad stanovené limity, kontrolován průběh činností a transakcí, ověřovány výstupy používaných systémů, jejich rizikovost a metody řízení rizik. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření.

Nedílnou součástí kontrolního systému v procesu účetnictví je inventarizace majetku a závazků Fondu, v jejímž průběhu se ověřuje, zda jsou do účetnictví promítnuta veškerá předvídatelná rizika a možné ztráty související s inventarizovaným majetkem, zda je zajištěna jeho řádná ochrana a údržba a zda účetní zápisy o majetku a závazcích odrážejí jejich reálnou hodnotu. Účetnictví Fondu je pravidelně podrobováno kontrole též v rámci činností vnitřního auditu, který zjišťuje soulad užívaných postupů s platnou legislativou a příslušnými řídicími dokumenty administrátora Fondu. Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována průběžně v rámci účetního oddělení a dále pravidelně externím auditorem schvalovaným valnou hromadou Fondu, který provádí ověření účetní závěrky zpracované k rozvahovému dni, tj. k 31. 12. nebo k jinému dni v souladu se ZoÚ. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření, která zajistí uvedení skutečného stavu a účetního stavu do vzájemného souladu.

b) Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčí rady či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu Fondu a, jsou-li zřízeny, také jejich výborů (§ 118 odst. 4 písm. c) ZPKT)

Statutárním orgánem Fondu je představenstvo, které má jednoho člena, kterým je licencovaná investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat Fond jako nesamosprávný investiční fond v souladu se ZISIF. K zastupování investiční společnosti v její funkci statutárního orgánu Fondu tato ve smyslu ust. § 154 OZ pověřuje zmocněnce za splnění podmínek ust. § 46 odst. 3 ZOK. Fond navenek zastupuje statutární orgán prostřednictvím svých zmocněnců, kteří mohou každý jednat samostatně.

Člena představenstva volí a odvolává valná hromada Fondu.

V kompetenci statutárního orgánu je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF stanovení základního zaměření obchodního vedení Fondu. Tato kompetence nemůže být delegována na jiné orgány Fondu. Samotná investiční rozhodnutí obhospodařovatele v rámci uplatňování investiční strategie Fondu jsou realizována příslušným ředitelem správy majetku, portfolio manažerem, který řídí investiční činnost obhospodařovatele ve vztahu k Fondu.

Kontrolním orgánem Fondu je dozorčí rada, která se skládá ze tří členů volených a odvolávaných valnou hromadou. Dozorčí rada je usnášeníschopná, je-li přítomna většina jejích členů. Pro přijetí usnesení dozorčí rady je třeba prostá většina hlasů všech členů dozorčí rady. Dozorčí rada zejména kontroluje činnost obhospodařovatele při obhospodařování a administraci majetku Fondu.

Fond zřídil výbor pro audit, který se skládá ze tří členů volených valnou hromadou, přičemž dva z těchto členů jsou z řad osob nezávislých na Fondu, a to minimálně s tříletou praxí z oblasti účetnictví nebo povinného auditu. Výbor pro audit Fondu a jeho činnost je zajištěna Smlouvou o zajištění činností a služeb při vzniku a fungování výboru pro audit. Uvedená smlouva byla uzavřena mezi Fondem a společností AMISTA consulting, a.s. dne 1. 1. 2018. Pravomoci výboru pro audit se řídí ust. § 44a ZoA.

Obhospodařovatel Fondu zřídil investiční výbor, který se skládá ze tří členů a plní funkci poradního orgánu obhospodařovatele při realizaci investiční strategie Fondu. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává obhospodařující investiční společnost jako statutární orgán Fondu, a to dva členy na návrh většiny akcionářů Fondu a jednoho člena na návrh předsedy představenstva AVANT IS. Investiční výbor projednává obhospodařovatelem předložené investiční příležitosti a vydává k nim své stanovisko. Toto stanovisko není pro obhospodařovatele závazné. Investiční výbor o svém stanovisku rozhoduje prostou většinou svých hlasů.

c) Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)

Žádná zvláštní pravidla určující volbu nebo odvolání členů statutárního orgánu nejsou stanovena.

O změně stanov Fondu rozhoduje valná hromada Fondu v souladu se stanovami a ZOK. Stanovy nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich schválení valnou hromadou s výjimkou případů, kdy z rozhodnutí valné hromady vyplývá, že stanovy nabývají platnosti a účinnosti pozdějším dnem. Ty části stanov, kde zápis do obchodního rejstříku má konstitutivní charakter, nabývají účinnosti dnem zápisu do obchodního rejstříku. Statutární orgán rozhodne o změně stanov tehdy, přijme-li valná hromada rozhodnutí, jehož důsledkem je změna obsahu stanov a z rozhodnutí valné hromady neplyne, zda popř. jakým způsobem se stanovy mění.

O změnách statutu Fondu rozhoduje statutární orgán jako obhospodařovatel Fondu, pokud se takové změny netýkají investičních cílů. Změna statutu týkající se investičních cílů Fondu je podmíněna předchozím souhlasem alespoň 3/5 (slovy: tři pětina) hlasů všech vlastníků zakladatelských akcií učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným statutárnímu orgánu Fondu. Změna statutu, která by ve svém důsledku znamenala změnu pravidel výpočtu hodnoty podílu třídy investičních akcií na Investičním fondovém kapitálu, je podmíněna předchozím souhlasem akcionářů vlastnicích investiční akcie, kterých se taková změna dotýká, učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným obhospodařovateli. Pro souhlas akcionářů učiněný na valné hromadě se použije § 417 ZOK obdobně. Souhlas akcionářů učiněný mimo valnou hromadu vyžaduje tříčtvrtinovou většinu hlasů všech akcionářů držících investiční akcie dotčené změnou parametrů.

d) Zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)

Statutární ani kontrolní orgán nedisponují dle stanov žádnou zvláštní působností podle ZOK. Obchodní vedení Fondu, včetně stanovení jeho základního zaměření, je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF svěřeno výlučně obhospodařovateli Fondu.

e) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu nebo obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)

Nejvyšším orgánem Fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěřuje ZOK, ZISIF, stanovy Fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 50 % zapisovaného základního kapitálu Fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy Fondu nevyžadují většinu jinou. Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie je zapotřebí pro rozhodnutí valné hromady o změně stanov Fondu, zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu Fondu, schválení podílů na likvidačním zůstatku Fondu, rozhodnutí o přeměně Fondu, schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti Fondu, změně druhu nebo formy akcií, změně práv spojených s určitým druhem akcií, volbě a odvolání členů kontrolního orgánu, změně statutu Fondu ve věci investičních cílů Fondu.

f) Informace o kodexech řízení a správy Fondu, které jsou pro něj závazné, nebo které dobrovolně dodržuje (§ 118 odst. 4 písm. j) ZPKT)

Fond je řízen a spravován investiční společností, která je povinna se při obhospodařování a administraci Fondu řídit celou řadou všeobecně závazných právních předpisů, včetně právních předpisů Evropské unie (ZISIF, ZOK, AIFMR atd.), z jejichž požadavků vychází i soubor vnitřních norem obhospodařovatele Fondu. Vnitřní normy jsou pravidelně aktualizovány a předkládány ČNB ke schválení. Rovněž podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu. Obsahují řadu interních pravidel obhospodařovatele (např. organizační řád, který je základní normou řízení a správy obhospodařovatele Fondu, o střetu zájmů, o výkonu hlasovacích práv atd.), které mají za cíl podporovat řádnou správu jmění Fondu a dosahování vytyčených investičních cílů etickým způsobem. Obhospodařovatel je navíc vůči Fondu, resp. investorům Fondu zavázán dodržovat při správě majetku standard tzv. odborné péče. Tímto je zajištěna vysoká úroveň odbornosti poskytovaných služeb se současným důrazem na etiku, transparentnost a spravedlivý přístup vůči všem zainteresovaným subjektům. Dohled nad uplatňováním výše uvedené politiky řízení a správy obhospodařovaných fondů zajišťuje stálá funkce vnitřního auditu, oddělení compliance, management obhospodařovatele a kontrolní orgán Fondu.

Mimo výše uvedené neexistují žádné kodexy řízení a správy Fondu, které by byly pro Fond závazné nebo které by dobrovolně dodržoval.

g) Popis, jak Fond naplňuje kodex řízení a správy společnosti, který je pro něj závazný nebo který dobrovolně dodržuje, a to zejména ve vztahu k tématům, která mají podle jeho odůvodněné úvahy pro společnosti největší význam (§ 118 odst. 6 ZPKT)

Fond nemá žádný kodex řízení a správy, který by pro něj byl závazný nebo který by dobrovolně dodržoval.

h) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. l) ZPKT)

Jelikož je volba členů statutárního orgánu, kontrolního orgánu i výboru pro audit v působnosti valné hromady, neuplatňuje na ně Fond žádnou politiku rozmanitosti. Při obsazování orgánů Fond principiálně akcentuje výběr osob, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce, při dodržení zásad nediskriminace a rovného zacházení.

i) Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT)

Struktura vlastního (fondového) kapitálu Fondu v tis. Kč

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k poslednímu dni předcházejícího období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní (fondový) kapitál celkem	596 606	575 666
Základní zapisovaný kapitál	34	34
Kapitálové fondy *)	423 090	423 090
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z neinvestiční činnosti	0	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z investiční činnosti	182 548	173 482
Zisk nebo ztráta za účetní období z neinvestiční činnosti	0	-
Zisk nebo ztráta za účetní období z investiční činnosti	-9 066	-20 940

*) Položka Kapitálové fondy obsahuje fondy, které jsou tvořeny zejména vydáváním investičních akcií snižené o aktuální hodnotu zpětně odkoupených investičních akcií.

Části fondového kapitálu Fondu připadající na jednotlivé druhy cenných papírů tis. Kč

Cenný papír	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní (fondový) kapitál celkem	596 606	575 666
Zakladatelské akcie	34	34
Investiční akcie	596 572	575 632

Ke konci Účetního období Fond nenevidoval žádné emitované ani upsané akcie Fondu, které by nebyly splaceny.

Akcie Fondu může smluvně nabývat osoba nejméně ve výši ekvivalentu částky 125 tis. EUR nebo osoba uvedená v ust. § 272 ZISIF.

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Fondu. Za peněžní částku došlou na účet Fondu je upisovateli upsán nejbližší nižší celý počet investičních akcií Fondu, vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky a hodnoty investiční akcie platné k rozhodnému dni.

j) Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT)

Investiční akcie jsou převoditelné bez omezení. Převod zakladatelských akcií je omezen způsobem stanoveným ve stanovách Fondu, a to tak, že hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím po dobu šesti měsíců ode dne, kdy jim tuto skutečnost oznámil, předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

k) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT)

Hlasovací práva na valné hromadě Fondu jsou spojena pouze se zakladatelskými akciemi, nestanoví-li zákon jinak. Významnými přímými podíly na hlasovacích právech Fondu tak disponují pouze vlastníci zakladatelských akcií Fondu, pokud zákon nestanoví něco jiného.

