AMISTA

Fondům rozumíme

KONSOLIDOVANÁ POLOLETNÍ ZPRÁVA

EMITENTA

Safety Real, fond SICAV, a.s.

Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8

(za období 1. 1. 2018 – 30. 6. 2018)

(dále také „sledované období")

(neauditovaná, konsolidovaná)

podle § 119 zákona č. 256 / 2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu

Obsah

1. Základní údaje o skupině emitenta a jeho cenných papírech 1
2. Číselné údaje a informace Emitenta a jeho dceřiných společností 3
3. Informace o činnosti Emitenta a dceřiných společností 32
4. Prohlášení oprávněné osoby Emitenta 35

1. Základní údaje o skupině emitenta a jeho cenných papírech

A. Mateřská společnost

Obchodní firma:	Safety Real, fond SICAV, a.s.
Sídlo:	Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO:	247 99 751
DIČ:	CZ 247 99 751
Internetová adresa:	https://www.amista.cz/povinne-informace/safsic
Telefonní číslo:	+420 226 251 010

(dále také „**Fond nebo Emitent**")

Společnost zapsaná:	v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, spisová značka oddíl B vložka 16888
Datum zápisu do obchodního rejstříku:	11. února 2011
Právní forma:	akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Předmět podnikání:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Zapisovaný základní kapitál:	34 086 Kč
Depozitář Fondu:	Československá obchodní banka, a.s., IČO: 000 01 350, se sídlem Radlická 333/150, Praha 5, PSČ 150 57, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl BXXXVI, vložka 46.

B. Dceřiné společnosti:

Treaslewort, a.s.

Statutární orgán:

Člen představenstva: Ing. HYNEK ŽIROVNICKÝ, dat. nar. 8. června 1966, Českolipská 395/10, Střížkov, 190 00 Praha 9
Den vzniku funkce: 2.února 2018
Způsob jednání: Za společnost jedná ve všech záležitostech člen představenstva v plném rozsahu, samostatně a bez omezení.

Člen představenstva: HELENA KAPLANOVÁ, dat. nar. 21. srpna 1973, Brněnská 610, 691 23 Pohořelice
Den vzniku funkce: 5.září 2014
Den zániku členství: 2.února 2018

Způsob jednání: Za společnost jedná ve všech záležitostech člen představenstva v plném rozsahu, samostatně a bez omezení.

- **TORMONTEX COMPANION s.r.o.**

Statutární orgán:

Jednatel:	Ing. HYNEK ŽIROVNICKÝ, dat. nar. 8. června 1966, Českolipská 395/10, Střížkov, 190 00 Praha 9
Den vzniku funkce:	25.července 2011
Způsob jednání:	Statutárním orgánem společnosti je jeden jednatel, který zastupuje společnost ve všech věcech samostatně.

- **DANTUM Solution s.r.o.**

Statutární orgán:

Jednatel:	MONIKA FUKOVÁ, dat. nar. 26. prosince 1974, č.p. 159, 251 01 Březí
Den vzniku funkce:	7. června 2013
Způsob jednání:	Statutárním orgánem společnosti je jeden jednatel, který zastupuje společnost ve všech věcech samostatně.

Cenné papíry Emitenta

Zakladatelské akcie
Druh: kusové zakladatelské akcie
Forma: na jméno
Podoba: listinné
Počet kusů: 34 086 ks
Obchodovatelnost: Nejsou přijaty k obchodování na BCPP

Investiční akcie
Druh: kusové investiční akcie
Forma: na jméno
Podoba: zaknihované
Počet kusů: 43 656 ks
ISIN: CZ0008041514
Název emise: SAFETY REAL IFPZK
Obchodovatelnost: Jsou přijaty k obchodování na BCPP od 16. 02. 2015

2. Číselné údaje a informace Emitenta a jeho dceřiných společností

Součástí této Konsolidované pololetní zprávy je mezitímní účetní závěrka, která podává informace o hospodaření Emitenta a jeho dceřiných společností.

Účetní závěrka Emitenta a jeho dceřiných společností je sestavena k 30. 6. 2018 dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví (§ 23a) v souladu s mezinárodními účetními standardy upravené právem Evropské unie (dále také „IFRS"). Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní přepisy a standardy.

Mezitímní pololetní účetní závěrka byla sestavena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

S ohledem na novelizaci ustanovení § 164 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech fond účetně a majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. Ostatní jmění se skládá pouze z plně splaceného základního kapitálu ve výši 34 086,- Kč, který je složen na speciální bankovním účtu.

Součástí této Pololetní zprávy je konsolidovaná účetní závěrka, která podává informace o hospodaření skupiny Emitenta. Je tvořena Výkazem o finanční situaci, Výkazem o úplném výsledku hospodaření, Výkazem o změnách vlastního kapitálu a Výkazem o peněžních tocích. Vzhledem

k tomu, že Emitent je Investiční jednotkou dle IFRS 10 své majetkové účasti nekonsoliduje, ale vykazuje je v reálných hodnotách.

Mezitímní pololetní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána. Je sestavena za fond Safety Real, fond SICAV, a.s. a její plně ovládané dceřiné společnosti Treaslewort, a.s. , TORMONTEX COMPANION s.r.o. a DANTUM Solution s.r.o. (dále také „Skupina").

Podíly v ovládaných osobách

IČO	Název společnosti	velikost podílu	hodnota v tis. Kč k 31.12.2017	hodnota v tis. Kč k 30.6.2018
256 85 252	Treaslewort, a.s.	100%	25 694	25 694
292 21 722	TORMONTEX COMPANION s.r.o.	100%	21 320	21 320
291 50 396	DANTUM Solution s.r.o.	100%	15 743	15 743

Vzhledem k tomu, že mateřská společnost:

- získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),
- je svým investorům zavázána, že jejím obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty,

vykazuje své majetkové účasti jako Investiční jednotka dle IFRS 10 v reálné hodně.
Mezitímní účetní závěrku tvoří:

- Výkaz o finanční situaci,
- Výkaz o úplném výsledku hospodaření
- Výkaz změn vlastního kapitálu,
- Výkaz o peněžních tocích,
- Vybrané vysvětlující poznámky, úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích

Významné účetní úsudky, odhady a předpoklady

Příprava účetní závěrky Fondu vyžaduje, aby vedení společnosti provedlo úsudky, odhady a předpoklady, které mají vliv na účetní závěrku a částky vykázané v účetní závěrce. Nicméně, nejistota ohledně těchto předpokladů a odhadů by mohla vést k výsledkům, které by mohly vyžadovat významnou úpravu účetní hodnoty aktiv nebo pasiv v budoucích obdobích. Následují informace o nejdůležitějších účetních úsudcích, odhadech a předpokladech provedených při přípravě účetní závěrky:

i) Úsudky

V procesu uplatňování účetních postupů Fondu provedlo vedení následující úsudky, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetní závěrce:

Klasifikace fondu jako investiční jednotky

Subjekty, které splňují definici investiční jednotky v rámci IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka, jsou povinny ocenit svoje dceřiné společnosti reálnou hodnotu, nikoli tyto dcery do účetní závěrky konsolidovat. Kritéria, která definují investiční účetní jednotku, jsou následující. Investiční jednotka je účetní jednotka, která:

a) získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),

b) se svému investorovi (investorům) zaváže, že jejím obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a

c) oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

Fond je nástrojem kolektivního investování a představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotlivý investoři o konkrétních

investicích Fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje. Fond je prostřednictvím exit strategií řízen tak, aby tento profit investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

Fond je rovněž ze zákona povinen svůj majetek a závazky oceňovat reálnou hodnotou.

Společnost také dospěla k závěru, že Fond splňuje další charakteristiky investiční jednotky v tom, že

a) má více než jednu investici,

b) má více než jednoho investora,

c) má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky,

d) má vlastnické podíly ve formě vlastního kapitálu nebo obdobné podíly

Vzhledem k tomu, že Fond splňuje výše uvedená kritéria pro klasifikaci jako investiční účetní jednotka, je vyňat z konsolidačního požadavku podle čl. IFRS 10. Tento závěr bude každoročně přehodnocován, pokud se změní některá z těchto kritérií nebo charakteristik.

• Ostatní skutečnosti Emitenta

Dne 1. 1. 2018 se AMISTA investiční společnost, a.s. stala administrátorem a obhospodařovatelem Fondu, vzhledem k této skutečnosti byl 1. 1. 2018 přijat nový statut Fondu.

S účinností ke dni 13. 4. 2018 byl přijat nový statut fondu, ve kterém došlo k úpravám odrážejícím rozšíření investičních aktiv o nehmotné statky a došlo k přechodu na nový vzor.

Valná hromada ze dne 16. 3. 2018 odvolala a jmenovala nové členy výboru pro audit.

Valná hromada schválila a projednala na svém jednání dne 13. 4. 2018 nové stanovy Fondu.

Valná hromada ze dne 28. 6. 2018 schválila řádnou účetní závěrku a rozhodla o návrhu na určení auditora za účetní období roku 2018.

• Významné události v období mezi 30. 6. 2018 a sestavením této pololetní zprávy

Dne 31. 7. 2018 došlo k refinancování části nebankovní půjčky získané v dubnu 2018 od společnosti TARATANA s.r.o. na pořízení nemovitostí v Praze v Karlíně. Fond načerpal bankovní úvěr ve výši 55 000 tis. Kč od ČSOB a.s. a celá částka byla použita na snížení nebankovní půjčky. Vůči společnosti TARATANA zůstává dále půjčka ve výši 10 000 tis. Kč. Bankovní úvěr je úročen pohyblivou úrokovou sazbou odvozenou od 3M PRIBOR plus 1,5 % p.a. K úvěru byl současně uzavřen Fondem úrokový swap, který pohyblivou úrokovou sazbou fixuje na úrokovou sazbou 3,66 % p.a. Úvěr je splácen čtvrtletně.

AMISTA

Fondům rozumíme

Safety Real, fond SICAV, a.s.

Mezitímní účetní závěrka sestavená k a za pololetí končící 30. června 2018

AMISTA investiční společnost, a.s.

Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 | IČO: 27437558 | tel.: +420 226 251 010 | fax: +420 226 251 020 | www.amista.cz

Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace (neauditovaný) 9
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný) 10
Výkaz peněžních toků (neauditovaný) 11
Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (neauditovaný) 12
Výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný) 12
Komentáře k mezitímním účetním výkazům (neauditované) 13
1. Obecné informace 13
2. Prohlášení o shodě s účetním pravidly 13
3. Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech 13
4. Sezónnost 16
5. Odhady 16
6. Provozní segmenty 16
7. Nehmotná aktiva 16
8. Dodatečné poznámky k účetním výkazům 16
8.1. Peníze a nepeněžní transakce 16
8.2. Obchodní pohledávky 17
8.3. Finanční investice v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku 18
8.4. Investice do nemovitostí 18
8.5. Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva 19
8.6. Nehmotná aktiva 19
8.7. Obchodní a jiné závazky 19
8.8. Bankovní úvěry a nebankovní půjčky 19
8.9. Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií 22
8.10. Vlastní kapitál – Základní kapitál 22
8.11. Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb 22
8.12. Náklady související s pronájmem nemovitostí 23
8.13. Správa Fondu a ekonomické a právní služby 23
8.14. Finanční náklady 23
8.15. Daně ze zisku 23
9. Transakce se spřízněnými stranami 24
9.1. Osoba ovládající 24
9.2. Transakce se spřízněnými stranami 24
9.3. Odměny klíčového vedení 24
10. Řízení finančního rizika 25
10.1. Úvěrové (kreditní) riziko 25
10.2. Riziko likvidity 25
10.3. Měnové riziko 26
10.4. Úrokové riziko 26
11. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky 26
12. Čistá hodnota aktiv 26
13. Události po rozvahovém dni 27
14. Schválení účetní závěrky 28

Safety Real, fond SICAV, a.s.

Výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2018

(v tisících Kč)

	Poznámka	30. 6. 2018	31. 12. 2017
AKTIVA			
Peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu	8.1	34	34
Peněžní prostředky	8.1	12 601	20 717
Obchodní pohledávky	8.2	8 388	126 020
Finanční investice v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	8.3	62 880	62 880
Investice do nemovitostí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	8.4	1 137 244	1 032 434
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	8.5	977	1 087
Nehmotná aktiva	8.6	550	-
Odložená daňová pohledávka	8.15	3 090	3 372
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		**1 225 730**	**1 246 510**
Aktiva celkem		**1 225 764**	**1 246 544**
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	8.10	34	34
Závazky			
Obchodní a jiné závazky	8.7	16 240	12 810
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		119	3 015
Bankovní úvěry	8.8	361 622	372 935
Nebankovní půjčky	8.8	572 509	593 943
Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		**950 490**	**982 703**
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	**8.9**	**275 240**	**263 807**

Safety Real, fond SICAV, a.s.

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2018

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30. 6. 2018	Pololetí končící 30. 6. 2017
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	8.11	42 768	48 763
Zisk (Ztráta) z investic do nemovitostí	8.4	6 409	-771
Zisk (Ztráta) z finančních investic v reálné hodnotě		-	33 725
Čistý kurzový zisk (ztráta)	10.3	-2 735	4 758
Ztráta plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků	8.8	-1 322	-
Úrokové výnosy		15	3
Náklady související s pronájmem nemovitostí	8.12	-8 432	-9 854
Správa fondu, ekonomické a právní služby	8.13	-1 782	-1 082
Daně a poplatky		-499	-477
Ostatní provozní náklady		458	-369
Zisk (ztráta) před finančními náklady		**34 880**	**74 696**
Finanční náklady	8.14	-22 675	-25 532
Zisk (ztráta) před zdaněním		**12 205**	**49 164**
Daň ze zisku	8.15	-772	-1 152
Přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Zisk (ztráta) po zdanění za období)		**11 433**	**48 012**
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Celkový úplný výsledek za období)		**11 433**	**48 012**

Pozn.: Během pololetí končícího 30/6/2018 nevznikly Fondu žádné výnosy a náklady v souvislosti se zakladatelskými akciemi.

Safety Real, fond SICAV, a.s.

Výkaz peněžních toků (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2018

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30. 6. 2018	Pololetí končící 30. 6. 2017
Peněžní toky z provozních činností			
Přírůstek (úbytek) čisté hodnoty připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií za období (Zisk (ztráta) za rok po zdanění)		**11 433**	**48 012**
Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	8.15	772	1 152
Úrokové výnosy		-15	-3
Úrokové náklady	8.14	22 652	25 191
Čisté kurzové rozdíly k bankovnímu úvěru a penězům	8.8	2 709	-4 774
Ztráta (zisk) z přecenění investic do nemovitostí	8.4	-6 409	771
Ztráta (zisk) z přecenění finančních investic		-	-33 725
Ztráta plynoucí z navýšené úhrady úvěru	8.8	1 324	-
Změna stavu pohledávek a závazků:			
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek		117 741	-1 063
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		3 422	-1 091
		153 629	34 470
Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	8.4	-94 601	-771
Výdaje spojené s pořízením nehmotných aktiv	8.6	-550	-
Peníze nabyté převodem čistých aktiv dceřiných společností		-	20 163
Přijaté úroky		15	3
Zaplacené daně		-3 385	-23
Čisté peníze z (využité při) provozní činnosti Fondu		**55 108**	**53 842**
Peněžní toky z financování			
Emise vyplatitelných investičních akcií		-	4 500
Příjem z bankovních úvěrů a nebankovních půjček	8.8	68 545	-
Splátky bankovních úvěrů a nebankovních půjček	8.8	-111 748	-37 153
Placené úroky	8.8	-20 093	-3 019
Čisté peníze použité při (získané z) financování		**-63 296**	**-35 672**
Čisté zvýšení (snížení) peněz		**-8 188**	**18 170**
Peněžní prostředky na počátku období	8.1	20 751	5 133
Dopad změny měnového kurzu na peněžní prostředky		72	13
Peněžní prostředky na konci období	**8.1**	**12 635**	**23 316**
z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu	8.1	34	-
z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	**8.1**	**12 601**	**-**

Pozn.: Fond nedrží žádné peněžní ekvivalenty, pouze peněžní prostředky na bankovních účtech. Všechny peněžní toky jsou vyvolány peněžními prostředky zahrnutými mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Safety Real, fond SICAV, a.s.

Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2018

(v tisících Kč)

	2018	2017
Zůstatek k 1. lednu	**263 807**	**119 869**
Emise vyplatitelných investičních akcií	-	4 500
Přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	11 433	48 012
Zůstatek k 30. červnu	**275 240**	**172 381**
Počet investičních akcií (ks)	43 656	41 959
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	**6 305**	**4 108**

Safety Real, fond SICAV, a.s.

Výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2018

(v tisících Kč)

	2018	2017
Zůstatek k 1. lednu	**34**	**34 086**
Změna v hodnotě nebo počtu zakladatelských akcií	-	-
Zůstatek k 30. červnu	**34**	**34 086**

Komentáře k mezitímním účetním výkazům (neauditované)

1. Obecné informace

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

Od svého vzniku Fond vyvíjí činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů, spočívající ve shromažďování peněžních prostředků ve Fondu oproti cenným papírům kvalifikovaných investorů, za účelem společného investování shromážděných prostředků. V tomto kontextu je Fond akciovou společností s proměnným základním kapitálem, která vydává akcie dvojího druhu (zakladatelské a investiční). Investiční akcie Fondu jsou od 16. 2. 2015 obchodovány na Burze cenných papírů Praha a z tohoto důvodu je Fond povinen sestavovat svoji účetní závěrku v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) přijatými Evropskou unii. 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 je od 10. 1. 2018 obhospodařován a administrován společností AMISTA investiční společnost, a.s. se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 (do této doby byla obhospodařovatelem a administrátorem společnost Safety invest funds, investiční společnost, a.s.). Investiční společnost je statutárním ředitelem Fondu a jejími pověřenými zmocněnci jsou Martin Benda (pověřený zmocněnec A), Ing. Ondřej Horák (pověřený zmocněnec B) a Ing Petr Janoušek (pověřený zmocněnec C), přičemž každý pověřený zmocněnec B a C musí jednat vždy s A, zatímco A musí jednat společně vždy s B nebo C. Členem správní rady Fondu je Ing. Hynek Žirovnický.

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

Fond je v kontextu úpravy IFRS investiční jednotkou, která prostřednictvím investičních akcií získává peněžní prostředky, které investuje v souladu se svojí strategií zejména do nemovitostních investic za účelem střednědobého zhodnocení prostředků, investice oceňuje a vyhodnocuje na bázi jejich reálných hodnot, a proto podíly v ovládaných dceřiných společnostech nejsou konsolidovány, tato účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná účetní závěrka a veškeré podíly jsou prezentovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Úvahy a posouzení statutu Fondu k vymezení investiční jednotky pro účely IFRS je poskytnuto v roční účetní závěrce za rok 2017.

2. Prohlášení o shodě s účetním pravidly

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

Mezitímní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

3. Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel aplikovaných v poslední roční účetní závěrce, v níž jsou blíže popsána. V průběhu mezitímního účetního období nedošlo k žádné podstatné změně v aplikovaných účetních pravidlech, nově je vykazována kategorie nehmotných aktiv, jejíž pravidla jsou popsána dále v této účetní závěrce.

Mezitímní 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.

Vzhledem ke skutečnosti, že mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace (zejména popis účetních pravidel) požadované pro běžnou roční účetní závěrku, musí být analyzována společně a v návaznosti na poslední roční účetní závěrku sestavenou k 31. 12. 2017, která je veřejně publikována.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uvážil při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2018 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2017

- IFRS 15 *Výnosy ze smluv se zákazníky* vydaný v květnu 2014 přináší komplexní rámec pro zachycení a ocenění výnosů. Standard plně nahrazuje IAS 11 *Smlouvy o zhotovení* a IAS 18 *Výnosy*, IFRIC 13 *Zákaznické věrnostní programy, IFRIC 15 Smlouvy o zhotovení nemovitostí, IFRIC 18 Převody aktiv od zákazníků a SIC-31 Výnosy – barterové transakce zahrnující reklamní služby*. Novelizace také přesouvá úpravu výnosů z dividend a úrokových výnosů do působnosti IFRS 9 *Finanční nástroje*.

