



Konsolidovaná pololetní zpráva emitenta k 30. 6. 2019

Safety Real, fond SICAV, a.s.

za sledované období
od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019





Obsah

Prohlášení oprávněné osoby Emitenta	2
Údaje o Emitentovi	3
1. Profil EMITENTA.....	3
2. Cenné papíry	4
3. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU EMITENTA	5
4. ČINNOSTI EMITENTA.....	8
5. HOSPODAŘENÍ EMITENTA	10
6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ EMITENTA	15
7. VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	18
8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI.....	20
Číselné údaje.....	21
Zkrácená mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2019.....	22
Vysvětlující poznámky k výkazům	28





Prohlášení oprávněné osoby Emitenta

Jako oprávněná osoba Emitenta,

tímto prohlašuji,

že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podává vyhotovená pololetní zpráva (dle § 119 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu) věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Emitenta a jeho konsolidačního celku.

V Praze dne 25. září 2019



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

V Praze dne 25. září 2019



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





Údaje o Emitentovi

1. PROFIL EMITENTA

Emitent:	Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma:	Safety Real, fond SICAV, a.s.
Sídlo:	Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8
NID / IČO:	247 99 751
DIČ:	CZ247 99 751
Internetová adresa:	https://www.amista.cz/povinne-informace/safsic
Telefonní číslo:	+420 226 233 110
Vznik zápisem do:	obchodního rejstříku dne 11. 2. 2011 vedeného u Městského soudu v Praze, spisová značka oddíl B, vložka 16888
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
Zapísovaný základní kapitál:	34 tis. Kč
Depozitář Fondu:	Československá obchodní banka, a. s., IČO: 000 01 350 se sídlem Praha 5, Radlická 333/150
Obhospodařovatel Fondu:	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558 se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 (dále také „AMISTA IS“)

(dále také „Fond“ nebo „Emitent“)





2. CENNÉ PAPIRY

Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie: k datu sestavení pololetní zprávy 1,0000 Kč
Druh: kusové
Forma: na jméno
Podoba: listinné
Počet kusů emitovaných: k 30. 6. 2019 34 086 ks akcií
ke dni sestavení pololetní zprávy 34 086 ks

Investiční akcie

Hodnota investiční akcie: k datu sestavení pololetní zprávy není stanovována
Druh: kusové
Forma: na jméno
Podoba: zaknihované
Počet kusů: k 30. 6. 2019 emitováno 102 554 ks
k datu sestavení pololetní zprávy 102 554 ks
ISIN: CZ0008041514
Název emise: SAFETY REAL IFPZK
Přijetí k obchodování: ode dne 16. 2. 2015 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)



3. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU EMITENTA

Konsolidační celek je tvořen mateřskou společností Safety Real, fond SICAV, a.s. se sídlem v Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8 a její majetkovou účastí (viz níže). Cílem investování mateřské společnosti (Emitenta) je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů, respektive jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Cílem Emitenta k držbě majetkových účastí je zhodnocení peněžních prostředků investorů. Mateřská společnost je tedy Investiční jednotkou, dle IFRS 10, která své majetkové účasti nekonsoliduje.

K 30. 6. 2019 Fond investoval mimo jiné do níže uvedené majetkové účasti.

Dceřiná společnost	Sídlo společnosti	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK (v %)
Treaslewort, a.s.	Praha 8 – Karlín, Křižíkova 213/44, PSČ 18600	správa majetku	ČR	100
TORMONTEX COMPANION s.r.o.	Praha 3 - Žižkov, Bořivojova 828/33, PSČ 13000	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	ČR	100
DANTUM Solution s.r.o.	Štefánikova 837/3, Veveří, 602 00 Brno	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	ČR	100

Ovládaná osoba

Název:

Obchodní firma:

Sídlo:

Safety Real, fond SICAV, a.s.

Křižíkova 213/44

Karlín, Praha 8

186 00

IČO: 247 99 751

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16888



Ovládající osoby

Přímou ovládající osobou po celé účetní období roku 2019 je podle struktury akcionářů společnosti pan Martin Benda, většinový akcionář vlastníci 95 % zakladatelských akcií investičního Fondu. S jinými, než zakladatelskými akciemi investičního Fondu není trvale spojeno hlasovací právo (mohou nabývat hlasovací právo pouze dočasně v zákonem stanovených případech), a proto se na ně nahlíží jako na podíl v investičním Fondu ve smyslu § 73 odst. 3 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) a dále jen „ZOK“.