Vlastník podílu	Výše podílu k poslednímu dni Účetního období
Martin Benda	94,93 %
Monika Fuková	5,07 %

l) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)

Práva spojená s cennými papíry jsou popsána v části 4 písm. h) Výroční zprávy. Fond emitoval cenné papíry se zvláštními právy. Cenné papíry s totožnými právy tvoří jeden druh. Druhy cenných papírů vydávaných Fondem jsou uvedeny v části 1 Výroční zprávy.

Se všemi investičními akciemi, tzn. kótovanými akciemi, vydanými Fondem, jsou spojena stejná práva. Se všemi investičními akciemi vydanými Fondem je spojeno zvláštní právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu v souladu se statutem a stanovami Fondu. Z výše uvedeného vyplývá, že žádný z vlastníků investičních akcií vydaných Fondem nemá žádná zvláštní práva, kterými by nedisponovali ostatní vlastníci investičních akcií vydaných Fondem.

m) Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT)

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

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

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;
- změně druhu nebo formy investičních akcií;
- 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.

n) Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT)

Fondu není známo, že by byly v Účetním období uzavřeny smlouvy mezi akcionáři, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv.

o) Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládní Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro Fond vážně poškozující (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)

V průběhu Účetního období nebyly uzavřeny žádné významné smlouvy, ve kterých by byl Fond smluvní stranou, a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládní Fondu v důsledku nabídky převzetí, a tedy nenastaly žádné účinky z těchto smluv vyplývajících.

- p) Smlouvy mezi Fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT)

V průběhu Účetního období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi Fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán, k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

- q) Programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)

Fondem nejsou nastaveny žádné programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

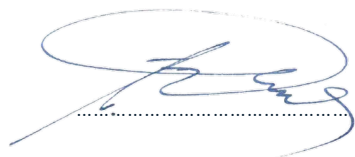
Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že Výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Zpracoval: Ing. Michal Vlach

Funkce: zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 27. 4. 2021

Podpis:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Vlach', written over a horizontal dotted line.

7. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)

Příloha č. 4 – Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu (Příloha 2 písm. e) VoBÚP)

Příloha č. 5 – Názvy společností, v nichž byli jednotliví členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení Fondu členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech s uvedením toho, zda příslušná osoba stále je či není členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem.

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Zpráva auditora k účetní závěrce a výroční zprávě společnosti Safety Real, fond SICAV, a.s. za účetní období roku 2020

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 2020
Ověřované období:	účetní období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020
Rozvahový den:	31. prosince 2020
Datum podepsání zprávy:	27. dubna 2021
Auditoři:	EURO-Trend Audit, a.s. Oprávnění KAČR č. 317 Ing. Michal Šindelář, Ph.D. Oprávnění KAČR č. 2463

**Zpráva auditora k účetní závěrce a výroční zprávě
společnosti Safety Real, fond SICAV, a.s.
za účetní období roku 2020**



"Níže uvedená zpráva představuje zprávu auditora, která se vztahuje pouze a výhradně k oficiální výroční zprávě sestavené ve formátu XHTML."

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit příložené 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. 2020, 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. 2020 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. 2020 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2020 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 4.1 „Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel“ komentáře k účetním výkazům, který mimo jiné 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. Pozornost jsme věnovali také úpravám nájemních smluv v souvislosti s dopady pandemie koronaviru. Dále bylo testováno zahrnutí výnosů do příslušného účetního období a správnost vykázání výnosů v účetní závěrce.

- 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 2020 (kupní a prodejní smlouvy). Dále jsme věnovali pozornost ověření způsobu ocenění reálnou hodnotou a správnému vykázání v účetní závěrce.

- Bankovní a nebankovní úvěry

Účetní jednotka vykazuje významné položky bankovních a nebankovních úvěrů. 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 confirmací.

- 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 směrnici 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 účetní závěrce.

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 představenstvo.

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 způsobilé 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 obdržovaných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit za účetní závěrku

Představenstvo 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 představenstvo povinno 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 představenstvo plánuje zrušení účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí 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 představenstvo, dozorčí 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 představenstvo, dozorčí 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.

Zprávy o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

Informace vyžadované nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014

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 účetní jednotky nás dne 29. 6. 2020 určila valná hromada společnosti Safety Real, fond SICAV, a.s. Auditorem účetní jednotky jako subjektu veřejného zájmu podle § 1a), písmeno a) zákona o účetnictví jsme tři 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 27. dubna 2021 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.

Zpráva o souladu s Nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

Odpovědnost představenstva

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo účetní jednotky. Představenstvo účetní jednotky nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě v platném formátu XHTML.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zdali účetní závěrka obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami účetní jednotky relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali veškeré účetní závěrky, které jsou obsaženy ve výroční zprávě, byly sestaveny v platném formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka účetní jednotky za rok končící 31. prosince 2020 obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

Praha, 27. dubna 2021


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




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

Za společnost:
Ing. Petr Ryneš, předseda správní rady

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem
(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Safety Real, fond SICAV, a.s.

Účetní závěrka
sestavená k a za rok končící
31. prosince 2020

Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace	4
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku	5
Výkaz peněžních toků	6
Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Investiční část Fondu)	7
Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu).....	7
Komentáře k účetním výkazům	8
1 Obecné informace	8
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky	8
3 Podstatná účetní pravidla	11
3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	11
3.2 Investice do nemovitostí.....	11
3.3 Majetkové účasti v jiných společnostech	11
3.4 Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky).....	12
3.5 Finanční závazky	12
3.6 Derivátové nástroje	12
3.7 Zakladatelské a investiční akcie	12
3.8 Výpůjční náklady.....	13
3.9 Leasingy	13
3.10 Uznání výnosů.....	14
3.11 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí	14
3.12 Zisky / Ztráty z majetkových účastí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku.....	14
3.13 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků	14
3.14 Náklady související s pronájmem nemovitostí	14
3.15 Správa fondu a ekonomické a právní služby.....	14
3.16 Daně a poplatky	15
3.17 Finanční náklady.....	15
3.18 Daně ze zisku	15
3.19 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků.....	15
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech a dopad opravy chyb	16
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	16
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech.....	19
5 Provozní segmenty	20
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům.....	20
6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií.....	20
6.2 Peníze a nepeněžní transakce	20
6.3 Obchodní pohledávky	21
6.4 Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku.....	21
6.5 Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	22
6.6 Investice do nemovitostí.....	23
6.7 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	23
6.8 Obchodní a jiné závazky.....	24
6.9 Bankovní, nebankovní úvěry a ostatní finanční závazky	24
6.10 Závazky vůči ovládaným osobám.....	26
6.11 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií.....	26
6.12 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	27
6.13 Ztráty z investic do nemovitostí	27
6.14 Zisky / Ztráty z majetkových účastí	27
6.15 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků.....	28

6.16	Náklady související s pronájmem nemovitostí	28
6.17	Správa Fondu a ekonomické a právní služby.....	28
6.18	Finanční náklady.....	28
6.19	Daně ze zisku	28
7	Transakce se spřízněnými stranami.....	29
7.1	Osoba ovládající	29
7.2	Vlastní transakce se spřízněnými stranami	29
7.3	Odměny klíčového vedení	30
8	Řízení finančního rizika.....	30
8.1	Úvěrové (kreditní) riziko.....	30
8.2	Riziko likvidity	31
8.3	Měnové riziko	31
8.4	Úrokové riziko.....	32
8.5	Oceňování reálnou hodnotou	32
9	Náklady na ověření účetní závěrky	36
10	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	36
11	Čistá hodnota aktiv	36
12	Události po rozvahovém dni.....	37
13	Schválení účetní závěrky.....	37

Safety Real, fond SICAV, a.s.

Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2020

(v tisících Kč)

	Poznámka	31/12/2020		31/12/2019	
		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	61 681	-	19 693	-
Obchodní pohledávky	6.3	12 426	-	11 980	-
Pohledávka z titulu splatné daně z příjmu		101	-	1 039	-
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.4	254 731	-	235 549	-
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.5	32 117	-	30 132	-
Investice do nemovitostí	6.6	1 241 054	-	1 334 900	-
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.7	1 566	-	1 044	-
Odložená daňová pohledávka	6.19	5 138	-	1 974	-
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		1 608 814	-	1 636 311	-
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY					
Vlastní kapitál					
Základní kapitál	6.1	-	34	-	34
Vlastní kapitál celkem			34		34
Obchodní a jiné závazky	6.8	12 484	-	14 388	-
Bankovní úvěry	6.9	353 566	-	365 225	-
Nebankovní úvěry	6.9	438 968	-	660 036	-
Finanční závazky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.9	2 558	-	90	-
Závazek vůči ovládající osobě	6.10	225 606	-	-	-
Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		1 033 182	-	1 039 739	-
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (Celková hodnota investičních akcií)	6.11	575 632	-	596 572	-

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).

Safety Real, fond SICAV, a.s.

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2020

(v tisících Kč)

	Poznámky	Investiční část Fondu	
		Rok končící 31/12/2020	Rok končící 31/12/2019
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.12	98 648	102 524
Ztráty z investic do nemovitostí	6.13	-77 948	-57 495
Zisky (Ztráty) z majetkových účastí v reálné hodnotě	6.14	17 047	3 302
Zisky (Ztráty) z ostatních finančních aktiv a závazků	6.15	5 561	17 220
Čistý kurzový zisk (ztráta)	8.3	-3 734	1 416
Úrokové výnosy		6	361
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.16	-22 360	-20 924
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.17	-3 580	-3 187
Daně a poplatky		-874	-456
Ostatní výnosy (náklady)		-1 644	468
Výsledek před finančními náklady		11 122	43 229
Finanční náklady	6.18	-35 071	-52 756
Výsledek před zdaněním		-23 949	-9 527
Daň ze zisku	6.19	3 009	461
Úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií (Výsledek po zdanění za období)		-20 940	-9 066
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií (Celkový úplný výsledek za období)		-20 940	-9 066

Safety Real, fond SICAV, a.s.

Výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2020

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2020	Rok končící 31/12/2019
Peněžní toky z provozních činností			
Úbytek čisté hodnoty připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií za období (Výsledek za rok po zdanění)			
		-20 940	-9 066
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.19	-3 009	-461
Úrokové výnosy		-6	-361
Úrokové náklady		35 033	52 689
Čisté kurzové rozdíly k bankovnímu úvěru a peněžům		3 963	-1 425
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	6.6	77 948	57 495
Ztráta z přecenění majetkových účastí	6.5	-17 047	1 351
(Zisk) plynoucí z úpravy ocenění finančních aktiv / závazků	6.15	-5 561	-17 220
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>			
Snížení obchodních a jiných pohledávek		-1 521	31 560
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		-2 518	-1 614
		66 342	112 949
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	6.6	-6 040	-56 995
Příjem z prodeje majetkových účastí		32 473	-
Výdaj spojený s nákupem majetkové účasti		-	-37
Příjem spojený se splacením finančních aktiv		24 400	-
Výdaj spojený s nákupem finančních aktiv		-35 000	-
Přijaté úroky		6	361
Placené (Přijaté) daně ze zisku		1 409	-99
Čisté peníze z provozní činnosti Fondu		83 590	56 178
Peněžní toky z financování			
Příjem z bankovních a nebankovních úvěrů	6.9	14 960	-
Splátky bankovních a nebankovních úvěrů	6.9	-38 930	-34 999
Placené úroky	6.9	-17 620	-13 758
Čisté peníze použité při financování		-41 590	-48 757
Čisté zvýšení (snížení) peněz		42 000	7 421
Peněžní prostředky na počátku období		19 727	12 353
Dopad změny měnového kurzu na peněžní prostředky		-12	-48
Peněžní prostředky na konci období		61 715	19 727
z toho peněžní prostředky vztahované k základnímu kapitálu	6.1	34	34
z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	6.2	61 681	19 693

Pozn.: Fond nedrží žádné peněžní ekvivalenty, pouze peněžní prostředky na bankovních účtech. Všechny peněžní toky uskutečněné v průběhu roku 2020 byly uskutečněny v souvislosti s investiční aktivitou Fondu.

Safety Real, fond SICAV, a.s.

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

za rok končící 31. prosince 2020

(v tisících Kč)

	2020	2019
Zůstatek k 1. lednu	596 572	257 813
Emise vyplatitelných investičních akcií	-	347 825
Úbytek čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	-20 940	-9 066
Zůstatek k 31. prosinci	575 632	596 572
Počet investičních akcií (v ks)	102 554	102 554
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	5 612,9649	5 817,1499

Safety Real, fond SICAV, a.s.

Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)

za rok končící 31. prosince 2020

(v tisících Kč)

	2020	2019
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 Křížkova 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 pořizovány 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 byl v prezentovaném období obhospodařován a administrován společností AMISTA investiční společnost, a.s. se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8. Investiční společnost byla statutárním orgánem – představenstvem Fondu a jejími zástupci při výkonu funkce byli Ing. Michal Vlach (zástupce A), Mgr. Pavel Bareš (zástupce B) a Ing. Petr Janoušek (zástupce C), přičemž zástupci B a C museli jednat vždy se zástupcem A, zatímco A musel jednat společně vždy s B nebo C.

Od 1. 4. 2021 je Fond obhospodařován a administrován společností AVANT investiční společnost, a.s. se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8. Investiční společnost je statutárním orgánem – členem představenstva a při výkonu funkce jí zastupuje Ing. Michal Vlach.

Členem dozorčí rady Fondu je pan Martin Benda.

Depozitářem Fondu byla v prezentovaném období Československá obchodní banka, a.s., se sídlem Radlická 333/150, 150 00 Praha 5.

Dnem 31. 3. 2021, kdy rozhodnutím Valné hromady Fondu za dne 3. 3. 2021 došlo k odvolání člena představenstva společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., zanikla současně Depozitářská smlouva s Československou obchodní bankou. Dnem 1. 4. 2021 byla uzavřena s novým obhospodařovatelem AVANT investiční společnost, a.s. Depozitářská smlouva se společností CYRRUS, a.s., se sídlem: Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, IČ: 63907020, spisová značka: B 3800 vedená u Krajského soudu v Brně.

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. 2020 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2019:

- Nový *Koncepční rámec účetního výkaznictví* založeného na IFRS, který se a priori netýká výkaznictví Fondu v první linii, neboť je nutné respektovat požadavky standardů a interpretací. V jeho důsledku však může dojít k úpravě výkladu stávajících pravidel, resp. mohou být upravena pravidla IFRS v budoucnu, což může vést ke změnám účetních pravidel Fondu. 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).
- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* upravující definici podniku. 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.
- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* a IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* upravující definici významnosti. 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.
- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje*, IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování* nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform* je první reakcí IASB na potenciální změny, které může přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví. 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. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Fondu.
- Novelizace IFRS 16 *Leasingy – Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19* s účinností od 1. června 2020 byla Fondem přijata dobrovolně již od 1. ledna 2020. Novelizace reaguje praktickým zjednodušením na nová ujednání, která se v nájemních vztazích objevila v důsledku šíření covid-19. Novelizace se dotýká pouze společností v postavení nájemců a umožňuje úlevy vzniklé jako přímý důsledek pandemie covid-19 nevykazovat jako modifikaci leasingu, a tedy přecenění finančního závazku, ale jako úlevu z nájemného s přímým dopadem do výsledku hospodaření. Fond není ve významném postavení nájemce, proto novelizace nemá zásadní dopad na účetní závěrku roku 2020.

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 odložená novelizací z června 2020 na 1. 1. 2023 a později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojištnictví. 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 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 odložená novelizací z července 2020 na 1. 1. 2023 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.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití). Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Fond nevykazuje majetky zahrnuté do kategorie Pozemky, budovy a zařízení a neočekává dopad této novelizace.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouva ztrátová. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2020 byl vydán *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážít, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10% testu). Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatelé později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 *Zemědělství* odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Fond neočekává žádný významný dopad z nově vydaných novelizací.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Konceptní rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky Fondu.
- V červnu 2020 byly vydána novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), jejímž cílem je pomoci společnostem s implementací IFRS 17 a usnadnit objasnění dopadu IFRS 17 na finanční výkonnost dotčených společností. Fond nespadá do rozsahu IFRS 17 a novelizace tak nebude mít žádný dopad na jeho účetní závěrku.
- V srpnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje*, IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování*, IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování*, IFRS 4 *Pojistné smlouvy* a IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2* a je druhou reakcí IASB na očekávané změny, které by měla přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2021 a později). Novelizace upravuje postupy, jak v účetní závěrce reagovat na případné změny ve výši smluvních peněžních toků finančních nástrojů a v zajišťovacím účetnictví v důsledku změn IBOR sazeb. Společnost 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 včetně uvážení novelizace z června 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023))
- Novelizace IAS 1 *Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých* (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023)
- Novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím* (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)
- Novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy* (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)

- Novelizace vyplývající z Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2018-2020 (vydané v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)
- Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)

3 Podstatná účetní pravidla

Zásadní účetní pravidla použitá při sestavení účetní závěrky Fondu jsou přibližena 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 přeceňovány. 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, jakou jsou např. 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 přeceňují 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 jsou oceňovány od prvotního ocenění v reálné hodnotě, která vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti a nízkým úrokovým sazbám v ekonomice se shoduje se zůstatkovou hodnotou. Reálná hodnota představuje současnou hodnotu očekávaných peněžních toků. Pohledávky jsou průběžně posuzovány, zdali se u nich nezvýšilo úvěrové riziko a zdali neexistuje důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků a tímto snižuje i reálnou hodnotu pohledávek.

Případné zhoršení kvality pohledávky, ať již vlivem úvěrového rizika dlužníka nebo ekonomickým vývojem, je promítnuto do reálného ocenění pohledávky a ztrátové či ziskové přecenění je zachyceno ve výsledku hospodaření jako součást položky „Zisky (ztráta) z ostatních finančních aktiv a závazků“.

Fond odúčtuje pohledávku, 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.

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 nárokované 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 nemovitosti, které se oceňují v reálné hodnotě.

Fond jako nájemce

Fond, jeli v postavení nájemce, používá jednotný model k účetnímu zachycení leasingů, v jehož důsledku 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.

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 oprávky 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.

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, z přecenění derivátových nástrojů, 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 užítkovány. 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 vyplývají 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.

COVID-19 a mimořádná opatření vyhlášena v souvislosti s pandemií koronaviru

Dne 12. 3. 2020 byla Vládou ČR vyhlášena mimořádná opatření v souvislosti se šířením koronaviru, která s různou intenzitou dopadla na podnikatelské subjekty v České republice včetně Fondu a byla spojena s nejistotou ohledně délky trvání. Fond je dlouhodobě ve vynikající finanční situaci, přesto jeho činnost spočívající v pronájmu nemovitostí byla v určité míře zasažena, což se projevilo na ztrátovém přecenění nemovitostí k 31. 12. 2020. Jedná se zejména o nemovitosti v Praze, které jsou nájemci využívány za účelem poskytování ubytovacích a stravovacích služeb. Konkrétně se jedná o dvě nemovitosti v Karlíně, Praha 8 – Hotel Karlin na adrese Sokolovská 161/71 a multifunkční komplex na adrese Křížkova 44.

Nemovitost Sokolovská 161/71 byla zasažena nejvíce, protože oba nájemníci, provozovatel restaurace i provozovatel hotelu, byli nuceni z důvodu nařízení státní exekutivy svoje provozovny po část roku uzavřít anebo je provozovat v omezeném režimu. Se zástupci obou subjektů bylo intenzivně jednáno o opatření na snížení negativních dopadů nastalé situace na jejich podnikání, potažmo na příjmy Fondu z nájemného. Oběma se podařilo využít státního dotačního programu COVID Nájemné, takže Fond inkasoval příjem z nájemného i když v objemu cca 90 % smluvního nájemného. Výpadek příjmů z nájemného činil za rok 2020 756 tis. Kč + případný bonus za obrátové nájemné z provozu hotelu. I na další období je jednáno s oběma nájemci o podpoře v podobě slevy z nájmu.

Nemovitost Křížkova 44 byla zasažena obdobně, protože podstatnou část příjmů z nájmu tvoří příjem od stejného provozovatele ubytovacích služeb, společnosti SI KARLIN, s.r.o., která ubytovací služby na Křížkova 44 provozuje systémem krátkodobých nájmu. V tomto případě zde nenastal přímý dopad v podobě uzavření provozovny, ale faktické uzavření hranic a omezení pohybu lidí po ČR vedl k téměř úplnému zastavení poskytování krátkodobého ubytování a tím k podstatnému snížení příjmu zmíněného nájemníka Fondu. Dohodnutá změna strategie nájemníka při obsazování bytových jednotek z krátkodobých na dlouhodobé nájmy způsobila snížení příjmů Fondu z nájmu v roce 2020 o 8 786 tis. Kč, což je propad o 54 % původního plánu inkasa od SI KARLIN. Další propad v příjmech v této nemovitosti je způsobený výpadkem z příjmů od fitness klubu, jež v nemovitosti podniká na výměře 2 tisíce m². Letošní výpadek příjmů z nájemného od tohoto nájemníka byl 2.340 tis. Kč, což představuje 22,5 % plánovaného ročního nájmu tohoto nájemníka. Dalším nemalým dopadem situace způsobené pandemií bylo neprodloužení nájmu společností Economical Order s.r.o. a tím uvolnění 320 m² kancelářských ploch.