  Základní princip IFRS 15 spočívá v posouzení 5ti krokového modelu pro zachycení výnosů: (i) identifikace smlouvy se zákazníkem, (ii) identifikace povinností plnit vyplývající ze smlouvy, (iii) určení transakční ceny, (iv) alokace transakční ceny na povinnosti plnit a (v) uznání výnosu při splnění povinností plnit – buď v čase, nebo k určitému okamžiku. Dle IFRS 15 je výnos uznán v okamžiku, kdy dochází k převodu ovládání na zákazníka. Z IFRS 15 vyplývají rozšířené požadavky na zveřejnění.

  Výnosy Fondu plynou z pronájmu nemovitostí, které jsou však mimo působnost IFRS 15 a spadají do působnosti IAS 17 a od roku 2019 do působnosti IFRS 16, a proto na tuto hlavní výnosovou aktivitu přijetí IFRS 15 nemá vliv. Další výnosy plynou ze služeb poskytovaných v souvislosti s pronájmem, které tvoří přibližně 14 % celkových výnosů Fondu. Jde o krátkodobé služby poskytované nájemníkům v době uzavřeného nájemního vztahu a přijetí IFRS 15 nemá zásadní dopad na okamžik a výši uznání těchto výnosů ve výsledku hospodaření. Další dopad do výsledku hospodaření je spojen s přeceňováním investičních aktiv Fondu nebo s prodejem těchto aktiv, kdy výsledkem je zisk nebo ztráta, tj. transakce, které jsou mimo působnost IFRS 15. Proto přijetí IFRS 15 od 1. 1. 2018 nemá žádný dopad na výsledky prezentované v této mezitímní účetní závěrce.

- IFRS 9 *Finanční nástroje* vydaný v červnu 2014 obsahuje nové požadavky na klasifikaci a oceňování finančních aktiv a závazků, jejich prvotní uznání i odúčtování, znehodnocení finančních aktiv a požadavky na zajišťovací účetnictví. IFRS 9 nahrazuje IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování.*

  Klasifikace – Finanční aktiva

  IFRS 9 obsahuje novou klasifikaci finančních aktiv a související přístup k jejich oceňování, který reflektuje model řízení finančních aktiv. IFRS 9 definuje tři kategorie finančních aktiv: finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou, finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním zachyceným v ostatním úplném výsledku hospodaření (tzv. portfolio FVTOCI) a finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním zachyceným ve výsledku hospodaření (tzv. portfolio FVTPL). IFRS 9 nadále neužívá kategorie definované v IAS 39.

  Fond vykazuje finanční aktiva – majetkové účasti v nekonsolidovaných dceřiných společnostech – v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření a stejný přístup aplikuje i na další případné účasti s vlivem jiným, než je ovládání. Všechna tato finanční aktiva jsou k 1. 1. 2018 klasifikována v kategorii „Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním vykázaným ve výsledku hospodaření (FVTPL)". Fond nevykazuje žádná dluhové cenné papíry v reálné hodnotě. Fond vykazuje pohledávky a peněžní prostředky v zůstatkové hodnotě s využitím efektivní úrokové míry. Finanční aktiva byla k 1. 1. 2018 reklasifikována z dosavadní kategorie „Půjčky a pohledávky" dle IAS 39 do nové kategorie „Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou" dle IFRS 9.

  Snížení hodnoty finančních aktiv

  IFRS 9 nahrazuje model realizovaných ztrát používaný dle IAS 39 model očekávaných ztrát (ECL). Nový model se týká finančních aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou, případně finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou s přeceněním zachyceným v ostatním úplném výsledku hospodaření (FVTOCI) s výjimkou majetkových nástrojů. Dle IFRS 9 musí být ztráta ze znehodnocení stanovena buď jako 12ti měsíční očekávaná ztráta nebo jako ztráta očekávaná za celou dobu držby finančního nástroje. Přístup uvažující očekávanou ztrátu za celou dobu držby se použije tehdy, pokud úvěrové riziko finančního aktiva k rozvahovému dni vzroste významně od jeho prvotního zachycení. Dále se koncept celkové očekávané ztráta použije vždy na obchodní pohledávky.

  Finanční aktiva s výjimkou účastí v jiných společnostech, jsou oceňována zůstatkovou hodnotou a v případě Fondu se jedná o obchodní pohledávky a peněžní prostředky. Na obchodní pohledávky Fond aplikuje přístup celkové očekávané ztráty, zatímco na poskytnuté půjčky a peněžní prostředky přístup 12ti měsíční očekávané ztráty. Vzhledem k tomu, že Fond nemá téměř žádné pohledávky po splatnosti, platební morálka klientů je výborná, analýza úvěrového rizika a zůstatku a struktury obchodních pohledávek provedená při použití IFRS 9 k 1. 1. 2018 nevedla k navýšení úvěrové ztráty.

  Peníze jsou drženy u banky – Československá obchodní banka, a.s., která je depozitářem Fondu – s ratingem „A" od S&P s pozitivním výhledem. Fond vyhodnotil možné riziko znehodnocení peněžních prostředků uložených u banky jako velmi nízké, a to zejména s ohledem na publikovaná posouzení úvěrového rizika externími agenturami. Proto použití IFRS 9 nemá žádný dopad na znehodnocení peněžních prostředků k 1. 1. 2018.

  Klasifikace – Finanční závazky

  IFRS 9 přebírá většinu dosavadních požadavků IAS 39 týkající se účetního zachycení a oceňování finančních závazků s výjimkou dopadu části přecenění reálné hodnoty závazků do ostatního úplného výsledku z titulu změny úvěrového rizika dlužníka.

Fond nevykazuje žádné závazky v ocenění reálnou hodnotou, a proto použití IFRS 9 k 1. 1. 2018 nevedlo ke změně ve výkaznictví.

Zajišťovací účetnictví

Fond nevyužívá zajišťovací účetnictví ve své účetní závěrce, a proto nebyl identifikován žádný dopad z přijetí nových pravidel IFRS 9 pro zajišťovací účetnictví na zobrazení finanční situace a výkonnosti.

Přechod na IFRS 9

Změny v účetních pravidlech vyplývající z použití IFRS 9 jsou aplikovány retrospektivně, avšak Fond využil možnost nepřepracovávat srovnatelné informace za období před rokem 2018. K 1. 1. 2018 nebyly identifikovány žádné rozdíly, které by bylo nutné promítnout do úprav vlastního kapitálu (nerozdělených výsledků).

- V červnu 2016 byla vydána novelizace IFRS 2 *Úhrady vázané na akcie* nazvaná *„Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions"*. Fond nevykazuje žádné transakce v rozsahu IFRS 2.
- V prosinci 2016 byla vydána nová interpretace s označením IFRIC 22 *Transakce v cizí měně s předem hrazenou protihodnotou*, která vyjasňuje přístup k přepočtu cizoměnových zálohových plateb spojených s pořízením dlouhodobého majetku, zásob nebo naopak i jejich prodeje. Naplňuje-li zálohová platba nepeněžní položku, nevznikají kurzové rozdíly z přepočtu jejího zůstatku. Současná již používaná pravidla Fondu jsou v souladu s interpretací, navíc doposud Fond neměl žádnou transakci, která by spadala do rozsahu nové interpretace.
- V prosinci 2016 byla vydána novelizace IAS 41 *Investice do nemovitostí* s označením *„Transfers of investment property"*, která vyjasňuje podmínky, které musí být naplněny pro převod nemovitosti z/do kategorie investice do nemovitostí. Převod může nastat pouze tehdy, dojde-li skutečnost ke změně užívání nemovitosti. Fond nevykazuje žádné nemovitosti pro vlastní účely, ale pouze investice do nemovitostí, nedochází k převodům, a proto není očekáván zásadní dopad novelizace na účetní výkaznictví Fondu.
- V prosinci 2016 byly v rámci *Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2014-2016 vydány* novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* a IAS 28 *Investice v přidružených a společných jednotkách*. Novelizace IAS 28 se týká jednotek rizikového kapitálu a vyjasňuje možnosti oceňování majetkových účastí s podstatným nebo společným vlivem – použití ekvivalenční metody nebo ocenění reálnou hodnotou. Dle novelizace se metoda oceňování váže individuálně na investice a lze použít pro různé investice různé metody. Fond nedrží žádné investice s podstatným vlivem, a proto novelizace nemá žádný dopad na jeho výkaznictví. Novelizace IFRS 1 pouze maže krátkodobou výjimku z rozsahu standardu, která již není nadále třeba, a proto ani tato novelizace nemá dopad na účetní závěrku Fondu.

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

Do data schválení této mezitímní 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 mezitímní účetní závěrky:

- V lednu 2016 byl vydán nový standard pro leasingy s označením IFRS 16 *Leasingy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 nebo později), který přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv. Podle nového standardu nebude nájemce rozlišovat finanční a operativní leasing a většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv) povede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace podobně jako je v současnosti finanční leasing. Pronajímatel bude nadále klasifikovat leasingovou smlouvu jako finanční nebo operativní leasing, tj. obdobně jako činí nyní. Fond je primárně v postavení pronajímatele, a proto přijetí IFRS 16 nebude mít zásadní dopad na budoucí výkaznictví Fondu.
- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2021 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejní) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Fond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Fondu neovlivní.
- V červnu 2017 byla vydána nová interpretace s označením IFRIC 23 *Nejistoty související s daní ze zisku*, (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 nebo později), která se váže k IAS 12 *Daně ze zisku* a poskytuje pravidla, jak v účetní závěrce zohlednit nejistoty existující při aplikaci daňového řešení, tj. nejistoty, zdali bude finanční úřad akceptovat daňové řešení použité daňovým subjektem nebo ne. Vedení Fondu bude vyhodnocovat dopad nové interpretace na finanční situaci a výkonnost a zváží, zdali existují situace, které by v důsledku přijetí nové interpretace způsobily úpravy v prezentovaných informacích. Z prvotní analýzy dopadu nových pravidel nejsou zásadní změny očekávány.
- V prosinci 2017 byly v rámci *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2015-2017* vydány novelizace čtyř standardů: IFRS 3 *Podnikové kombinace* ve spojení s IFRS 11 *Společná ujednání*, dále IAS 12 *Daně ze zisku* a IAS 23 *Výpůjční náklady* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 nebo později). Novelizace IFRS 3 upřesňuje, že pokud účetní jednotka získá kontrolu nad podnikem, který je tzv. společnou operací, přecení dosud držené podíly v takovém podniku. Novelizace IFRS 11 uvádí, že pokud účetní jednotka získá spoluovládání v podniku, který je společnou operací, dosud držené podíly účetní jednotka nepřeceňuje. Novelizace IAS 12 upřesňuje, že všechny případné konsekvence daně ze zisku vyvolané výplatnou dividend, resp. podílů na zisku,

by měly být zachyceny ve výsledku hospodaření. Novelizace IAS 23 uvádí, že v případě, kdy konkrétně přiřazené (účelové) dluhové financování (úvěr, dluhopis, apod.) zůstává nesplacen poté, co k němu přiřazené aktivum bylo dokončeno, stává se takové dluhové financování součástí obecně alokovatelného dluhového financování pomocí míry aktivace. Žádná z přijatých novelizací by neměla mít zásadní dopad na budoucí výkaznictví Fondu.