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

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo	Vlastník společnosti (v %)
PRAGOLOV spol. s r.o.	005 50 086	Bořivojova 828/33, Žižkov, 130 00 Praha 3	100
Ben Praha s.r.o.	066 14 167	Křižíkova 213/44, Karlín 186 00 Praha 8	100

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

Fond během své činnosti:

- ▲ získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),
- ▲ je svým investorům zavázán ve svém statutu, že jeho obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojí uvedeného,
- ▲ oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

Exit Strategie

Investiční horizont Fondu je 5 a více let. Z tohoto pohledu jsou vybírány vhodné investice, které jsou Fondem následně akvírovány. Fond a jeho investoři jsou tak připraveni na případnou krátkodobou volatilitu v ocenění či výnosnosti.

Výnosnost a vhodnost investic je postavená na aktivech a aktivitách společností, jejichž podíly jsou v portfoliu Fondu. Jsou zohledňovány provozní náklady na chod, finanční páky a ostatní náklady spojené s obsluhou vlastnické struktury společností představující výnosové aktivum. Výnosnost aktiva bude posuzována v horizontu 5 let a více s market price s ohledem na výnosnost podkladového aktiva a čistého obchodního jmění obchodních společností. V případě finanční výhodnosti dosažitelné market price může být aktivum prodáno či v případě poklesu finanční výkonnosti aktiva může být aktivum prodáno. Každé aktivum (podíl v cílové společnosti) bude z tohoto pohledu posuzováno individuálně v případě, že se jedná o významnou investici představující podstatný podíl na aktivech Fondu.





Část investic prostřednictvím obchodních podílů je cílena na realitní trh, a to především do oblasti developmentu. Již při akvizici jsou hodnoceny investiční plány společností a jejich výnosnost a možný dopad na výnosnost Fondu. U všech investic tohoto typu je počítáno s investičním horizontem od 5 let z hlediska charakteristiky realitního trhu. Během této doby je plánováno, že dojde k realizaci developerských aktivit a následnému prodeji. Aktivity v rámci cílových obchodních podílů jsou pravidelně revidovány. V situaci, kdy by cílová investice nesplňovala požadované požadavky na požadovanou (i budoucí) výnosnost, bude zvažován prodej této účasti na trhu.

Významnou investiční oblastí Fondu je úvěrové financování, a to především v rámci společností, jejichž podíly jsou v portfoliu Fondu. Výnosnost úvěrů je hodnocena především na základě dohodnuté úrokové míry a nákladů spojených s financováním. Jsou brána v úvahu podkladová aktiva, kterými jsou nemovitosti/developerské investice. Tyto jsou hodnoceny na základě analýzy celkových nákladů a projektované prodejní ceny. Všechny investice jsou z tohoto pohledu považovány za výnosné a zajištěné podkladovým aktivem. V případě nedosažení plánovaných výnosů je Fond připraven k odprodeji podílů ve společnostech, ve kterých drží obchodní podíl. Jelikož nemovitosti držené cílovými společnostmi vykazují tržní hodnotu vyšší než pořizovací, je pravděpodobné, že Fond bude realizovat výnos. V případě tohoto postupu pak dojde k reinvestici získaných prostředků v rámci investiční strategie a statutu Fondu.

Volné peněžní prostředky Fond investuje do krátkodobých finančních instrumentů typu směnek či termínovaných vkladů. Jejich výnosnost je dána nabízenou úrokovou sazbou a zajištěním ze strany Emitenta, případně garancí bankovní instituce. V případě negativního vývoje (prodlení ve splácení, atd.) je Fond připraven danou investici realizovat na sekundárním trhu a zamezit ztrátě výnosnosti.





4. ČINNOSTI EMITENTA

Fond 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 jednotliví 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 strategií ukončení svých podílů (tzv. exit strategií) řízen tak, aby tento zisk investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

V období mezi 30. 6. 2019 a dnem sestavení této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou situaci Emitenta, a které by si vyžádaly úpravu této pololetní zprávy.