Ostatní nemovitosti z portfolia Fondu již tak razantně zasaženy nebyly i když v ojedinělých případech byly nájemníkům poskytnuty úlevy z nájemného, zejména pak těm, kteří měli nárok požádat o dotaci v programu COVID Nájemné. Za všechny ostatní nemovitosti mimo dvou výše uvedených činí výpadek z nájemného v roce 2020 částku cca 700 tis. Kč, tj. 0,6 % příjmů Fondu z plánovaného nájemného.

Závazky k financující bance byly plněny beze zbytku, takže nemuselo být využito nabídky na odklad splátek bankovních úvěrů. Banka ČSOB vyšla Fondu vstříc v období krátkodobého výpadku v cash flow ve druhém čtvrtletí roku a svolila s čerpáním z účtů DSRA (rezervní účty) na splátky úvěru, nicméně Fond zcela vyrovnal tyto vyčerpané účty DSRA, takže všechny kovenanty stanovené úvěrovými smlouvami jsou bezproblémově dodržovány.

Vedení Fondu považuje nadále okolnosti, které dopadly na činnost Fondu a jeho výsledky za rok 2020 za události dočasné, které doposud nijak nenarušují předpoklad trvání podniku, na jehož základě byla tato účetní závěrka

zpracována. Investiční aktiva (nemovitosti) Fondu jsou rozmanitá, u některých došlo ke snížení reálné hodnoty, jiné nemovitosti naopak mírně vzrostly (nemovitosti mimo Prahu, volné pozemky).

Přes pokračující trvání nouzového stavu v ČR i v prvním čtvrtletí roku 2021 očekává vedení Fondu vývoj ekonomiky s mírným optimismem, zejména v souvislosti s nastartováním odložené spotřeby domácností po překonání epidemiologické krize, a tudíž považuje výše uvedená opatření za dočasná. V horizontu několika měsíců budou příjmy z nájmu nebytových prostor na úrovni smluvních ujednání a pouze příjmy v oboru hospitality budou mít růstovou trajektorii víceletou.

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 držených 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. 2020 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. 2020 několik investic do nemovitostí v různých lokalitách a dvě 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. 2020 dvě majetkové účasti v nemovitostních společnostech – DANTUM Solution, s.r.o. a Beluška – sociální podnik, s.r.o. V průběhu roku byl prodána se ziskem majetková účast ve společnosti Treaslewort a.s. Společnosti, v nichž Fond drží majetkovou účast, 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 vyšší zhodnocení pro investory za dobu držby.

Fond nemá v plánu dlouhodobě držet ani jednu z majetkových účastí vykazovaných k 31. 12. 2020, 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. 2020, 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 2020 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, Odkup 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.

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 odkoupit 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 akcii

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. 2020 činila 1 241 054 tis. Kč (2019: 1 334 900 tis. Kč) (nemovitosti), 32 117 tis. Kč (2019: 30 132 tis. Kč) (majetkové účasti) a 254 731 tis. Kč (2019: 235 549 tis. Kč) (nakoupené pohledávky). Jde o nejvýznamnější rozvahové položky aktiv, které formují hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 31. 12. 2020 představují přibližně 95 % (2019: 98 %) 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. 2020 je ocenění pohledávek sníženo z titulu očekávaného úvěrového znehodnocení o 579 tis. Kč a vůči stavu k 31. 12. 2019 nedošlo k zásadní změně u existujících nevyrovnaných pohledávek. Fond nebyl nucen i s ohledem na dopad onemocnění covid-19 a souvisejících opatření odpisovat existující pohledávky pro jejich nedobytnost. V absolutním vyjádření je úvěrové riziko velmi malé.

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. 2020 i 2019 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 (navýšení odložené daňové pohledávky o 14 387 tis. Kč k 31. 12. 2020).

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 uváženo 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

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
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. 2020 i 2019 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 regulačními 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 neviduje 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:

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Peněžní prostředky omezené ve využití Fondem	11 524	11 577
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	50 157	8 116
Peněžní prostředky celkem	61 681	19 693

Prostředky omezené ve využití Fondem jsou navázány na bankovní úvěry čerpané Fondem a omezení vyplývá z úvěrových smluv. V průběhu roku 2020 z důvodu pandemie došlo ke krátkodobému výpadku nájemného od nájemců a s povolením ČSOB a.s. došlo k čerpáním peněžních prostředků z rezervních účtů (tzv. DSRA) na splátky úvěru. Následovalo k čerpání kontokorentního úvěru od ČSOB a.s., který je v rámci podpůrných programů zaručen Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou, a.s., s celkovým úvěrovým rámcem 15 000 tis. Kč. K 31. 12. 2020 činí zůstatek čerpaného kontokorentního úvěru 14 960 tis. Kč a je zahrnut v rámci zůstatku bankovních úvěrů. Fond tak k rozvahovému dni plní všechny kovenanty stanovené úvěrovými smlouvami.

Nepeněžní transakce

V průběhu roku 2020 došlo k následujícím významným nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojevil se ve výkazu peněžních toků:

- nebankovní úvěry čerpané v minulosti od společnosti Minelava, s.r.o. v celkové výši 225 606 tis. Kč byly vypořádány převedením na pana Martina Bendu, ovládající osobu Fondu. Došlo tak ke snížení zůstatku nebankovních úvěrů a k navýšení závazku za ovládající osobou.
- v říjnu 2020 byla majetková účast ve společnosti Treaslewort, a.s. prodána za 37 000 tis. Kč společnosti TORMONTEX COMPANION s.r.o., přičemž část prodejní ceny ve výši 4 527 tis. Kč byla započtena proti existujícímu závazku Fondu vůči společnosti TORMONTEX COMPANION s.r.o.
- v říjnu 2020 došlo k vložení pozemků v k.ú. Dolní Březany v hodnotě 21 938 tis. Kč do dceřiné společnosti Beluška – sociální podnik, s.r.o. za účelem dalšího zhodnocení realizací developerského projektu; v důsledku došlo ke snížení hodnoty investic do nemovitostí a současně ke zvýšení hodnoty finančních investic.

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

- V červnu 2019 došlo k emisi investičních akcií, která vyrovnala závazek vůči hlavnímu akcionáři (viz 6.11).
- V listopadu 2019 Fond nabyl nové pohledávky za společností LESY HUNKOVCE s.r.o., přičemž do konce roku nebyly požizovací 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.

6.3 Obchodní pohledávky

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Obchodní pohledávky	13 005	12 006
Snížení hodnoty v důsledku posouzení úvěrového rizika	-579	-26
Obchodní pohledávky ve výkazu finanční situace	12 426	11 980

Obchodní pohledávky zahrnují zejména pohledávky za nájemci z pronájmu nemovitostí (nájemné a služby vyúčtované a neuhrazené za období před rozvahovým dnem). V průběhu roku 2020 došlo k nárůstu obchodních pohledávek za nájemci v důsledku vzniklých opatření proti šíření onemocnění covid-19 a nájemci čelili výpadku příjmů (uzavřené prostory, ztráta klientů apod.). K datu schválení této účetní závěrky je však řada pohledávek již uhrazena a k odpisování nedochází.

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 2020 byla ve výsledku hospodaření uznána ztráta ve výši 553 tis. Kč (rok 2019: zisk 6 tis. Kč). Dopad je součástí položky „Ztráta plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků“.

Reálná 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. 2020	31. 12. 2019
Směnka J&T Private Equity B.V.	35 563	-
LESY HUNKOVCE s.r.o. – zápůjčka 124,9 mil.	124 873	132 019
LESY HUNKOVCE s.r.o. – zápůjčka 84,0 mil. Kč	90 098	98 950
LESY HUNKOVCE s.r.o. – zápůjčka 4,2 mil. Kč	4 197	4 580
Finanční investice v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku celkem	254 731	235 549

Ve výsledku hospodaření bylo zachyceno přecenění finančních aktiv ve výši 8 583 tis. Kč (2019: 16 484 tis. Kč).

J&T Private Equity B.V.

Fond nakoupil od společnosti J&T Private Equity B.V. směnku o nominální hodnotě 35 000 tis. Kč, vystavenou 2. 9. 2020 a splatnou k 2. 9. 2021. Směnka je úročena sazbou 4,85 % p.a.

LESY HUNKOVCE s.r.o.

Fond drží nakoupené fixně úročené pohledávky za slovenskou obchodní společností LESY HUNKOVCE 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.

První dvě pohledávky byly nakoupeny v prosinci 2018, konkrétně pohledávka o nominální hodnotě 106,4 mil. Kč a 84 mil. Kč. Další dvě pohledávky Fond nabyl v listopadu 2019, konkrétně:

- pohledávku o nominální hodnotě 4,2 mil. Kč od společnosti TORMONTEX COMPANION s.r.o. za 4 527 tis. Kč s úhradou pořizovací ceny do 31. 8. 2020; a
- pohledávku o nominální hodnotě 18,5 mil. Kč od společnosti TARATANA s.r.o. za 18 889 tis. Kč s úhradou pořizovací ceny do 31. 8. 2020.

K 31. 12. 2019 tak Fond evidoval závazky z titulu pořízení pohledávek. 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. K 30. 8. 2019 obdržel Fond část pohledávky s nominální hodnotou 84 mil. Kč ve výši 2 483 tis. Kč.

V roce 2020 došlo k dohodě mezi Fondem a dlužníkem, dle níž byla snížena úroková sazba (zápůjčka s nominální hodnotou 84 mil. Kč a zápůjčka s nominální hodnotou 4,2 mil. Kč byly do konce roku 2019 úročeny úrokovou sazbou 15 % p.a.; od 1. 1. 2020 jsou úročeny sazbou 4 % p.a.) a prodloužena splatnost pohledávek (zápůjčka s nominální hodnotou 84 mil. Kč je splatná do 30. 6. 2022 a zápůjčka s nominální hodnotou 4,2 mil. Kč je splatná do 30. 6. 2022). V roce 2020 došlo k částečným úhradám pohledávek v celkové výši 24 400 tis. 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. 2020	31. 12. 2019
Treaslewort, a.s. (100 %)	-	28 000
DANTUM Solution s.r.o. (100 %)	10 700	2 100
Beluška – sociální podnik, s.r.o. (100 %)	21 417	32
Finanční investice v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku celkem	32 117	30 132

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. 2019	28 295	448	21 220	-	298	50 261
pořízení nové investice	-	-	-	37	-	37
vyřazení v důsledku prodeje	-	-	-21 220	-	-298	-21 518
zisk / ztráta z přecenění	-295	1 652	-	-5	-	1 352
Reálná hodnota k 31. 12. 2019	28 000	2 100	-	32	-	30 132
pořízení nové investice	-	-	-	21 938	-	21 938
vyřazení v důsledku prodeje	-28 000	-	-	-	-	-28 000
zisk / ztráta z přecenění	-	8 600	-	-553	-	8 047
Reálná hodnota k 31. 12. 2020	-	10 700	-	21 417	-	32 117

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 byla k 31. 12. 2019 neuhrazena.