4. Sezónnost

Činnost Fondu není významně ovlivněna sezónními výkyvy. Výsledky Fondu jsou dány zejména pronájmem držených nemovitostí a jejich výše je ovlivněna pořízením, akvizicí nové nemovitosti, nikoliv sezónností. Stabilní portfolio přináší stabilní výnosy po celé prezentované období.

5. Odhady

Sestavení mezitímní účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Fondu uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty aktiv a závazků, výnosů a nákladů, jež jsou vykazovány v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Při přípravě této mezitímní účetní závěrky nebyly uváženy žádné nové úsudky oproti poslední roční účetní závěrce, které by měly zásadní vliv na finanční situaci a výkonnost Fondu, a stejně tak se neobjevily žádné nové klíčové zdroje nejistoty při odhadech oproti těm, které jsou popsány v poslední roční účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2017. Výjimkou je klasifikace a zachycení nově pořízených nehmotných aktiv, které jsou popsány v části 7.

6. Provozní segmenty

Hlavní 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 uvážen 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.

7. Nehmotná aktiva

Fond v souvislosti s pořízením nových nemovitostí v Praze v Karlíně – Hotel Karlín – v mezitímním období 2018 nakoupil také související ochrannou známku a internetovou doménu, které společně vytvořili novou kategorii aktiv Fond – nehmotná aktiva.

Nehmotná aktiva jsou oceňována ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávky za dobu použitelnosti a případné opravné položky zohledňující znehodnocení. Pořizovací náklady zahrnují kupní cenu a všechny náklady přímo přiřaditelné pořízení ve smyslu dostání aktiva do podmínek a na místo pro zamýšlené využití. Každé nehmotné aktivum je posouzeno, zdali jeho doba použitelnosti je konečná nebo neurčitelná. Je-li doba použitelnosti konečná, je odhadnuta. Doba použitelnosti je neurčitelná, pokud při posouzení ekonomických a právních faktorů není jasně určitelný časový horizont, po který bude aktivum generovat čisté peněžní příjmy.

Nově nakoupená nehmotná aktiva byla vyhodnocena jako nehmotná aktiv s neurčitelnou dobou použitelnosti, tj. nejsou odpisována. Přístup k nehmotným aktivům bude každoročně k rozvahovému dni revidován a případná změna bude zachycena jako změna v účetním odhadu s prospektivním dopadem.

8. Dodatečné poznámky k účetním výkazům

8.1. Peníze a nepeněžní transakce

Peněžní prostředky

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

v tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Peněžní prostředky omezené ve využití Fondem	10 432	10 347
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	2 169	10 370
Peněžní prostředky celkem	**12 601**	**20 717**

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

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

K 30. 6. 2018 i 31. 12. 2017 Fond vykazuje jeden bankovní účet se zůstatkem 34 tis. Kč, na němž jsou deponovány prostředky vázané k zakladatelským akciím. Tyto prostředky nejsou součástí čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií a nejsou zahrnuty výše do členění celkových peněžních prostředků.

Nepeněžní transakce

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

- Dodatečným smluvním ujednáním z února 2018 mezi Fondem a společností BERINDA HOLDINGS LIMITED došlo k navýšení kupní ceny za převod akcií dříve držené společnosti BOHEMIANS REAL a.s. o částku 1 323 tis. Kč. Vzhledem ke skutečnosti, že související aktiva již nejsou držená Fondem, ale byla prodána v roce 2017, bylo navýšení ceny zachyceno jako ztráta ve výsledku hospodaření. Částka byla uhrazena a je zahrnuta ve výkazu peněžních toků do celkových splátek bankovních úvěrů a nebankovních půjček.
- Při pořízení nemovitostí – Hotel Karlín (viz 8.4) – byla na Fond postoupena pohledávka spřízněné společnosti TORMONTEX COMPANION, s.r.o. ve výši 3 800 tis. Kč za společností Santis Invest s.r.o., která byla vlastníkem hotelu Karlín před jeho převodem na Fond. Pohledávka byla započtena se závazkem Fondu z pořízení nemovitostí a současně vznikl Fondu závazek vůči společnosti TORMONTEX COMPANION, s.r.o., který je vykazován k 30. 6. 2018 jako krátkodobě splatná půjčka (viz 8.8).

8.2. Obchodní pohledávky

v tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Obchodní pohledávky – nominální hodnota	8 420	126 054
Snížení hodnoty v důsledku posouzení úvěrového rizika	-32	-34
Obchodní pohledávky ve výkazu finanční situace	**8 388**	**126 020**

Obchodní pohledávky zahrnují zejména pohledávky za nájemci z pronájmu nemovitostí (nájemné a služby vyúčtované a neuhrazené za období před rozvahovým dnem). Riziko jejich nesplacení je velmi nízké a pohledávky se výjimečně dostávají do prodlení (pohledávky po splatnosti). Fond sleduje vývoj úvěrového rizika jako meziroční přecenění výše pohledávek, nesleduje vývoj opravných položek samostatně. Za mezitímní období 2018 byl ve výsledku hospodaření uznán zisk ve výši 2 tis. Kč (rok 2017: zisk 124 tis. Kč). Dopad je součástí položky „Ztráta plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků".

Obchodní pohledávky k 31. 12. 2017 zahrnují pohledávku za Hlavním městem Praha související s prodejem nemovitostí v Praze – Vršovice za 121 107 tis. Kč. K její úhradě došlo na konci ledna 2018.

8.3. Finanční investice v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

v tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Treaslewort, a.s. (100 %)	25 694	25 694
DANTUM Solution s.r.o. (100 %)	15 743	15 743
TORMONTEX COMPANION s.r.o. (100 %)	21 320	21 320
SI KARLIN, s.r.o. (3 %)	123	123
Finanční investice v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku celkem	**62 880**	**62 880**

V průběhu mezitímního období 2018 nedošlo k žádné změně v portfoliu finančních investic, nedošlo k žádné nové akvizici, ani prodeji. K 30. 6. 2018 došlo k internímu posouzení reálného ocenění držených investic a bylo potvrzeno ocenění stanovené na základě externích znaleckých posudků k 31. 12. 2017. V průběhu mezitímního období nedošlo k zásadním změnám veličin, které by významně pozměnily ocenění držených investic. Popis metod a stanovení reálné hodnoty finančních investic (úroveň 3) je popsán v poslední roční účetní závěrce Fondu za rok 2017.

8.4. 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 2017 a během prvního pololetí roku 2018 v členění na pozemky a stavby zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Pozemky	Stavby	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2017	**118 524**	**669 403**	**787 927**
přírůstky v rámci převzetí čistých aktiv dceřiných společností (viz 7.2)	73 059	267 073	340 132
přírůstky nových nemovitostí	15 294	-	15 294
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	-	2 922	2 922
vyřazení v důsledku prodeje	-28 761	-92 433	-121 194
zisk / ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-120	7 473	7 353
Reálná hodnota k 31. 12. 2017	**177 996**	**854 438**	**1 032 434**
přírůstky nových nemovitostí	12 022	83 664	95 686
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	-	2 715	2 715
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	598	5 811	6 409
Reálná hodnota k 30. 6. 2018	**190 616**	**946 628**	**1 137 244**

V průběhu mezitímního období 2018 Fond rozšířil své investiční portfolio o následující nemovitosti:

- v květnu 2018 Fond pořídil nemovitosti v Praze v Karlíně – stavbu (Hotel Karlín) s vybavením za 83 664 tis. Kč a související pozemek za 8 477 tis. Kč, tj. celková pořizovací cena 92 141 tis. Kč (z toho hodnota vybavení 500 tis. Kč). K 30. 6. 2018 byla stanovena expertním znalcem reálná hodnota nemovitosti ve výši 98 050 tis. Kč (úroveň 3), přičemž její určení vychází z výnosové metody uvažující průměrné nájemné 6 406 Kč/m²/rok a diskontní sazbu 6 % p.a. V důsledku přecenění došlo k zachycení zisku z přecenění ve výsledku za první pololetí 2018.
- v červnu 2018 Fond pořídil pozemek – orná půda – v obci Březí za 3 545 tis. Kč, čímž došlo k rozšíření již stávajících pozemků držených Fondem v dané lokalitě. Vzhledem k nespřízněné transakci byla pořizovací cena ponechána k 30. 6. 2018 jako vhodná aproximace reálného ocenění (úroveň 3), přičemž její určení vychází z porovnávací metody a jednotkové ceny 440 Kč/m².

Současně během prvního pololetí 2018 došlo k úpravě vybavení stávajících pronajímaných nemovitostí v celkovém objemu pořizovacích nákladů 2 715 tis. Kč.

Pořízení nových nemovitosti bylo financováno plně novými nebankovními půjčkami (viz 8.8).

Nemovitosti v celkové reálné hodnotě 907 950 tis. Kč jsou zastaveny ve prospěch Československé obchodní banky, a.s. jako záruka splacení čerpaných bankovních úvěrů. Nemovitosti – pozemky – v celkové reálné hodnotě 28 900 tis. Kč jsou zastaveny ve prospěch společnosti CEFIN SERVICE LIMITED jako záruka splacení poskytnuté půjčky (viz 8.8).

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

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2018	Pololetí končící 30. 6. 2017
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	36 697	39 525
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-8 432	-7 091

8.5. Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

v tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Poskytnuté zálohy	848	928
Náklady příštích období	-	30
Pohledávky vůči státu	104	104
Ostatní pohledávky	25	25
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem	**977**	**1 087**

8.6. Nehmotná aktiva

v tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Ochranná známka	50	-
Domény	500	-
Nehmotná aktiva celkem	**550**	**-**

Nehmotná aktiva jsou klasifikována jako nehmotná aktiva s neurčitelnou dobou použitelnosti, nejsou odpisována a byla pořízena v květnu 2018 v samostatné transakci společně se souvisejícími nemovitostmi.