Hlavním strategickým cílem Fondu je vyhledávat investiční příležitosti k zajištění dlouhodobého růstu vlastního kapitálu, zvyšování rentability vložených prostředků a kvalitního portfolia vlastněných nemovitostí. Fond v souladu se svou investiční strategií nadále investuje především do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu nemovitých věcí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních společnostech, vedlejšími majetkovými hodnotami Fondu mohou být movité věci a investiční nástroje kapitálových trhů, např. investiční cenné papíry, cenné papíry kolektivního investování či nástroje peněžního trhu. Fond se zaměřuje především 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. Veškeré investice do nemovitostních aktiv Fond primárně cílí na nemovitosti situované do strategických oblastí, zejm. ve velkých městech či městech regionálního významu, popřípadě blízko velkých průmyslových a obchodních center či podniků v České republice. Sekundárně může Fond vyvíjet svou investiční činnost ve středoevropském prostoru, tj. v Německu, Polsku, Rakousku či na Slovensku. V současné době jsou všechny investice Fondu situovány na území České republiky, pouze menší část aktivit je spojena s působením na Slovensku, a to prostřednictvím nabytí pohledávek za slovenskou společností LESY HUNKOVCE s.r.o. Na základě geografického zacílení je předpokládáno nejen zhodnocení při realizaci developerských projektů, ale také zhodnocení samotnou držbou.

V průběhu mezitímního období 2019 Fond rozšířil své investiční portfolio nabytím nemovitého majetku na Václavském náměstí v Praze, a to pozemku p.č. 2245/1, 2246/1, jehož součástí je stavba s č.p. 807 – objekt k bydlení, evidovaný na LV 1205, katastrální území Nové Město. Nemovitost byla pořízena za celkovou pořizovací cenu (pozemek a stavba) ve výši 235 000 tis. Kč. Provedenou transakcí Fond získal poloviční vlastnický podíl na celkové nemovitosti, jež je využívána k bydlení, pro administrativní účely a částečně i jako obchodní plochy. Pořízení nemovitosti bylo financováno plně nebankovními úvěry od společností TORMONTEX COMPANION s.r.o. (200 000 tis. Kč) a společnosti Treaslewort, a.s. (35 000 tis. Kč). Obě zápůjčky v rámci sledovaného období byly zmiňovanými společnostmi postoupeny na spol. TARATANA s.r.o.. Během sledovaného období Fond nadále držel své stávající portfolio a k dalším významným akvizicím nedošlo. V oblasti výnosových nemovitostí se soustředil na správu portfolia výnosových nemovitostí a výnosy z nájmu, popř. na přípravu pro další zhodnocení nemovitostí pro zajištění budoucího zvýšení nájmu. Došlo k výrazným investicím v řádech milionů Kč na nemovitosti situované v Nových Butovicích, kde





vznikl nový prodejní prostor v přízemí budovy a také na nemovitosti v Brně na Kotlářské, kde byly modernizovány prostory pro největšího nájemce na nemovitosti.

Významná část aktiv Fondu (82,07 %) je tvořena portfoliem investic do nemovitostí pořízených ve sledovaném období a v obdobích předcházejících za účelem pronájmu a následného prodeje se ziskem v důsledku optimalizace nemovitostí a zhodnocení v období držby investice. Fond v průběhu mezitímního období 2019 nepožádal žádnou další investici v podobě obchodního podílu. K 30. 6. 2019 došlo k internímu posouzení reálného ocenění držených investic a bylo potvrzeno ocenění stanovené na základě externích znaleckých posudků k 31. 12. 2018.





5. HOSPODAŘENÍ EMITENTA

Na základě zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také „ZISIF“) Emitent odděluje majetek, závazky a činnosti spojené s investiční a neinvestiční částí Emitenta.

S ohledem na účel existence investičního Fondu, kterým je vlastní investiční činnost, s ohledem na povinnost akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, která nevytváří Podfondy, účetně a majetkově oddělovat majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění a skutečnost, že dluhy vztahující se pouze k jedné části lze plnit pouze z majetku v této části, Fondu vznikají jen náklady spojené přímo či nepřímo s investiční činností, které se hradí z investiční části Fondu. V souladu se statutem Fondu jsou proto poplatky a náklady Fondu hrazeny z investiční části Fondu.