V prosinci 2019 Fond koupil 100% podíl ve společnosti Beluška – sociální podnik, s.r.o., který byl k 31. 12. 2019 prázdou společností bez majetku a aktivní činnosti. Investičním záměrem Fondu, a důvodem nákupu společnosti Beluška – sociální podnik, s.r.o., byla realizace vložení pozemků p. č. 391/40 a 391/41 v k.ú. Dolní Břežany, které byla v přímém vlastnictví Fondu a jsou zachyceny jako investice do nemovitostí (reálná hodnota pozemků k 31. 12. 2019 činí 21 000 tis. Kč). K vložení pozemků v k.ú. Dolní Břežany v hodnotě 21 938 tis. Kč do dceřiné společnosti Beluška – sociální podnik, s.r.o. za účelem dalšího zhodnocení realizací developerského projektu došlo v říjnu 2020.

V říjnu 2020 byla majetková účast ve společnosti Treaslewort, a.s. prodána za 37 000 tis. Kč společnosti TORMONTEX COMPANION s.r.o., přičemž část prodejní ceny ve výši 4 527 tis. Kč byla započtena proti existujícímu závazku Fondu vůči společnosti TORMONTEX COMPANION s.r.o. a zbývající část prodejní ceny ve výši 32 473 tis. Kč byla peněžně uhrazena. Fond realizoval při prodeji zisk ve výši 9 000 tis. Kč.

K 31. 12. 2020 došlo k aktualizaci reálného ocenění držených investic s použitím služeb externího odborného poradce. Více o jednotlivých investicích a jejich ocenění reálnou hodnotou je uvedeno v části 8.5.

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 2020 a 2019 v členění na pozemky a stavby zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Pozemky	Stavby	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2019	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
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	-	6 040	6 040
vklad do nemovitostní dceřiné společnosti	-21 938	-	-21 938
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-21 480	-56 468	-77 948
Reálná hodnota k 31. 12. 2020	303 282	937 772	1 241 054

V říjnu 2020 došlo k vložení pozemků v k.ú. Dolní Březany v hodnotě 21 938 tis. Kč do dceřiné společnosti Beluška – sociální podnik, s.r.o. za účelem dalšího zhodnocení realizací developerského projektu.

S ohledem na šíření onemocnění Covid-19 a souvisejících opatření Fond přistoupil k 31. 12. 2020 k přehodnocení reálných hodnot a identifikoval u několika nemovitostí ztrátové přecenění, neboť u nich došlo k výpadu nebo úpravě nájemního vztahu. K oceňování nemovitostí reálnou hodnotou více v části 8.5.

Nemovitosti v celkové reálné hodnotě 858 200 tis. Kč (2019: 926 400 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 byly k 31. 12. 2019 zastaveny ve prospěch společnosti TARATANA s.r.o. jako záruka splacení poskytnuté půjčky. V průběhu roku 2020 byly tyto zástavy ukončeny s ohledem na vypořádání půjčky vůči společnosti TARATANA s.r.o. (viz 6.9).

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

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	84 787	89 653
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-22 360	-20 924

6.7 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Poskytnuté zálohy	1 213	674
Náklady příštích období	28	28
Pohledávky vůči státu	194	230
Ostatní pohledávky	131	112
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem	1 566	1 044

6.8 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Obchodní závazky	1 392	4 266
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	6 919	5 847
Přijaté kauce	2 772	3 098
Závazky vůči státu	1 393	1 064
Ostatní závazky	8	113
Obchodní a jiné závazky celkem	12 484	14 388
z toho finanční závazky	4 172	7 477
z toho nefinanční závazky	8 312	6 911

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 1 592 tis. Kč (2019: 1 213 tis. Kč).

6.9 Bankovní, nebankovní úvěry a ostatní finanční závazky

Bankovní úvěry

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Bankovní úvěry – dlouhodobě splatná část úvěru	306 798	335 222
Bankovní úvěry – krátkodobě splatná část úvěru	46 768	30 003
Bankovní úvěry celkem	353 566	365 225

Zůstatek bankovních úvěrů tvoří následující úvěry čerpané od Československé obchodní banky, a.s., která je současně depozitářem Fondu. K 31. 12. 2020 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 přírůžky 1,5 %. K 31. 12. 2020 je výše nesplaceného úvěru 47 624 tis. Kč (2019: 50 644 tis. Kč), z toho krátkodobě splatný zůstatek 3 124 tis. Kč (2019: 3 020 tis. Kč). Úvěr je zajištěn hodnotou nemovitostí v Praze – Karlín (reálná hodnota k 31. 12. 2020: 80 800 tis. Kč; 2019: 91 400 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 1,5 procentního bodu p.a. K 31. 12. 2020 je výše nesplaceného úvěru 184 600 tis. Kč (2019: 198 310 tis. Kč), z toho krátkodobě splatný zůstatek 14 070 tis. Kč (2019: 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. 2020: 429 400 tis. Kč; 2019: 493 000 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. 2020 činí nesplacený zůstatek úvěru 106 382 tis. Kč (2019: 116 270 tis. Kč), z toho krátkodobě splatný zůstatek 14 614 tis. Kč (2019: 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. 2020: 348 000 tis. Kč; 2019: 342 000 tis. Kč).

Za rok 2020 Fond vykazuje úrokové náklady z bankovních úvěrů 11 469 tis. Kč (2019: 12 203 tis. Kč).

Bankovní úvěry představují finanční závazky a jejich účetní hodnota prezentovaná k 31. 12. 2020 i 2019 se významně neodchyluje od jejich reálné hodnoty.

Nebankovní úvěry

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Nebankovní úvěry – dlouhodobě splatná část	438 968	528 020
Nebankovní úvěry – krátkodobě splatná část	-	132 016
Nebankovní úvěry celkem	438 968	660 036

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. 2020 Fond vykazuje tyto úvěry:

Věřitel	Efektivní úroková sazba p.a.	Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku	Splatnost
TARATANA s.r.o.	5,2 %	438 968	30. 6. 2023

K 1. 7. 2020 došlo k dohodě mezi Fondem a věřitelem – společností TARATANA s.r.o. o novaci existujících závazků (úvěrů). Důsledkem dohody vznikl nový úvěr ve výši 404 331 tis. Kč s novou splatností do 30. 6. 2023 a úrokem ve výši 5,2 % p.a. K 1. 7. 2020 činily naběhlé úrokové náklady 24 038 tis. Kč, jimž byla dohodou dána splatnost do 30. 6. 2023. V průběhu období od října do konce roku 2020 vznikly nové úrokové náklady 10 599 tis. Kč a konečný zůstatek úvěru s naběhlými neuhrazenými úroky tak činí 438 968 tis. Kč.

V roce 2020 došlo k zániku úvěru získaného v minulosti od společnosti Minelava, s.r.o. Úvěr na straně věřitele převzal od společnosti Minelava, s.r.o. pan Martin Benda, ovládající osoba Fondu (viz 6.10).

U ostatních úvěrů je změna nesplaceného zůstatku k 31. 12. 2020 vůči stavu k 31. 12. 2019 ovlivněna kumulováním neuhrazených úroků. Celkové úrokové náklady k těmto půjčkám za rok 2020 činí 23 564 tis. Kč.

K 31. 12. 2019 Fond vykazuje tyto úvěry:

Věřitel	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 %	8 151	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., na níže byla postoupeny pohledávky dřívějších věřitelů. V roce 2019 nedošlo k úhradě žádného úvěrů z hlediska meziročního srovnání se stavem k 31. 12. 2018.

Úvěry byly 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).

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:

v tis. Kč	Bankovní úvěry	Nebankovní úvěry	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. 1. 2019	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
peněžní tok – čerpání úvěru	14 960	-	14 960
peněžní tok – splátky úvěru	-31 930	-7 000	-38 930
peněžní tok – placené úroky	-10 120	-7 500	-17 620
naběhlé úrokové náklady	11 469	23 564	35 033
převod úvěru na závazek vůči akcionáři	-	-225 606	-225 606
nepeněžní zápočet úvěrů	-	-4 526	-4 526
kurzový zisk ve výsledku hospodaření	3 962	-	3 962
Konečný zůstatek k 31. 12. 2020	353 566	438 968	792 534
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	306 798	438 968	745 766
z toho krátkodobě splatný zůstatek	46 768	-	46 768

Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou

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. 2020	31. 12. 2019
(1) Úrokový swap	30. 9. 2027	3 009 tis. EUR	960	22
(2) Úrokový swap	30. 6. 2023	47 624 tis. Kč	1 598	69
Reálná hodnota derivátů celkem	x	x	2 558	91

Přecenění derivátů je zahrnuto do položky „Zisk (ztráta) plynoucí z ostatních finančních aktiv/závazků“ ve výsledku hospodaření – v roce 2020 ztráta 2 467 tis. Kč (2019: zisk 730 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. 2020 stanovena jako závazek ve výši 960 tis. Kč (2019: 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. 2020 stanovena jako závazek ve výši 1 598 tis. Kč (2019: závazek 69 tis. Kč).

6.10 Závazky vůči ovládající osobě

Fond k 31. 12. 2020 eviduje závazek ve výši 225 606 tis. Kč (2019: žádný) vůči panu Martinu Bendovi, ovládající osobě, který vznikl převzetím pohledávek společnosti Minelava, s.r.o. (viz 6.9). Závazek bude v roce 2021 vypořádán emisí investičních akcií a dojde tak v důsledku k navýšení hodnoty čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

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 (2020: 34 tis. Kč; 2019: 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 vedle výkazu změn 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. 2020	31. 12. 2019
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	575 632	596 572
Počet investičních akcií (v ks)	102 554	102 554
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	5 612,9649	5 817,1499

V červnu roku 2019 došlo k emisi 58 898 ks nových investičních akcií, kterými byl vyrovnán závazek Fondu ve výši 347 829 tis. Kč vůči panu Martinu Bendovi, hlavnímu investorovi Fondu, který byl evidován k 31. 12. 2018 v návaznosti restrukturalizací závazků a struktury věřitelů, k níž došlo na konci roku 2018.