Vzhledem k jejich pořízení blízko rozvahové dne nebylo k v průběhu mezitímního období 2018 posouzeno znehodnocení těchto aktiv a nebyla zachycena žádná ztráta ve výsledku hospodaření.

8.7. Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Obchodní závazky	8 653	7 921
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	4 253	1 674
Přijaté kauce	2 135	1 893
Závazky vůči státu	1 135	1 313
Ostatní závazky	64	10
Obchodní a jiné závazky celkem	**16 240**	**12 810**
z toho finanční závazky	10 852	9 823
z toho nefinanční závazky	5 388	1 987

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 937 tis. Kč (2017: 937 tis. Kč).

8.8. Bankovní úvěry a nebankovní půjčky

Bankovní úvěry

v tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Bankovní úvěry – dlouhodobě splatná část úvěru	332 259	344 421
Bankovní úvěry – krátkodobě splatná část úvěru	29 363	28 514
Bankovní úvěry celkem	**361 622**	**372 935**

K 30. 6. 2018 tvoří zůstatek bankovních úvěrů následující tři úvěry čerpané od Československé obchodní banky, a.s., která je současně depozitářem Fondu:

- K 31. 7. 2016 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 zbývající období úrokovou sazbou variabilní odvozenou od 1M PRIBOR navýšením o marži 1,5 procentního bodu p.a. K 30. 6. 2018 je výše nesplaceného úvěru 218 230 tis. Kč (2017: 224 650 tis. Kč) (krátkodobě splatný zůstatek 13 170 tis. Kč (2017: 12 990 tis. Kč)), efektivní úroková sazba činí 2,5 % p.a. Úvěr je zajištěn hodnotou nemovitostí v Praze – Karlín (reálná hodnota k 30. 6. 2018 odhadnuta ve výši 500 000 tis. Kč).
- K 1. 1. 2017 Fond převzal v souvislosti s pořízením nemovitostí v Praze – Nové Butovice bankovní úvěr, který je denominovaný v EUR. Úvěr je splácen měsíčně postupně se navyšujícími splátkami nejpozději do 31. 10. 2022. Poslední splátka je definována jako doplatek úvěru ve výši 3 059 tis. EUR. K 30. 6. 2018 činí nesplacený zůstatek úvěru 137 848 tis. Kč (2017: 140 820 tis. Kč) (krátkodobě splatný zůstatek 12 331 tis. Kč (2017: 11 684 tis. Kč)), efektivní úroková sazba činí 3,98 % p.a. S úvěrem je spojeno vysoké kurzové riziko. S ohledem na vývoj měnového kurzu CZK/EUR Fond uznal ve výsledku hospodaření za první pololetí 2018 kurzovou ztrátu ve výši 2 781 tis. Kč. Úvěr je zajištěn hodnotou nemovitostí v Praze – Butovice (reálná hodnota k 30. 6. 2018 odhadnuta ve výši 340 000 tis. Kč).
- Třetí úvěr Fond převzal s nákupem souvisejících nemovitostí k 1. 1. 2016. Úvěr je splácen postupně měsíčními splátkami, které se meziročně navyšují. Konečná splatnost úvěru je k 20. 12. 2019. K 30. 6. 2018 činí nesplacený zůstatek úvěru 5 545 tis. Kč (2017: 7 465 tis. Kč) (krátkodobě splatný zůstatek 3 863 tis. Kč (2017: 3 840 tis. Kč)), úvěr je úročen efektivní úrokovou sazbou 1,73 % p.a. Úvěr je zajištěn hodnotou nemovitostí v Praze – Chodov (reálná hodnota k 30. 6. 2018 odhadnuta ve výši 67 900 tis. Kč).

Za první pololetí 2018 Fond vykazuje úrokové náklady z bankovních úvěrů 4 872 tis. Kč.

Bankovní úvěry představují finanční závazky a jejich účetní hodnota prezentovaná k 30. 6. 2018 se významně neodchyluje od jejich reálné hodnoty.

Nebankovní půjčky

v tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Nebankovní půjčky – dlouhodobě splatná část	523 298	453 845
Nebankovní půjčky – krátkodobě splatná část	49 211	140 098
Nebankovní půjčky celkem	**572 509**	**593 943**

Fond vykazuje nebankovní půjčky čerpané v minulosti souvislosti s pořízením investičních aktiv – nemovitostí. Fond vhodně přistupuje k jejich vypořádání buď refinancováním bankovními úvěry, nebo splacením z prostředků získaných prodejem nemovitostí. 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.

V souvislosti s pořízením nových nemovitostí – hotel Karlín (stavba a pozemek) a pozemek v obci Březí – Fond získal dvě nové půjčky od společnosti TARATANA s.r.o. zahrnuté k 30. 6. 2018 do zůstatku dlouhodobě splatných půjček:

- Půjčka ve výši 65 000 tis. Kč poskytnutá na konci dubna 2018 za účelem pořízení nemovitostí hotelu Karlín. Půjčka je splatná nejpozději 27. 4. 2020 a je úročena fixní úrokovou sazbou 8 % p.a. Půjčka je zajištěna související nemovitostí.
- Půjčka ve výši 3 545 tis. Kč poskytnutá v červnu 2018 za účelem pořízení pozemku v obci Březí. Půjčka je splatná nejpozději 5. 6. 2020 a je úročena fixní úrokovou sazbou 8 % p.a. Půjčka je zajištěna související nemovitostí.

Při pořízení nemovitostí – Hotel Karlín – byla na Fond postoupena pohledávka spřízněné společnosti TORMONTEX COMPANION, s.r.o. ve výši 3 800 tis. Kč za společností Santis Invest s.r.o., která byla vlastníkem hotelu Karlín před jeho převodem na Fond. Pohledávka byla započtena se závazkem Fondu z pořízení nemovitostí a současně vznikl Fondu závazek vůči společnosti TORMONTEX COMPANION, s.r.o., který je klasifikován jako krátkodobě splatná bezúročná půjčka. Půjčka je splatná do 60 dní od nabytí pohledávky, tj. nejpozději do 4. 7. 2018.

V průběhu prvního pololetí 2018 Fond uhradil závazky ve výši 95 552 tis. Kč vůči společnostem BERINDA HOLDINGS LIMITED a BREWSTER HOLDING, které vznikly Fondu v minulosti v souvislosti s pořízením pořízení nemovitostí v Praze – Vršovicích. Dodatečnou dohodou došlo k navýšení závazku za BERINDA HOLDINGS LIMITED o 1 324 tis. Kč a tato částka byla taktéž uhrazena. Současně byla uznána jako ztráta ve výsledku za mezitímní období 2018.

K 30. 6. 2018 Fond vykazuje tyto půjčky:

Věřitel	Efektivní úroková sazba p.a.	Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku	Splatnost
Minelava, s.r.o.	10,6 %	217 604	31. 12. 2022
CVF Investment Limited	4,0 %	41 499	31. 12. 2022
MF HOLDING (nyní CEFIN SERVICE LIMITED)	4,0 %	48 150	31. 12. 2020
TORMONTEX COMPANION, s.r.o.	5,62 %	83 230	31. 12. 2020
CEFIN SERVICE LIMITED	2,35 %	55 694	5. 10. 2020
TARATANA s.r.o.	8,0 %	65 855	27. 4. 2020
TARATANA s.r.o.	8,0 %	3 565	5. 6. 2020
CEFIN SERVICE LIMITED	4,0 %	7 701	31. 12. 2019
CEFIN SERVICE LIMITED	4,0 %	45 411	31. 12. 2018
TORMONTEX COMPANION, s.r.o.	X	3 800	4. 7. 2018
Nebankovní půjčky celkem	**x**	**572 509**	**x**

K 31. 12. 2017 Fond vykazuje tyto půjčky:

Věřitel	Efektivní úroková sazba p.a.	Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku	Splatnost
Minelava, s.r.o.	10,6 %	222 317	31. 12. 2022
CVF Investment Limited	4,0 %	40 685	31. 12. 2022
MF HOLDING (nyní CEFIN SERVICE LIMITED)	4,0 %	47 203	31. 12. 2020
TORMONTEX COMPANION, s.r.o.	5,62 %	81 002	31. 12. 2020
CEFIN SERVICE LIMITED	2,35 %	55 084	5. 10. 2020
CEFIN SERVICE LIMITED	4,0 %	7 552	31. 12. 2019
CEFIN SERVICE LIMITED	4,0 %	44 545	31. 12. 2018
BREWSTER HOLDING	x	48 728	30. 6. 2018
BERINDA HOLDINGS LIMITED	x	46 824	1Q 2018
Nebankovní půjčky celkem	**x**	**593 943**	**x**

Nebankovní půjčky 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. V důsledku nových požadavků účinných od 1. 1. 2017 poskytuje následující tabulka sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku takových závazků:

v tis. Kč	Bankovní úvěry	Nebankovní půjčky	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. 1. 2017	**11 325**	**759 297**	**770 622**
dopad podnikové přeměny (převodu čistých aktiv)	169 253	112 613	281 866
peněžní tok – čerpání úvěru	230 000	7 500	237 500
peněžní tok – splátky úvěru	-22 229	-247 306	-269 535
peněžní tok – placené úroky	-7 705	-13 111	-20 816
zápočet závazku s pohledávkami	-	-32 579	-32 579
odpuštění části závazku	-	-20 725	-20 725
úprava ocenění úvěru při modifikaci podmínek	-8 108	-10 763	-18 871
naběhlé úrokové náklady	9 186	39 018	48 204
kurzový přepočet (zisk)	-8 788	-	-8 788
Konečný zůstatek k 31. 12. 2017	**372 935**	**593 943**	**966 878**
peněžní tok – čerpání úvěru	-	68 545	68 545
peněžní tok – splátky úvěru	-14 872	-96 876	-111 748
peněžní tok – placené úroky	-4 873	-15 220	-20 093
naběhlé úrokové náklady	5 651	16 993	22 644

ztráta z dodatečné dohody o navýšení splátky půjčky	-	1 324	1 324
dopad postoupení pohledávky	-	3 800	3 800
kurzový přepočet (ztráta)	2 781	-	2 781
Konečný zůstatek k 30. 6. 2018	**361 622**	**572 509**	**934 131**
z toho krátkodobě splatný zůstatek	332 259	523 298	855 557
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	29 263	49 211	78 574

8.9. Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií

Hodnota těchto čistých aktiv je dána rozdílem celkových aktiv a závazků Fondu a dále snížena o hodnotu připadající držitelům zakladatelských akcií, tj. hodnotu základního kapitálu (34 tis. Kč). Výše čistých aktiv se průběžně mění dle vývoje výkonnosti Fondu – dopad výsledku hospodaření Fondu – a další vliv na prezentovanou hodnotu mají transakce s vlastníky investičních akcií, tj. emise a odkup investičních akcií Fondem. Vývoj čistých aktiv za prezentovaná období je zobrazen ve výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií, který Fond sestavuje a zveřejňuje namísto výkazu změn vlastního kapitálu (pokud nedošlo k nějaké změně v hodnotě vlastního kapitálu).