Hospodaření investiční části Emitenta za období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019 skončilo ztrátou ve výši 23 879 tis. Kč, přičemž výsledek hospodaření za srovnatelné účetní období, kterým je období od ledna do června roku 2018, byl zisk ve výši 11 433 tis. Kč. Hospodaření Fondu za sledované období ovlivnily zejména tržby z pronájmu investic do nemovitostí a souvisejících poskytovaných služeb, které za sledované období činily 50 816 tis. Kč, což je nárůst o 8 048 tis. Kč oproti prvnímu pololetí roku 2018, kdy bylo dosaženo tržeb ve výši 42 768 tis. Kč. Navýšení bylo také zaznamenáno v nákladech souvisejících s pronájmem nemovitostí, které činily 10 527 tis. Kč (srovnatelné účetní období 8 432 tis. Kč).

Za mezitímní účetní období 2019 činil zisk z pronájmu nemovitostí 40 289 tis. Kč, což je nárůst ve srovnání s prvním pololetím minulého roku o 5 953 tis. Kč (17, 34 %). Zvýšení zisku z pronájmu bylo způsobeno růstem tržeb z pronájmu z důvodu rozšíření stávajícího portfolia nemovitostí pořízených za účelem pronájmu o multifunkční výnosovou nemovitost hotelu Karlín, který přešel do správy Fondu v průběhu června roku 2018.

Další významnou oblastí, která ovlivňuje hospodaření Emitenta a je vzhledem k podstatě činnosti Fondu důležitá, je zisk plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků, v rámci kterých Emitent vykázal zisk ve výši 8 043 tis. Kč (ve srovnatelném období bylo dosaženo ztráty 1 322 tis. Kč). Ostatní finanční aktiva jsou představována zejména dvěma nabytými pohledávkami. Pohledávky byly nabyty v pořizovací ceně 109 690 tis. Kč, resp. 87 760 tis. Kč a přecenění zachycené ve výsledku hospodaření za sledované období činilo celkem 8 095 tis. Kč. Fond v souvislosti s bankovním úvěrem čerpaným na financování závazků vzniklých s pořízením nemovitosti v Praze – Karlín uzavřel s ČSOB derivátový nástroj – úrokový swap – k zajištění úrokového rizika vyplývajícího z variabilně úročené nesplacené jistiny bankovního úvěru. Reálná hodnota derivátu je k 30. 6. 2019 stanovena ve výši 877 tis. Kč (závazek), k datu 31. 12. 2018 to je 821 tis. Kč (závazek) a související změna ve výši 56 tis. Kč je zahrnuta jako ztrátové přecenění derivátu do položky „Zisk (ztráta) plynoucí z ostatních finančních aktiv/závazků“ ve výsledku hospodaření.

Dalším, neméně důležitým, aspektem hospodaření Emitenta je čistý kurzový zisk, který byl vykázán ve výši 1 309 tis. Kč, zatímco v předchozím období bylo dosaženo ztráty 2 735 tis. Kč. Vykazované cizoměnové zůstatky k 30. 6. 2019 zahrnují peněžní prostředky 3 872 tis. Kč, k datu 31. 12. 2018 to je 3 966 tis. Kč) a bankovní úvěr ve výši 122 743 tis. Kč (31. 12. 2018: 130 301 tis. Kč).

S neinvestiční částí Fondu nejsou spojeny žádné náklady ani výnosy a výsledek hospodaření neovlivnil celkové hospodaření Emitenta.





S ohledem na účel existence investičního Fondu, kterým je vlastní investiční činnost, s ohledem na povinnost akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, která nevytváří Podfondy, účetně a majetkově oddělovat majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění a skutečnost, že dluhy vztahující se pouze k jedné části lze plnit pouze z majetku v této části, Fondu vznikají jen náklady spojené přímo či nepřímo s investiční činností, které se hradí z investiční části Fondu. V souladu se statutem Fondu jsou proto poplatky a náklady Fondu hrazeny z investiční části Fondu.