6.12 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Tržby z pronájmu	84 787	89 653
Tržby z poskytovaných služeb	13 861	12 871
Tržby celkem	98 648	102 524

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. nevypověditelných leasingů jsou očekávány následující budoucí minimální leasingové platby:

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Platby do 1 roku	73 984	76 908
Platby nad 1 rok a do 5 let	208 142	238 410
Platby nad 5 let	74 053	106 240
Budoucí minimální leasingové platby celkem	356 179	421 558

6.13 Ztráty z investic do nemovitostí

V souvislosti s investicemi do nemovitostí Fond vykazuje za rok 2020 ztrátu z přecenění reálných hodnot držených nemovitostí k 31. 12. 2020 ve výši 77 948 tis. Kč (2019: ztráta 57 495 tis. Kč).

6.14 Zisky / Ztráty z majetkových účastí

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Zisk (Ztráta) z přecenění držených majetkových účastí	8 047	1 352
Zisk z prodeje majetkových účastí	9 000	1 950
Zisk (Ztráta) z majetkových účastí celkem	17 047	3 302

V říjnu 2020 byla majetková účast ve společnosti Treaslewort, a.s. prodána za 37 000 tis. Kč společnosti TORMONTEX COMPANION s.r.o. a Fond realizoval při prodeji zisk ve výši 9 000 tis. Kč.

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 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Zisk z přecenění finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě (viz 6.4)	8 583	16 484
Zisk (Ztráta) z přecenění derivátového nástroje – úrokového swapu (viz 6.9)	-2 467	730
Úprava hodnoty obchodní pohledávek v důsledku úvěrového rizika (viz 6.3)	-553	6
Zisky / (Ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků celkem	5 561	17 220

6.16 Náklady související s pronájmem nemovitostí

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Spotřeba materiálu	505	667
Správa nemovitostí	12 865	12 515
Opravy a udržování	5 671	6 158
Ostatní služby	3 319	1 584
Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem	22 360	20 924

6.17 Správa Fondu a ekonomické a právní služby

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Správa a vedení Fondu (viz 7.3)	783	748
Poplatky depozitáři	540	540
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	2 257	1 899
Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem	3 580	3 187

6.18 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Úrokové náklady	35 033	52 689
Ostatní finanční náklady	38	67
Finanční náklady celkem	35 071	52 756

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. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Splatný daňový náklad za běžné období	211	682
Úprava splatné daně související s přecházejícím obdobím	-56	-30
Splatný daňový náklad	155	652
Odložený daňový náklad (výnos) z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	-3 164	-1 113
Celkový daňový náklad (výnos)	-3 009	-461

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

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
(Ztráta) Zisk před zdaněním za běžné období	-23 949	-9 527
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad (výnos) kalkulovaný z výsledku hospodaření	-1 197	-476
Dopad daňové neuznatelných nákladů (výnosy)	-1 756	45
Úprava daně související s předcházejícím obdobím	-56	-30
Celkový daňový náklad	-3 009	-461
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 2020 i 2019 záporná, proto je výše uvedena sazba nulová.

Odložená daň ve výkazu finanční situace

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2020		31. 12. 2019	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí	5 277	-	2 181	-
Ocenění bankovního úvěru – dopad diskontu	-	139	-	207
Odložená daň celkem v brutto ocenění	5 277	139	2 181	207
Vzájemné započtení	-139	-139	-207	-207
Odložená daň celkem v netto ocenění	5 138	-	1 974	-

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. 2019 – odložená daňová pohledávka	861
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	1 113
Zůstatek k 31. 12. 2019 – odložená daňová pohledávka	1 974
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	3 164
Zůstatek k 31. 12. 2020 – odložená daňová pohledávka	5 138

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. 2020 drží 92,76 % (k 31. 12. 2019: 92,76 %) investičních akcií. Fond má dalších pět investorů (fyzické osoby), kteří drží investiční akcie v rozsahu podílu 1 až 2 %. Vůči stavu ke konci roku 2019 nedošlo ke změně vlastnických podílů akcionářů (viz 6.10 a 6.11).

V roce 2020 a 2019 byl Fond obhospodařován společností AMISTA, investiční společnost, a.s., která pro Fond vykonávala rovněž funkci administrátora a statutárního orgánu fondu.

7.2 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 2020 i 2019 dosahují obchodní transakce se spřízněnými stranami minimálního rozsahu:

- transakce se společností Ben Praha s.r.o., společnost ovládaná ovládající osobou Fondu (2020: služby spočívající ve správě nemovitostí 647 tis. Kč a výnosy z pronájmu kanceláří a souvisejících služeb 55 tis. Kč)
- transakce s nekonsolidovanou dceřinou společností Treaslewort, a.s. (2020: výnos z nájemného 156 tis. Kč (2019: 116 tis. Kč) a nakoupené služby v hodnotě 103 tis. Kč (2019: nula); k 31. 12. 2019 neuhrazená pohledávka z titulu nájemného 20 tis. Kč). Dne 21. 10. 2020 odprodejem majetkové účasti společnost Treaslewort, a.s. přestala být spřízněnou stranou.
- v říjnu 2020 došlo k vložení pozemků v k.ú. Dolní Březany v hodnotě 21 938 tis. Kč do dceřiné společnosti Beluška – sociální podnik, s.r.o. za účelem dalšího zhodnocení realizací developerského projektu.

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

V roce 2020 vznikl závazek vůči ovládající osobě – panu Martinu Bendovi – ve výši 225 606 tis. Kč, který vznikl převzetím pohledávek společnosti Minelava, s.r.o. Závazek bude v roce 2021 vypořádán emisí investičních akcií a dojde tak v důsledku k navýšení hodnoty čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

7.3 Odměny klíčového vedení

Řízení a vedení Fondu bylo zajišťováno společností AMISTA investiční společnost, a.s., která působí ve funkci statutárního ředitele Fondu. Za rok 2020 byla Fondu vyúčtována odměna ve výši 783 tis. Kč (2019: 748 tis. Kč).

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:

V tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Finanční aktiva		
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	32 117	30 132
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	254 731	235 549
Obchodní pohledávky	12 426	11 980
Peněžní prostředky	61 681	19 693
Finanční aktiva v reálné hodnotě celkem	360 955	297 354
Finanční závazky		
Finanční závazky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	2 558	90
Závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	796 706	1 032 738
z toho: Bankovní úvěry	353 566	365 225
Nebankovní úvěry	438 968	660 036
Obchodní a jiné závazky	4 172	7 477

Finanční aktiva jsou Fondem oceňována reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření.

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 peněžních prostředků (2020: 61 681 tis. Kč; 2019: 19 693 tis. Kč), řídit splatnost závazků se splatností pohledávek (2020: 12 426 tis. Kč; 2019: 11 980 tis. Kč). Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno úvěrovým rizikem.

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

K 31. 12. 2020	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	4 172	-	-	-	4 172
Bankovní úvěry	3,13 %	57 330	42 335	149 243	152 677	401 585
Nebankovní úvěry	5,2 %	-	-	493 598	-	493 598
Celkem	x	61 502	42 335	642 841	152 677	899 355

K 31. 12. 2019	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
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	-	751 162
Celkem	x	353 976	153 593	488 840	175 366	1 171 775

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. 2020 Fond zahrnul do výsledku hospodaření čistou kurzovou ztrátu ve výši 3 734 tis. Kč (2019: čistý kurzový zisk 1 416 tis. Kč), a to zejména vlivem přepočtu bankovního úvěru denominovaného v EUR (viz část 6.9).

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2020 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Nakoupené pohledávky	254 731	-	254 731
Obchodní pohledávky	12 426	-	12 426
Peníze	57 226	4 455	61 681
Celkem	324 383	4 455	328 838

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva 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
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 závazky k 31. 12. 2020 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	247 184	106 382	353 566
Nebankovní úvěry	438 968	-	438 968
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou	2 558	-	2 558
Obchodní a jiné závazky	4 172	-	4 172
Celkem	692 882	106 382	799 264

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	248 955	116 270	365 225
Nebankovní úvěry	660 036	-	660 036
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou	90	-	90
Obchodní a jiné závazky	7 477	-	7 477
Celkem	916 558	116 270	1 032 828

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. 2020 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 1 942 tis. Kč (2019: 2 206 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. 2020	
	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	-	32 117
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	-	254 731
Obchodní pohledávky	-	12 426
Peněžní prostředky	61 681	-
Finanční aktiva celkem	61 681	299 274

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	19 693	277 661

Reálná hodnota majetkových účastí

Fond oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi své majetkové účasti v nekonsolidovaných dceřiných společnostech (2020: 32 117 tis. Kč; 2019: 30 132 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 nemovitosti) jednotlivých společností.

K 31. 12. 2020 jde o tyto majetkové účasti:

- **100% účast ve společnosti DANTUM Solution s.r.o. s reálnou hodnotou 10 700 tis. Kč k 31. 12. 2020 (2019: 2 100 tis. Kč)**

V majetku společnosti je nemovitost v Brně na adrese Štefánikova 3 a 5 oceněná externím odborným poradcem na částku 46 200 tis. Kč k 31. 12. 2020. 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 2 505 tis. Kč, finanční majetek ve výši 3 145 tis. Kč a ostatní aktiva 213 tis. Kč. Dluhy (úvěry) společnost eviduje v celkové výši 41 363 tis. Kč. Reálná hodnota majetkové účasti ve výši 10 700 tis. Kč vychází z rozdílu reálného ocenění jednotlivých složek aktiv a závazků dceřiné společnosti.

- **100% účast ve společnosti Beluška – sociální podnik, s.r.o. s reálnou hodnotou 21 417 tis. Kč k 31. 12. 2020 (2019: 32 tis. Kč)**

Společnost Beluška – sociální podnik, s.r.o. byla pořízena v roce 2019 za účelem investičního záměru vložení Fondem držených pozemků v k.ú. Dolní Břežany. Vklad pozemků proběhl v říjnu 2020 ocenění majetkové účasti k 31. 12. 2020 odpovídá reálnému ocenění pozemků vložených do společnosti. Fond předpokládá další zhodnocení pozemků developerským záměrem a zpeněžením investice ve střednědobém horizontu.

K 31. 12. 2019 byla součástí finančních investic navíc tato majetková účast:

- **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 majetkové účasti vycházela z reálného ocenění čistých aktiv držených touto dceřinou společností k 31. 12. 2019. K jejich ocenění byla použita metoda porovnání držených nemovitostí s nemovitostmi obdobnými v dané lokalitě. Majetková účast byla v říjnu 2020 prodána za 37 000 tis. Kč a Fond realizoval zisk v roce 2020 ve výši 9 000 tis. Kč.