Fond po důkladné analýze dospěl k závěru, že vydané investiční akcie s ohledem na právo držitele požádat Fond o odkup na účet Fondu, čímž investiční akcie zanikají, budou 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. V roce 2017 došlo k emisi 1 697 ks nových investičních akcií, které byly prodány za 4 500 tis. Kč.

v tis. Kč	**30. 6. 2018**	**31. 12. 2017**
Počet investičních akcií (v ks)	43 656	43 656
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	275 239	263 807
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	**6 305**	**6 043**

8.10. Vlastní kapitál – Základní kapitál

Vlastní kapitál Fondu je tvořen výhradně základním kapitálem, který je dán hodnotou 34 086 ks zakladatelských akcií. Nominální hodnota zakladatelských akcií k 31. 12. 2017 činí 1 Kč a celková výše základního kapitálu je tak 34 tis. Kč. V průběhu roku 2017 došlo rozhodnutím valné hromady ke snížení nominální hodnoty zakladatelských akcií z 1 000 Kč na 1 Kč, čímž došlo ke snížení hodnoty základní kapitálu o 34 052 tis. Kč z původní hodnoty 34 086 tis. Kč na 34 tis. Kč. Částka, o kterou se základní kapitál snížil, byla převedena do hodnoty čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií a nebyla tedy vyplacena akcionářům, kteří drží zakladatelské akcie.

Základní kapitál je plně splacen a s každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a současně i právo na výplatu dividend.

Fond má zřízen bankovní účet, na němž jsou deponovány prostředky ze zakladatelských akcií. Zakladatelské akcie nemají hodnotu závislou na činnosti fondu a jsou podloženy pouze výší zapisovaného základního kapitálu.

8.11. Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

v tis. Kč	**Pololetí končící 30. 6. 2018**	**Pololetí končící 30. 6. 2017**
Tržby z pronájmu	36 698	39 525
Tržby z poskytovaných služeb	6 070	9 238
Tržby celkem	**42 768**	**48 763**

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	**30. 6. 2018**	**31. 12. 2017**
Platby do 1 roku	70 165	62 823
Platby nad 1 rok a do 5 let	189 176	175 402
Platby nad 5 let	38 683	8 406
Budoucí minimální leasingové platby celkem	**298 024**	**246 631**

8.12. Náklady související s pronájmem nemovitostí

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2018	Pololetí končící 30. 6. 2017
Spotřeba materiálu	242	252
Spotřeba energie, plynu, vody	7	3 864
Správa nemovitostí a úklid	4 990	1 455
Opravy a udržování	1 868	1 520
Nájemné	594	74
Ostatní služby	731	2 689
Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem	**8 432**	**9 854**

8.13. Správa Fondu a ekonomické a právní služby

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2018	Pololetí končící 30. 6. 2017
Správa a vedení Fondu (viz 7.3)	300	120
Poplatky depozitáři	225	480
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	1 257	482
Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem	**1 782**	**1 082**

8.14. Finanční náklady

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2018	Pololetí končící 30. 6. 2017
Úrokové náklady	22 652	25 191
Ostatní finanční náklady	23	341
Finanční náklady celkem	**22 675**	**25 532**

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

8.15. Daně ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

Fond i přes využití nakumulované daňové ztráty z předcházejících let vygeneroval zdanitelný zisk za rok 2017 a vyčíslil daňovou povinnost splatnou v roce 2018.

V tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2018	Pololetí končící 30. 6. 2017
Splatný daňový náklad za běžné období	457	-
Úprava splatné daně související s přecházejícím obdobím	33	-
Splatný daňový náklad	**490**	**-**
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů	282	1 152
Celkový daňový náklad	**772**	**1 152**

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

V tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2018	Pololetí končící 30. 6. 2017
(Ztráta) Zisk před zdaněním za běžné období	12 205	49 164
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad (výnos) kalkulovaný z výsledku hospodaření	610	2 458
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	162	-1 131
Daňová ztráta neuznaná	-	-175
Celkový daňový náklad (výnos)	**772**	**1 152**

Efektivní daňová sazba	**6,3 %**	**2,3 %**

Odložená daň ve výkazu finanční situace

	30. 6. 2018		31. 12. 2017	
v tis. Kč	**Pohledávka**	**Závazek**	**Pohledávka**	**Závazek**
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí	3 382	-	3 703	-
Ocenění bankovního úvěru – dopad diskontu	-	292	-	331
Odložená daň celkem v brutto ocenění	**3 382**	**292**	**3 703**	**331**
Vzájemné započtení	-292	-292	-331	-331
Odložená daň celkem v netto ocenění	**3 090**	**-**	**3 372**	**-**

9. Transakce se spřízněnými stranami

9.1. 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, kdy k 30. 6. 2018 drží 83 % investičních akcií. Fond má dalších pět investorů (fyzické osoby), kteří drží každý 4 % nebo 3 % investičních akcií. Vůči stavu ke konci roku 2017 nedošlo ve struktuře akcionářů, ani jejich podílů k žádné změně.

Fond je od ledna 2018 obhospodařován společností AMISTA, investiční společnost, a.s., která pro Fond vykonává rovněž funkci administrátora a statutárního orgánu fondu. V předcházejících období byl Fond obhospodařován a administrován společností Safety invest funds, investiční společnost, a.s.

9.2. 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

Fond realizuje obchodní transakce se spřízněnými stranami v minimálním rozsahu a jde pouze o transakce s nekonsolidovanými dceřinými společnostmi – konkrétně Treaslewort, a.s., za kterou je k 30. 6. 2018 i k 31. 12. 2017 evidována pohledávka 29 tis. Kč vyplývající z nájemního vztahu. S tím souvisí nájemné poskytnuté dceřiné společnosti ve výši 48 tis. Kč uznané ve výsledku za první pololetí 2018.

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

Fond vykazuje k 30. 6. 2018 úročenou půjčku od dceřiné společnosti TORMONTEX COMPANION, s.r.o. v celkové nesplacené výši 83 230 tis. Kč včetně naběhlých úroků (2017: 81 002 tis. Kč). Úroková sazba ve výši 5,62 % p.a. Půjčka byla poskytnuty v minulosti v souvislosti financováním nákupu nemovitostí v Praze – Karlíně. Úrokové náklady uznané ve výsledku hospodaření za první pololetí roku 2018 v souvislosti s touto půjčkou činí 2 229 tis. Kč.

V souvislosti s pořízením nemovitostí Hotelu Karlín v Praze vznikl na počátku května 2018 závazek vůči společnosti TORMONTEX COMPANION, s.r.o. ve výši 3 800 tis. Kč, který je dle smluvních podmínek splatný do 60 dnů od vzniku, tj. na počátku července 2018. Závazek je vzhledem k jeho krátkodobosti bezúročný.

Bližší informace k půjčkám jsou v části 8.7.

9.3. Odměny klíčového vedení

Řízení a vedení Fondu je zajišťováno od počátku roku 2018 společností AMISTA investiční společnost, a.s., která působí ve funkci statutárního ředitele Fondu. Za mezitímní období 2018 byla Fondu vyúčtována odměna ve výši 300 tis. Kč. V roce 2017 byla statutárním ředitelem společnost Safety invest fund, investiční společnost, a.s.

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

10. Řízení finančního rizika

V souladu se svým statutem a v důsledku svých investičních strategií je Fond vystaven finančním rizikům, která 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		30. 6. 2018	31. 12. 2017
Finanční aktiva			
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku		62 880	62 880
Úvěry a pohledávky (vč. peněz)		21 023	146 771
z toho:	*Obchodní pohledávky*	*8 388*	*126 020*
	Peněžní prostředky	*12 601*	*20 717*
	Peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu	*34*	*34*
Finanční aktiva celkem		**83 903**	**209 651**
Finanční závazky			
Závazky v zůstatkové hodnotě		**944 983**	**976 701**
z toho:	*Bankovní úvěry*	*361 622*	*372 935*
	Nebankovní půjčky	*572 509*	*593 943*
	Obchodní a jiné závazky	*10 852*	*9 823*

10.1. Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Fondu tak vznikne finanční ztráta. Stav pohledávek včetně ostatních finančních aktiv je průběžně posuzován, nájemci Fondu důkladně prověřovány a z historického pohledu představují nedobytné pohledávky zanedbatelnou hodnotu s minimálním dopadem na výsledky Fondu. Proto vedení Fondu přistoupilo pouze k mírnému snížení obchodních pohledávek ve výši 32 tis. Kč (2017: 34 tis. Kč) s ohledem na jejich lhůtu po splatnosti.

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.

10.2. 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. Pro tyto účely se Fond snaží udržovat dostatečný objem peněžních prostředků a řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Bankovní úvěry i nebankovní půjčky jsou navázány na nemovitosti, v jejichž souvislosti závazky vznikaly a jsou postupně hrazeny z nájemného, které do Fondu plyne nebo je jejich splatnost odložena a dojde k vypořádání v budoucnu v návaznosti na případný prodej nemovitostí.