Struktura výnosů, nákladů, majetku a závazků je podrobně uvedena v rámci kapitoly Číselné údaje této pololetní zprávy. Pro sledované období byly rozhodující zejména následující skutečnosti:

Výnosy investiční části Fondu z 84,45 % zahrnují tržby z pronájmu investic do nemovitostí a s tím souvisejících poskytovaných služeb. Tržby generované z přímých investic sestávají ze dvou složek, a to z tržeb z pronájmu nemovitostí, jež činily 44 307 tis. Kč a tržeb z poskytovaných souvisejících služeb, jež dosáhly výše 6 509 tis. Kč. Nárůst byl vykázan v obou zmíněných složkách celkových tržeb z pronájmu investic do nemovitostí. Oproti minulému období se jedná o nárůst tržeb o 8 048 tis. Kč, což bylo zapříčiněno zejména rozšířením investičního portfolia nemovitostí a s tím souvisejících kapacit k následnému pronájmu prostřednictvím nově nabyté nemovitosti v Praze v Karlíně – stavba (hotel Karlín) s vybavením a souvisejícím pozemkem, který přešel do správy Fondu v měsíci červnu 2018. Další významnou položkou vykázaných tržeb, na nichž se podílí z 13,37 %, je pak zisk z ostatních finančních aktiv a závazků, který za sledované období činil 8 043 tis. Kč a je tvořen výnosovými úroky k nabytým pohledávkám za slovenskou společností LESY HUNKOVCE s.r.o., která vlastní pozemky na Slovensku a je významným zpracovatelem, resp. prodejcem dřeva.

Provozní náklady investiční části Fondu související se správou portfolia (správní náklady) jsou za sledované období 10 527 tis. Kč a během sledovaného období se zvýšily o 2 095 tis. Kč (24,85 %), což bylo zapříčiněno zejména růstem vynaložených nákladů na správu nemovitostí a opravy a udržování portfolia pořízeného ve sledovaném období a také v obdobích předcházejících.

Majetek

V souladu se stanovami a statutem Fond oceňuje svůj majetek a závazky reálnými hodnotami jednou ročně, k datu účetní závěrky. Proto k datu vyhotovení pololetní zprávy nejsou majetek ani závazky přeceněny reálnými hodnotami.

Neinvestiční majetek Fondu tvoří bankovní účet se zůstatkem 34 tis. Kč.

Aktiva připadající investiční části Fondu ke konci prvního pololetí 2019 poklesla o 27 264 tis. Kč (tj. o 1,66 %). Celkový pokles je ovlivněn několika faktory, a to zejména poklesem poskytnutých záloh a ostatních aktiv o 231 629 tis. Kč (tj. o 98,05 %) a zároveň nárůstem hodnoty investičního majetku Fondu o 192 536 tis. Kč (tj. o 16,95 %). Jednalo se o rozšíření stávajícího portfolia o nemovitost na Václavském náměstí v Praze za účelem následného pronájmu v celkové hodnotě 235 000 tis. Kč (pozemek 89 300 tis. Kč, stavba 145 700 Kč. Celková hodnota byla navýšena o přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí o 3 536 tis. Kč a závěrem sledovaného období byla v souladu s vyhotoveným znaleckým posudkem zúčtována ztráta z přecenění nemovitosti ve výši 46 000 tis. Kč).

Na konci pololetí tvoří 85,33 % veškerých aktiv připadající na investiční část dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku mírně zvýšil. Krátkodobá aktiva oproti srovnávacímu období klesla o 221 365 tis. Kč (51,74 %) z důvodu výrazného poklesu položky poskytnuté





zálohy a ostatní aktiva, která sestává především z evidence peněžních prostředků v advokátní úschovně, kam byly deponovány prostředky získané od společností Tormontex a Treaslewort na pořízení nemovitosti na Václavském náměstí - uloženo do advokátní úschovy do doby zajištění obchodu, který proběhl v rámci sledovaného období.

Největší podíl na investičních aktivech tvoří 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. Výčet nemovitého majetku dle katastrálního území je uveden v následující tabulce.

Nemovitosti	Katastrální území	Pořizovací cena	Reálná hodnota
Budovy	Březí u Říčán	31 350 684,60	16 500 000,00
	Brno Veveří	40 000 000,00	50 739 486,00
	Říčany-Radošovice	4 170 282,00	2 431 600,00
	Karlín	521 376 529,34	459 303 680,00
	Chodov	42 761 341,13	58 137 800,00
	Jinonice	267 073 096,00	266 941 096,00
	Březí u Říčán	1 130 000,00	1 200 000,00
	Nové Město, obec Praha	145 700 000,00	117 180 000,00
Stavba	Karlín	76 582 567,70	72 010 000,00
Pozemek	Březí u Říčán	21 356 756,00	17 800 000,00
	Dolní Břežany	2 500 000,00	28 900 000,00
	Říčany-Radošovice	4 068 400,00	4 068 400,00
	Karlín	39 209 338,00	40 696 320,00
	Chodov	4 624 800,00	9 762 200,00
	Úvaly	2 741 700,00	3 300 000,00
	Jinonice	73 058 904,00	73 058 904,00
	Veveří	779 796,00	410 776,00
	Karlín	19 061 328,00	22 990 000,00
	Březí u Říčán	3 545 080,00	3 545 080,00
	Veveří	1 000 000,00	1 000 000,00
	Březí u Říčán	2 070 000,00	2 200 000,00
Nové město, obec Praha	89 300 000,00	71 820 000,00	