Reálná hodnota ostatních finančních aktiv (nakoupené pohledávky)

K 31. 12. 2020 vykazuje Fond pohledávky za slovenskou společností LESY HUNKOVCE s.r.o. a nakoupenou směnku od společnosti J&T Private Equity B.V. Pohledávky jsou denominovány v CZK, není s nimi spojeno měnové riziko a jsou úročeny fixní úrokovou sazbou. K 31. 12. 2020 byla stanovena jejich reálná hodnota (2020: 254 731 tis. Kč; 2019: 235 549 tis. Kč) na bázi současné hodnoty očekávaných budoucích peněžní toků. Za rok 2020 je ve výsledku Fond

uznán v souvislosti se směnkami zisk ve výši 563 tis. Kč a z ostatních pohledávek 8 020 tis. Kč (2019: z pohledávek 16 484 tis. Kč) (viz 6.15).

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:

				K 31. 12. 2020
V tis. Kč	Typ aktiva	Metoda ocenění	Významný nepozorovatelný vstup	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Stavby				
Praha – Butovice	Administrativní budova	výnosová	Nájemné 3 434 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 7,8 % p.a.	241 500
Praha – Chodov	Administrativní budova	výnosová	Nájemné 3 455 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 7,8 % p.a.	57 858
Praha – Karlín – Křižiková	Multifunkční nemovitost	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 34 066 Kč/m ²)	384 742
Praha – Karlín – Sokolovská	Multifunkční nemovitost	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 38 827 Kč/m ²)	61 610
Praha – Václavské náměstí	Multifunkční nemovitost	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 104 845 Kč/m ²)	114 660
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Rodinný dům	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 93 889 Kč/m ²)	26 364
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Rodinný dům	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 32 673 Kč/m ²)	1 200
Středočeský kraj – Radošovice	Rodinný dům	zbytková hodnota	x	400
Jihomoravský kraj – Brno	Administrativní budova	výnosová	Nájemné 1 152 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 8,3 % p.a.	49 384
Nedokončený majetek				54
Stavby celkem				937 772
Pozemky				
Praha – Butovice	Zastavěné	výnosová	Nájemné 3 434 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 7,8 % p.a.	106 500
Praha – Chodov	Zastavěné	výnosová	Nájemné 3 455 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 7,8 % p.a.	14 042
Praha – Karlín – Křižiková	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 34 066 Kč/m ²)	44 658
Praha – Karlín – Sokolovská	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 38 827 Kč/m ²)	19 190
Praha – Václavské náměstí	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 104 845Kč/m ²)	67 340
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 93 889 Kč/m ²)	7 436
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 32 673 Kč/m ²)	2 100
Středočeský kraj – Březí u Říčan	K zástavbě	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 4 621 Kč/m ²)	25 400

Středočeský kraj – Březí u Říčan	Sad	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 492 Kč/m ²)	3 900
Středočeský kraj – Radošovice	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 4 724 Kč/m ²)	6 500
Středočeský kraj – Úvaly	Zemědělské	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 47 Kč/m ²)	4 100
Jihomoravský kraj – Brno	Zastavěné	výnosová	Nájemné 1 152 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 8,3 % p.a.	2 116
Pozemky celkem				303 282
Investice do nemovitostí celkem				1 241 054

U nemovitostí lokalizovaných v Praze – Karlín došlo při ocenění reálné hodnoty k 31. 12. 2020 ke změně metody – z výnosové na porovnávací. Důvodem jsou výpadky v nájemních vztazích v důsledku opatření spojených s covid-19 a související změny ve využívání nemovitostí.

				K 31. 12. 2019
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 – Křižkova	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 93 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 – Křižkova	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 93 Kč/m ²)	10 300
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

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 2020 i 2019 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 je 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. 2020	31. 12. 2019
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	575 632	596 572
Počet vydaných investičních akcií (v ks)	102 554	102 554
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč)	5 612,9649	5 817,1499

12 Události po rozvahovém dni

Fond nakoupil od společnosti J&T Private Equity B.V. směnku o nominální hodnotě 36 000 tis. Kč, vystavenou 5. 1. 2021 a se splatností 3 měsíce po vidění. Směnka je úročena sazbou 3,6 % p.a.

Od 1. 4. 2021 je Fond obhospodařován a administrován společností AVANT investiční společnost, a.s. se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8. Investiční společnost je statutárním orgánem – členem představenstva a při výkonu funkce jí zastupuje Ing. Michal Vlach.

Od 1. 4. 2021 je Depozitářem Fondu společnost CYRRUS, a.s., se sídlem: Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, IČ: 63907020, spisová značka: B 3800 vedená u Krajského soudu v Brně.

Žádné 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 27. dubna 2021.



Ing. Michal Vlach

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období
(ust. § 82 ZOK)

Zpráva o vztazích (Výroční zpráva za účetní období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020)

1. ÚVOD

Tuto zprávu o vztazích vypracoval statutární orgán investičního fondu **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, oddíl 16888, vložka B (dále jen „**Fond**“) na základě povinnosti uložené statutárním orgánu ovládané osoby dle § 82 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOK**“), za účetní období od 1.1. 2020 do 31. 12. 2020 (dále jen „**sledované období**“). Zpráva popisuje vztahy Fondu s propojenými osobami, tj. podle ZOK vztahy mezi Fondem jako ovládanou osobou a ovládající osobou Fondu a dále vztahy mezi Fondem a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, která ovládá Fond (dále jen „**Propojené osoby**“).

2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládající osoba

Fond měl po celé sledované období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 ve své vlastnické struktuře akcionáře, kterého lze označit jako většinového společníka, resp. akcionáře ve smyslu § 73 odst. 1 ZOK, neboť drží 95% zakladatelských akcií Fondu, tzn. akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Tímto většinovým akcionářem Fondu byl ve sledovaném období pan Martin Benda (dále jen „**Ovládající osoba**“). Ovládající osoba po celé sledované období disponovala většinou hlasovacích práv a podle všeho vykonávala své hlasovací právo samostatně. Ovládající osobu lze po celé sledované období označit za přímou ovládající osobou Fondu ve smyslu § 74 odst. 3 ZOK.

Ovládaná osoba

Ve sledovaném období lze Fond označit jako obchodní korporaci s většinovým společníkem a tedy jako ovládanou osobu ve smyslu § 74 odst. 1 ZOK.

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Ve sledovaném období lze vysledovat tyto obchodní korporace, jež lze stejně jako Fond pokládat za osoby ovládané Ovládající osobou:

- PRAGOLOV spol. s r.o., se sídlem Bořivojova 828/33, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČ: 00550086.
Předmětem činnosti této obchodní korporace je myslivost. Ovládající osoba je jediným společníkem této obchodní korporace a tedy její ovládající osobou ve smyslu § 74 odst. 3 ZOK.
- Ben Praha s.r.o., se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 06614167.
Předmětem činnosti této obchodní korporace 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, jakož i koncesovaná živnost ostraha majetku a osob. Ovládající

osoba je většinovým společníkem této obchodní korporace a tedy její ovládající osobou ve smyslu § 74 odst. 3 ZOK.

Osoby ovládané Fondem

Fond byl ve sledovaném období v pozici ovládající osoby vůči těmto obchodním korporacím, které byly jeho dceřinou obchodní korporací:

- nemovitostní společnost Treaslewort, a.s., se sídlem Křížíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 25685252.
Fond byl po větší část sledovaného období, a to od 1. 1. 2020 do 21. 10. 2020 jediným akcionářem této obchodní korporace a tedy její přímou ovládající osobou ve smyslu § 74 odst. 3 ZOK. Dne 21. 10. 2020 však Fond celou svou majetkovou účast v této dceřiné společnosti odprodal třetí osobě.
- nemovitostní společnost DANTUM Solution s.r.o., se sídlem Štefánikova 837/3, Veveří, 602 00 Brno, IČ: 29150396.
Fond byl po celé sledované období jediným společníkem této obchodní korporace a tedy její přímou ovládající osobou ve smyslu § 74 odst. 3 ZOK. Fond je nadále mateřskou obchodní korporací této obchodní společnosti.
- nemovitostní společnost Beluška - sociální podnik s.r.o., se sídlem Křížíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 24268500.
Fond byl po celé sledované období jediným společníkem této obchodní korporace a tedy její přímou ovládající osobou ve smyslu § 74 odst. 3 ZOK. Fond je nadále mateřskou obchodní korporací této obchodní společnosti.

Vztahy mezi Fondem jako mateřskou obchodní korporací a shora uvedenými dceřinými obchodními korporacemi Fondu, jakož i mezi těmito obchodními korporacemi navzájem, nejsou předmětem této zprávy a v souladu s § 82 odst. 1 ZOK jsou popsány v jednotlivých zprávách o vztazích vypracovaných statutárními orgány těchto obchodních korporací jako ovládaných osob.

3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ

Vztahy mezi Fondem a s ním Propojenými osobami nelze při zohlednění všech podstatných kritérií považovat za podnikatelské seskupení, neboť Fond a obchodní korporace, ovládané Ovládající osobou, nepodléhají jednotnému řízení Ovládající osoby a netvoří spolu koncern, přičemž nejsou ani vzájemně podrobeny ovládaní či ovlivňování ze strany Ovládající osoby.

Fond spravuje svůj veškerý majetek bez vlivu svých akcionářů či jiných osob majících na Fondu či na hlasovacích právech ve Fondu přímou či nepřímou účast, a tedy bez vlivu Ovládající osoby, a to po celé sledované období prostřednictvím nezávislé a odborně způsobilé investiční společnosti, jejíž interní pravidla a předpisy účinně zamezují uplatňování rozhodujícího vlivu Ovládající osoby, pokud by se jej Ovládající osoba rozhodla ve Fondu uplatňovat.

4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Jelikož je Fond nesamosprávným investičním fondem, který se obhospodařuje prostřednictvím nezávislé a odborně způsobilé investiční společnosti, jejímž prostřednictvím vykonává rovněž svou administraci ve smyslu ust. § 38 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech,

ve znění pozdějších předpisů, není Ovládající osobě reálně umožněn žádný způsob ani prostředky pro uskutečňování ovlivnění či ovládnutí Fondu. Ovládající osoba pouze realizuje své hlasovací právo prostřednictvím valné hromady Fondu a ze své pozice většinového akcionáře může rozhodovat o výši úplaty investiční společnosti a o obsazení volených orgánů Fondu. Úplata investiční společnosti přitom nedoznala během sledovaného období významných změn oproti předchozímu účetnímu období.

Ovládající osoba do 17. 12. 2020 osobně vykonávala funkci jednoho ze tří pověřených zástupců investiční společnosti jako právnické osoby při výkonu funkce individuálního statutárního orgánu Fondu. Namísto toho od 17. 12. 2020 vykonává Ovládající osoba funkci jediného člena dozorčí rady Fondu. Uvedené funkce byly Ovládající osobou vykonávány bez nároku na odměnu. Prostřednictvím výkonu uvedených funkcí si Ovládající osoba v podstatě pouze zajistila větší míru kontroly nad činnostmi investiční společnosti pro Fond, ale nemohla v nich uskutečňovat žádné způsoby ani prostředky ovládnutí Fondu. Členství v dozorčí radě totiž nezakládá oprávnění zastupovat Fond navenek a při výkonu funkce zmocněného zástupce byla nutná kontrasignace právního jednání za Fond další nezávislou osobou z investiční společnosti.