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

K 30. 6. 2018	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	9 915	937	-	-	**10 852**
Bankovní úvěry s fixním úročením vč. úroku	3,04 %	40 212	38 737	177 515	171 097	**427 561**
Nebankovní půjčky s fixním úročením vč. úroků	7,04 %	50 110	8 168	574 588	-	**632 866**
Celkem	**X**	**100 237**	**47 842**	**752 103**	**171 097**	**1 071 279**

K 31. 12. 2017	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	8 886	937	-	-	**9 823**
Bankovní úvěry s fixním úročením vč. úroku	3,04 %	39 731	40 138	183 893	175 613	**439 375**

Nebankovní půjčky s fixním úročením vč. úroků	5,89 %	140 097	8 168	541 010	-	**689 275**
Celkem	**X**	**188 714**	**49 244**	**724 903**	**175 613**	**1 138 474**

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.

10.3. Měnové riziko

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky, přičemž funkční měnou Fondu je CZK. Fond s výjimkou bankovního úvěru denominovaného v EUR (2018: 5 514 tis. EUR) a zanedbatelného množství souvisejících peněžních prostředků v EUR (2018: 151 tis. EUR) nemá žádné jiné významné zůstatky vedené v cizích měnách.

Vykazované cizoměnové zůstatky k 30. 6: 2018 zahrnují peněžní prostředky ve výši 3 942 tis. Kč (2017: 3 863 tis. Kč) a bankovní úvěr ve výši 137 848 tis. Kč (2017: 140 820 tis. Kč). Za první pololetí roku 2018 Fond zahrnul do výsledku hospodaření čistou kurzovou ztrátu ve výši 2 735 tis. Kč.

Pokud jsou uváženy všechny cizoměnové zůstatky k 30. 6. 2018 a současně by došlo ke změně měnového kurzu CZK/EUR o 0,5 CZK/EUR (zhodnocení / znehodnocení CZK vůči EUR), výsledek hospodaření by byl o 2 573 tis. Kč nižší (při znehodnocení CZK vůči EUR by Fond uznal kurzovou ztrátu) nebo vyšší (při zhodnocení CZK/EUR by Fond uznal kurzový zisk).

10.4. 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 úvěry a nebankovní půjčky, 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.

Žádné úročené pohledávky ani závazky nejsou oceňovány v reálných hodnotách, a proto v tomto ohledu není Fond vystaven úrokovému riziku změny jejich reálné hodnoty v důsledku změny úrokových sazeb. Vliv změny úrokových sazeb za první pololetí 2018 na případnou změnu reálného ocenění držených majetkových účastí byl vyhodnocen jako nevýznamný a reálná hodnota držených aktiv byla potvrzena ve výši z konce roku 2017. Hlubší expertní ocenění bude zpracováno ke konci roku 2018 pro účely roční účetní závěrky.

11. 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.

12. Čistá hodnota aktiv

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

(1) Majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie s tím, že:

a) pro určení reálné hodnoty dluhopisu nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky je možné použít průměrnou cenu mezi nejlepší závaznou nabídkou a poptávkou (středová cena) a

b) pro určení reálné hodnoty akcie nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího podíl na obchodní společnosti nebo jiné právnické osobě je možné použít hodnotu, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění.

(2) Česká národní banka stanoví vyhláškou postupy pro určení reálné hodnoty majetku a dluhů investičního fondu v rozsahu stanoveném odstavcem 1.

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

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

	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	275 240	263 807
Počet vydaných investičních akcií (v ks)	43 656	43 656
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč)	**6 305**	**6 043**

13. Události po rozvahovém dni

Dne 31. 7. 2018 došlo k refinancování části nebankovní půjčky získané v dubnu 2018 od společnosti TARATANA s.r.o. na pořízení nemovitostí v Praze v Karlíně. Fond načerpal bankovní úvěr ve výši 55 000 tis. Kč od ČSOB a.s. a celá částka byla použita na snížení nebankovní půjčky. Vůči společnosti TARATANA zůstává dále půjčka ve výši 10 000 tis. Kč. Bankovní úvěr je úročen pohyblivou úrokovou sazbou odvozenou od 3M PRIBOR plus 1,5 % p.a. K úvěru byl současně uzavřen Fondem úrokový swap, který pohyblivou úrokovou sazbou fixuje na úrokovou sazbou 3,66 % p.a. Úvěr je splácen čtvrtletně.

14. Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění.

V Praze dne 25. 9. 2018

Martin Benda
Pověřený zmocněnec A

Ing. Petr Janoušek
pověřený zmocněnec C

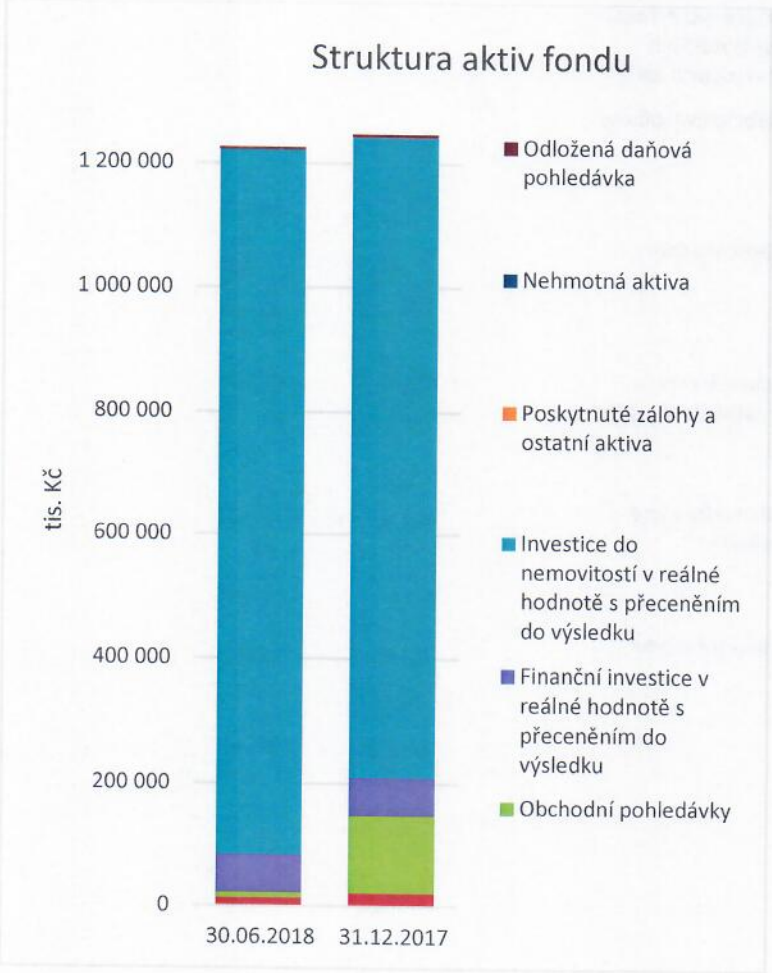
Majetek Fondu

Hodnota majetku fondu ke konci pololetí 2018 činí 1 225 764 tis. Kč. Oproti minulému období se jedná o mírný pokles o 20 780 tis. Kč (2 %). Tento pokles je zapříčiněn především splacením pohledávky za hlavním městem Praha ve výši 121 107 tis. Kč. Investice do nemovitostí vzrostly o 104 810 tis. Kč (10 %), což bylo zapříčiněno nákupem nemovitostí Hotelu Karlín v ulici Sokolovská 161/71, Karlín, 186 00 Praha-8 v květnu 2018 a pozemku parcelní číslo 411/8 o výměře 8 057 m2, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ na listu vlastnictví č. 609 pro obec Březí a katastrální území Březí u Říčan v červnu 2018, kterým se rozšířil soubor pozemků fondu v dané lokalitě. Finanční investice zůstaly beze změny.

Fond drží peněžní prostředky ze splaceného základního kapitálu na samostatném bankovním účtu.

Největší podíl aktiv tvoří investice do nemovitostí 93%. 5% aktiv je tvořeno investicemi do obchodních podílů.

Aktiva investiční části tvoří téměř celý majetek fondu (99,99 %), na neinvestiční části fondu jsou aktiva tvořena pouze vkladem na bankovním účtu ve výši 34 tis. Kč.

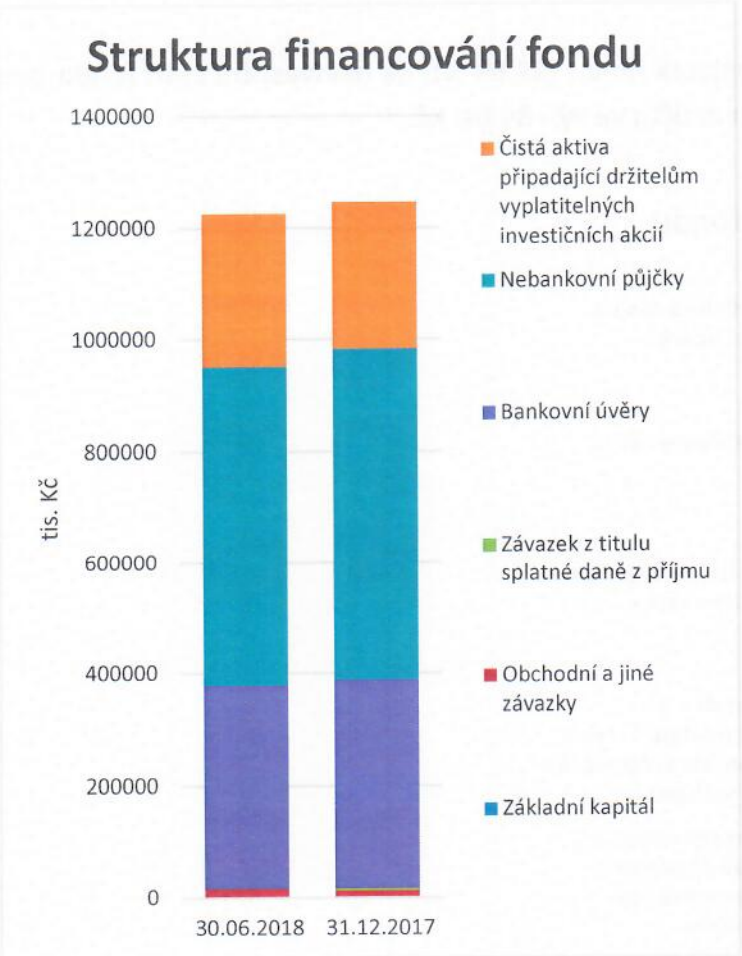


Financování fondu

Největší položkou pasiv jsou přijaté úvěry a půjčky. Nebankovní půjčky ve výši 572 509 tis. Kč oproti minulému období nepatrně klesly o 21 434 tis. Kč (4 %). Jedná se o přijaté půjčky od právnických osob. Bankovní úvěry oproti minulému období klesly o 11 313 tis. Kč na 361 622 tis. Kč.

Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií jsou k 30.6.2018 ve výši 275 240 tis. Kč

Pasiva i vlastní kapitál neinvestiční části je tvořen pouze úplně splaceným základním kapitálem ve výši 34 tis. Kč



Hospodaření Fondu

Hospodaření Emitenta za období od 1.1.2018 do 30.6.2018 skončilo ziskem ve výši 11 433 tis. Kč. Tento zisk je o 36 579 tis. Kč nižší oproti prvnímu pololetí roku 2017. Zásadní rozdíl je v zisku z finančních investic v reálné hodnotě. V minulém období měl fond zisk z finančních investic v reálné hodnotě ve výši 33 726 tis. Kč z titulu zisku z výhodné koupě společnosti Butovice Offices, s.r.o. Ve sledovaném období se žádná obdobná transakce neuskutečnila. Výsledek hospodaření za první pololetí roku 2018 byl také negativně ovlivněn kurzovými ztrátami.

Ve sledovaném období se podařilo snížit náklady související s pronájmem nemovitostí o 1 422 tis. Kč, dále fond vygeneroval zisk ve výši 6 409 tis. Kč z investic do nemovitostí, a to na základě přecenění nemovitosti do výsledku hospodaření nakupované nemovitosti Hotel Karlín. Finanční náklady ve sledovaném období klesly o 2 857 tis. Kč v návaznosti na nižší úrokové náklady. Ve sledovaném období došlo ke splacení závazků ve výši 95 552 tis. Kč vůči společnostem BERINDA HOLDINGS LIMITED a BREWSTER HOLDING, které vznikly Emitentovi na základě dřívějšího pořízení nemovitosti v Praze-Vršovicích.

Výkaz o peněžních tocích Fondu

Peněžní prostředky za sledované období klesly o 8 116 tis. Kč. Největším výdajem fondu byly splátky bankovních úvěrů a nebankovních půjček ve výši 111 748 tis. Kč. Dalším významným výdajem fondu byly výdaje s pořízením nemovitostí ve výši 94 601 tis. Kč. V minulém období tyto výdaje činily pouze 771 tis. Kč. Oproti prvnímu pololetí roku 2017 došlo k navýšení peněžních prostředků v důsledku čerpání dvou půjček ve výši 68 545 tis. Kč za účelem nákupu nemovitosti Hotel Karlín (65 mil. Kč) a pozemku v obci Březí (3,545 mil. Kč).

Ve sledovaném období nedošlo k příjmu peněžních prostředků pro emisi investičních akcií, v milém období se jednalo o 4 500 tis. Kč.

3. Informace o činnosti Emitenta a dceřiných společností

• Činnost Emitenta

Fond investuje především do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu nemovitých věcí, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních společnostech, a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Fond se především zaměřuje na výnosové nemovitosti: administrativní budovy, obchodní, prodejní a multifunkční centra, hotely a ubytovací komplexy, obytné domy a rezidenční projekty, logistické parky, průmyslové objekty a areály. Fond rovněž investuje do pozemků, stavebních parcel a zastavěných ploch za účelem dalšího rozvoje a výstavby. Vždy se jedná o pozemky a nemovitosti se strategickou polohou, kde se předpokládá nejen zhodnocení při realizací developerského projektu, ale i zhodnocení samotnou držbou díky rozvoji oblasti, ve které je pozemek situován.

Ve sledovaném období se Fond zaměřil ve své činnosti na pronájem a správu kancelářských a komerčních ploch v nemovitostech nacházejících se na adresách: Radlická 117, Praha, Nové Butovice (Butovice Offices) Cigánkova 2, adresa: Cigánkova 1861/2, Praha 11, Křižíkova 213/44, Praha 8, Karlín, Kotlářská 51a, Brno, Veveří (Kotlářská point).

Dále Emitent ve sledovaném období nabyl nemovitý majetek (včetně souvisejících provozních aktiv) pozemek p.č. 285 jehož součástí je stavba s č.p. 161 – hotel Karlín, evidovaný na LV 446 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální území Karlín. Exit strategie Fondu spočívá v držbě nemovitosti v horizontu 10 let, inkasovat výnos z pronájmu a dále nemovitost zcizit. Fond připouští i možnost oportunitního prodeje před uplynutí uvedené doby držení a to v případě potenciálu na dosažení výnosnosti investice přesahující 20%.

Dalším investičním záměrem, jenž Fond realizoval bylo nabytí nemovitého majetku – pozemku p.č. 411/8, zapsaný na LV 609 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, obec Březí se záměrem dlouhodobého držení s předpokladem zhodnocení území, ve kterém se nemovitost nachází a následným ziskovým prodejem.

• Informace o činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta

Fond vyvíjel činnost – pronájem nemovitostí a držba majetkových účastí za účelem výnosů, obě činnosti se pozitivně projevily do výsledku hospodaření. Ve sledovaném období nedošlo k zásadním událostem či transakcím, které by měly významný dopad na výsledek hospodaření či důchodovou situaci Fondu.

• Informace o předpokládané činnosti Emitenta v následujícím pololetí

V následujícím pololetí bude Emitent nadále sledovat trh s investičními nemovitostmi, vyhledávat investiční příležitosti a realizovat zhodnocené nemovitosti na trhu s maximálním možným ziskem pro akcionáře. Bude se snažit optimalizovat provoz a výnosnost z pronájmů nemovitostí v portfoliu.

Dalším záměrem Fondu bude v druhém pololetí refinancování části svých závazků vůči spol. TARATANA s.r.o. prostřednictvím poskytnutého úvěru bankou ČSOB a.s.

- **Transakce se spřízněnými stranami Emitenta**

Fond eviduje ve sledovaném období níže uvedené transakce se spřízněnou stranou:
V Kč k 30. 6. 2018

Protistrana	Pohledávky k 30. 6. 2018	Závazky k 30. 6. 2018	Výnosy k 30. 6. 2018	Náklady k 30. 6. 2018	Komentář (název smlouvy)	Propojení
Treaslewort a.s.	29.040,- Kč vč. DPH		48.000,- Kč pol. Nájem bez DPH		Dohoda o postoupení smlouvy o podnájmu nemovitosti z 14.7.2016	Majetkové
TORMONTEX COMPANION s.r.o.		83.230.428 ,- Kč jistina + úroky		2.228.618 ,48,- Kč úroky	Nabyt přeměnou SI Karlín	Majetkové

- **Podnikatelská činnost obchodních společností v portfoliu Emitenta**

  Emitent eviduje ve svém portfoliu významné účasti na níže uvedených obchodních společnostech: (všechny údaje jsou k 30. 6. 2018)

Treaslewort, a.s. - nemovitostní společnost zakoupená fondem za účelem zhodnocení prodejem po plánované době držby. Společnost má ve svém vlastnictví menší bytový dům v Praze v Bořivojově ulici, 4 řadové domky v Praze v ulici Štěpařská, dále několik dalších bytových jednotek v Praze a Brně a rozsáhle pozemky ve Středočeském kraji. Společnost také vlastní 100% podíl ve společnosti ENERGICO 2, s.r.o. vlastníci rozsáhle pozemky na Slovensku. Hodnota majetku společnosti je 58 274 tis. Kč, z čehož většinu tvoří pozemky a budovy v hodnotě 40 719 tis. Kč, hmotné movité věci a jejich soubory ve výši 176 tis. Kč, jiný dlouhodobý majetek ve výši 1 530 tis. Kč, ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly v hodnotě 8 668 tis. Kč a oběžný majetek v hodnotě 7 180 tis. Kč. Hodnota vlastního kapitálu je -12 761 tis. Kč a je tvořena zejména základním kapitálem 6 000 tis. Kč, ostatními kapitálovými a rezervními fondy 1 300 tis. Kč a neuhrazenými ztrátami z minulých let. Společnost má závazky vůči Fondu dle přiložené tabulky v bodě 2.

DANTUM Solution s.r.o.- nemovitostní společnost zakoupená fondem za účelem zhodnocení při prodeji po době plánované délky doby držby a za účelem realizování developerského projektu. Společnost má ve svém vlastnictví 2 činžovní domy v Brně s obchodními prostorami a přináležejícími pozemky na adrese Štefánikova 3 a 5, které jsou připravované pro developerský projekt. V případě nemovitosti Štefánikova 3 je dokončeno stavební povolení a Štefánikova 5 je ve fázi žádosti o stavební povolení. Hodnota majetku společnosti je 33 734 tis. Kč z čehož převážná část je tvořena pozemky a stavbami ve výši 31 727 tis. Kč, hmotnými movitými věcmi a jejich soubory ve výši 965 tis. Kč a oběžnými aktivy ve výši 1 041 tis. Kč. Hodnota vlastního kapitálu je – 3 486 tis. Kč a je tvořena základním kapitálem 200 tis. Kč a neuhrazenou ztrátou minulých let. Společnost nemá žádné závazky vůči fondu.

TORMONTEX COMPANION s.r.o.- je společnost zabývající se správou pohledávek a majetkových účastí. Vlastní 50% podíl ve společnosti TESSERA k.s., která má ve svém vlastnictví projekt v oblasti obnovitelných zdrojů energie. Dále vlastní 100% podíl ve společnosti A-Lhota, s.r.o., která se zabývá správou a pronájmem nemovitostí. Majetek společnosti je v hodnotě 506 339 tis. Kč z čehož 1.200 tis. Kč tvoří ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly, peněžní prostředky ve výši 45 172 tis. Kč a pohledávky v hodnotě 459 967 tis. Kč. Vlastní kapitál společnosti je – 529 tis. Kč a je tvořen základním kapitálem ve výši 200 tis. Kč a nerozděleným výsledkem hospodaření z minulých let.

4. Prohlášení oprávněné osoby Emitenta

Jako oprávněná osoba Emitenta,

tímto prohlašuji,

že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podává vyhotovená mezitímní pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta za sledované období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, činnosti a výsledků hospodaření Emitenta.

V Praze dne 25.9.2018

Martin Benda
Pověřený zmocněnec A

Ing. Petr Janoušek
pověřený zmocněnec C