Významnou položkou v majetku Fondu jsou také majetkové účasti. V průběhu mezitímního období 2019 nedošlo k žádné změně v portfoliu finančních investic, nedošlo k žádné nové akvizici, ani prodeji. K 30. 6. 2019 došlo k internímu posouzení reálného ocenění držených investic a bylo potvrzeno ocenění stanovené na základě externích znaleckých posudků k 31. 12. 2018. V průběhu mezitímního období nedošlo





k zásadním změnám veličin, které by významně pozměnily ocenění držených investic. Fond drží majetkové účasti na následujících společnostech:

v tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Treaslewort, a.s. (100 %)	28 295	28 295
DANTUM Solution s.r.o. (100 %)	448	448
TORMONTEX COMPANION s.r.o. (100 %)	21 220	21 220
SI KARLIN, s.r.o. (3 %)	298	298
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku celkem	50 261	50 261

Poslední stěžejní položku aktiv Fondu představují finanční aktiva. V prosinci 2018 Fond nabyt dvě pohledávky za slovenskou společností LESY HUNKOVCE s.r.o. v celkové výši 197 450 tis. Kč od společnosti TARATANA s.r.o.:

- pohledávka s pořizovací cenou 109 690 tis. Kč je úročena fixní úrokovou sazbou 3,5 % p.a. a je splatná k 31. 8. 2020; k 31. 12. 2018 byla stanovena reálná hodnota této pohledávky ve výši 109 300 tis. Kč, k 30. 6. 2019 ve výši 111 147 tis. Kč (jistina 106 394 tis. Kč, úroky 4 746 tis. Kč)
- pohledávka s pořizovací cenou 87 760 tis. Kč je úročena fixní úrokovou sazbou 15 % p.a. a je splatná k 18. 2020; k 31. 12. 2018 byla stanovena reálná hodnota této pohledávky ve výši 88 833 tis. Kč, k 30. 6. 2019 ve výši 95 081 tis. Kč (jistina 83 548 tis. Kč, úroky 11 081 tis. Kč)

Přecenění zachycené ve výsledku hospodaření za mezitímní období 2019 činí 8 095 tis. Kč.

Financování majetku

Vlastní kapitál Emitenta sestává z fondového kapitálu neinvestiční části ve výši 34 tis. Kč, tato část se za sledované období nezměnila a z fondového kapitálu investiční části, na který připadá k 30. 6. 2019 výše 581 759 tis. Kč. Na změně, tj. zvýšení fondového kapitálu investiční části klasifikované účetně jako čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií, se podílela zejména skutečnost, že v březnu roku 2019 došlo k emisi 58 898 ks nových investičních akcií, v celkové výši 347 825 tis. Kč, kterými byl vyrovnán závazek Fondu za ovládající osobou panem Martinem Bendou, hlavním investorem Fondu.

K 31. 12. 2018 došlo k restrukturalizaci závazků Fondu, při níž společnost TARATANA s.r.o. postoupila své pohledávky v celkové výši 347 829 tis. Kč na pana Martina Bendu. Jednalo se částečně o nebankovní úvěry, které Fondu vznikaly v souvislosti s jeho investiční aktivitou, a dále o závazek související s pořízením pohledávek za společností LESY HUNKOVCE s.r.o. Po emisi zůstal Fondu závazek ve výši 4 tis. Kč, který byl zúčtován do výsledku hospodaření Fondu, neboť Fond pozbyl povinnost tuto částku uhradit.

Cizí zdroje mimo aktiva připadající držitelům investičních akcií v celkové výši 1 036 217 tis. Kč, jsou tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky.