5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OSTATNÍCH PROPOJENÝCH OSOB

V účetním období roku 2020 (dále jako „Účetní období“) nebylo učiněno žádné jednání na popud nebo v zájmu Ovládající osoby či jiné s Fondem Propojené osoby, které by se týkalo majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu Fondu zjištěného podle poslední účetní závěrky. Vztahy mezi Propojenými osobami spočívaly ve sledovaném období pouze ve vzájemných smlouvách, které blíže popisuje následující čl. 6 této zprávy.

6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

Smlouvy uzavřené v Účetním období

V Účetním období došlo k realizaci kapitalizace dluhů Fondu s účastí ovládající osoby. Ovládající osoba nejprve v prvním čtvrtletí roku 2020 vykoupila pohledávky za Fondem a následně s Fondem uzavřela dne 23. 4. 2020 Dohodu o novaci závazků, na základě které byl celý obsah stávajících závazků Fondu nahrazen zpětně ke dni 10. 2. 2020 novým závazkem mezi Fondem a Ovládající osobou, spočívajícím v zápůjčce ve výši 225 605 697,- Kč ve prospěch Fondu. Současně bylo ujednáno, že se jedná o bezplatnou zápůjčku.

Fond s Ovládající osobou následně dne 20. 11. 2020 uzavřel Dohodu o zřízení a vypořádání investičního závazku, na základě které se Ovládající osoba zavázala investovat do Fondu nové prostředky ve výši 225 605 697,- Kč, a to k 30. 11. 2020. Uvedený investiční závazek byl dne 30. 11. 2020 vypořádán uzavřením Dohody o započtení mezi Fondem s Ovládající osobou, na základě které zanikl dluh Fondu z poskytnuté zápůjčky jeho kapitalizací na investiční akcie Fondu upsané Ovládající osobou. Tento postup byl dne 30. 11. 2020 jednomyslně schválen valnou hromadou Fondu, přičemž žádná z osob s majetkovou účastí ve Fondu proti němu nevznesla žádné námítky.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

V předchozích účetních obdobích nebyly mezi Fondem a Ovládající osobou uzavřeny žádné smlouvy, ani nebyla učiněna žádná právní jednání, které by znamenaly přesah do sledovaného období, s výjimkou pokračující investice Ovládající osoby ve Fondu, která zakládá jejich vztah ovládající a ovládané osoby.

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v Účetním období

V Účetním období byly z majetku Fondu hrazeny poradenské a konzultační služby, které poskytovala od února do prosince 2020 společnost Ben Praha s.r.o. v oblasti správy hmotného majetku Fondu a související ekonomiky a administrativy formou subdodávky odborné společnosti, která na základě příkazní smlouvy pečuje o nemovitý majetek Fondu. Společnost Ben Praha s.r.o. za svou poradenskou činnost fakturovala dle měsíčního objemu práce a v prosinci 2020 vystavila samostatnou fakturu za provedené poradenství při procesu kapitalizace dluhů Fondu.

V Účetním období dále došlo dne 6. 8. 2020 k uzavření Smlouvy o provádění kontroly výkonu ostrahy objektů ve vlastnictví Fondu, jejíž účinnost však byla pozdějším dodatkem č. 1 odložena až mimo sledované období, resp. na únor 2021.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

V předešlém účetním období byla dne 29. 11. 2019 uzavřena mezi Fondem a společností Ben Praha s.r.o. uzavřena nájemní smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání s účinností od 1. 12. 2019, na základě které pokračoval po celé sledované období nájemní vztah mezi Fondem a společností Ben Praha s.r.o., ze kterého plyne Fondu příjem ve formě nájemného, jehož výše je sjednána na spodní hranici pásma obvyklého nájemného inkasovaného v budově v majetku Fondu na Křížkově 44, Praha 8, přičemž úroveň nájmu však odpovídá sníženému komfortu při 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.

7. POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBE ÚJMA A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ

Ze smluvních vztahů popsaných v čl. 6 této zprávy nevznikla Fondu jako ovládané osobě žádná újma.

8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Vztahy mezi Fondem a společností Ben Praha s.r.o., popsané v čl. 6 této zprávy, lze hodnotit jako neutrální, jelikož Fond zaplatil společnosti Ben Praha s.r.o. úplatu za čerpání poradenských a dalších služeb, jejichž rozsah odpovídá fakturovaným částkám. Poradenství bylo pro péči o majetek Fondu přínosné, přičemž Fond jej získal za adekvátní úplatu, nevybočující z rámce obdobných plnění mezi nezávislými osobami.

Fondu ve sledovaném období vznikla povinnost v následujícím účetním období, tj. v roce 2021 emitovat nové investiční akcie ve prospěch Ovládající osoby, která si v budoucnu bude moci požádat o jejich zpětný odkup na účet Fondu. Uvedenou povinnost k nové emisi investičních akcií Fondu je však třeba vnímat neutrálně, neboť se jedná o povinnost Fondu odpovídající investici Ovládající osoby. Realizovaný proces kapitalizace dluhů Fondu je pak z hlediska Fondu potřebné považovat za výhodný, protože Fond se v jeho rámci oddlužil a nemusí tak nadále odvádět povinné platby úroků spojené s načerpáním finančních zdrojů v minulosti. Dluhy Fondu byly procesem kapitalizace transformovány do navýšení investice Ovládající osoby ve

Fondu, což je pro Fond jednoznačně výhodnější majetkoprávní vztah, než by tomu bývalo bylo u pokračování předchozího věřitelsko-dlužnického vztahu Fondu se třetími osobami.


Výkon funkce volených orgánů Fondu ze strany Ovládající osoby pak lze vzhledem ke způsobu jeho výkonu a rovněž s přihlédnutím k jeho bezúplatnosti hodnotit jako jednoznačně pro Fond výhodný.

Ve vztazích mezi Fondem a Propojenými osobami nebyla identifikována žádná rizika.

9. PROHLÁŠENÍ

Statutární orgán Fondu prohlašuje, že údaje uvedené v této zprávě jsou úplné, průkazné a správné.

V Praze dne 22. 3. 2021



Safety Real, fond SICAV, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s.,
člen představenstva
Ing. Petr Janoušek, zástupce B při výkonu funkce

V Praze dne 24. 3. 2021



Safety Real, fond SICAV, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s.,
člen představenstva
Ing. Michal Vlach, zástupce A při výkonu funkce

Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využitě pro účely této zprávy, s uvedením reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Peněžní prostředky na účtech	61 681
Směnka J&T Private Equity B.V	35 563
LESY HUNKOVCE s.r.o. – zápůjčka 124,9 mil.	124 873
LESY HUNKOVCE s.r.o. – zápůjčka 84,0 mil. Kč	90 098
Beluška – sociální podnik, s.r.o. (100 %)	21 417
Budova a pozemek Praha – Butovice	348 000
Budova a pozemek Praha – Chodov	71 900
Budova a pozemek Praha – Karlín – Křížková	429 400
Budova a pozemek Praha – Karlín – Sokolovská	80 800
Budova a pozemek Praha – Václavské náměstí	182 000
Budova a pozemek Středočeský kraj – Březí u Říčán č.p. 159	33 800
Budova a pozemek Jihomoravský kraj – Brno	51 500
Soubor pozemků Středočeský kraj- Březí u Říčán	25 400

Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byli členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu či vrcholového vedení Fondu, kteří byli členy orgánů Fondu alespoň po určitou část Účetního období

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

Informace o společnostech, ve kterých byla AMISTA IS členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
BHS Fund I., investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 037 50 604	Předseda správní rady	Ano
BHS Fund II. - Private Equity, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 038 46 784	Předseda správní rady	Ano
Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 034 51 488	Předseda správní rady	Ne

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

Informace o společnostech, ve kterých byl Ing. Michal Vlach členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Czech Investment Fund SICAV, a.s. IČO: 027 89 027	Pověřený zmocněnec	Ano
Advertising ONE, a.s. IČO: 014 07 031	Člen představenstva, DR	Ne
Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČO: 049 16 760	Pověřený zmocněnec	Ano
Czech Project Management, a.s. "v likvidaci" IČO: 276 30 650	Předseda dozorčí rady	Ne
A-Lhota, s.r.o. IČO: 273 73 738	Jednatel	Ne
EMUN PARTNERS investiční společnost, a.s. IČO: 284 95 349	Předseda představenstva + akcionář	Ne
Safety Real, fond SICAV, a.s. IČO: 247 99 751	Pověřený zmocněnec	Ano
TESSERA k.s. IČO: 277 57 668	Předseda DR	Ne
Arkáda Prostějov s.r.o. IČO: 278 73 129	Jednatel	Ano
Říčany Property s.r.o. v likvidaci	Jednatel	Ano

IČO: 274 38 767		
U zdi s.r.o. IČO: 092 07 104	Jednatel + společník	Ano

Informace o společnostech, ve kterých byl Martin Benda členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Core Property, investiční fond s proměnným kapitálem a.s. IČO: 049 16 760	Člen správní rady	Ne
Safety Real, fond SICAV, a.s. IČO: 247 99 751	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Czech Investment Fund SICAV, a.s. IČO: 027 89 027	Člen správní rady	Ne
JAVOR3 s.r.o. IČO: 50 967 231	Jednatel	Ne
Butovice Offices, s.r.o. v likvidaci IČO: 017 39 697	Jednatel	Ne
LESY HUNKOVCE, s.r.o. IČO: 50 061 968	Jednatel	Ne
PRAGOLOV spol. s.r.o. IČO: 005 50 086	Jednatel	Ano
TESSERA k.s. IČO: 277 57 668	Předseda statutárního orgánu	Ne
ČIS investiční, a.s. IČO: 292 33 585	Předseda představenstva	Ne
SI FACILITY, a.s. IČO: 282 63 456	Předseda dozorčí rady	Ne

Informace o společnostech, ve kterých byl Ing. Zdeněk Žirovnický členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Funkce	Trvání angažmá
Safety Real, fond SICAV, a.s. IČO: 247 99 751	Člen správní rady	Ne
TORMONTEX COMPANION s.r.o. IČO: 292 21 722	Jednatel	Ano
Treaslewort, a.s. IČO: 256 85 252	Člen statutárního orgánu	Ano
TESSERA k.s. IČO: 277 57 668	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	Ne
Czech Investment Fund SICAV, a.s. IČO: 027 89 027	Člen správní rady	Ne
LOGRIS a.s. IČO: 018 34 002	Člen správní rady	Ne