Dlouhodobé závazky, které jsou tvořeny především dlouhodobými přijatými úvěry, oproti srovnávacímu období mírně vzrostly, a to o 1 196 tis. Kč. Ve sledovaném období nedošlo ke změně portfolia bankovních





úvěrů a byl zde vykázán pokles zůstatků o 17 480 tis. Kč z důvodu postupného splácení jistiny a souvisejících úroků plynoucích z úvěrů čerpaných od Československé banky, a.s. Fond dále vykazuje nebankovní půjčky, u kterých ve srovnání se stavem k 31. 12. 2018 došlo pouze ke změně věřitelů u dvou úvěrů, neboť společnost TORMONTEX COMPANION, s.r.o. a Treaslewort, a.s. počátkem sledovaného období postoupily své pohledávky se zůstatkem 34 232 tis. Kč, resp. 207 332 tis. Kč na společnost TARATANA s.r.o. V rámci nebankovních půjček byl zaznamenán nárůst o 16 990 tis. Kč, přičemž změna nesplaceného zůstatku vůči 31. 12. 2018 je ovlivněna kumulováním neuhrazených úroků. Celkové úrokové náklady k těmto půjčkám za první pololetí roku 2019 činí 20 090 tis. Kč, přičemž současně došlo k uhrazení jistiny ve výši 1 108 tis. Kč úvěru od společnosti Treaslewort a.s. a k úhradě úroků ve výši 892 tis. Kč u úvěru od společnosti Treaslewort a.s. (před postoupením na společnost TARATANA s.r.o.) a úroků ve výši 1 100 tis. Kč u úvěru od společnosti Minelava, s.r.o.

Krátkodobé závazky, tvořené především obchodními závazky a přijatými kaucemi, oproti minulému období klesly o 352 407 tis. Kč, jelikož došlo ke splacení závazků z obchodních vztahů a významným aspektem poklesu cizích zdrojů bylo výše popsané vyrovnaní závazku vůči ovládací osobě, panu Martinu Bendovi, ve výši 347 825 tis. Kč prostřednictvím emise nových investičních akcií.





6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ EMITENTA

V následujícím pololetí je záměrem Emitenta využít stávající příznivý makroekonomický vývoj a nadále udržovat a investovat do obrátkových nemovitostních aktiv ve vyšších pořizovacích cenách především v krajských městech ČR. Nabývaná nemovitostní aktiva jsou před prodejem především zhodnocována prostřednictvím technického zhodnocení, optimalizováním portfolia nájemců a optimalizováním správy aktiv. Příznivý vývoj na trhu realit v ČR vyústil v záměr Fondu rozšířit počet investorů do investičních akcií a získat tak další možnosti financování.

Řízení rizik a nejvýznamnější podstupovaná rizika Emitentem spojená s jeho investiční činností jsou uvedena níže. Ostatní rizika související s dalšími činnostmi Emitenta jsou pak uvedena v rizikovém profilu ve statutu Fondu.

Riziko tržní

V souvislosti s možností Emitenta investovat do nemovitostí, nemovitostních společností, ostatních obchodních společností a případně dalších doplňkových aktiv, je Emitent vystaven tržnímu riziku, tedy riziku poklesu hodnoty majetku v jeho držení. Vyplyvá to v důsledku změn ekonomických podmínek, úrokových měr či jiných ekonomických veličin, či z důvodu změny vnímání příslušného aktiva trhem.

Základním nástrojem řízení tržního rizika je diverzifikace majetku prostřednictvím investičních limitů, kdy jsou omezovány pozice Emitenta pro jednotlivé typy aktiv a jednotlivé pozice.

Navzdory uplatňování výše uvedených principů diverzifikace je Emitent subjektem zaměřeným významným způsobem na nemovitostní trh, vývoj hodnoty akcie Emitenta v budoucím období tak bude nedílně spjat s vývojem nemovitostního trhu jako celku, a to včetně možných propadů cen nemovitostí.

Riziko nedostatečné likvidity

Vzhledem k tomu, že portfolio Emitenta je sestaveno převážně z investic neobchodovaných na veřejných trzích, je vystaven zvýšenému riziku nedostatečné likvidity, tedy riziku, že určité aktivum nebude zpeněženo řádně a včas za přiměřenou cenu, a Emitent tak nebude schopen dostát svým splatným závazkům.

Základními nástroji pro řízení rizika nedostatečné likvidity je pravidelné udržování minimální likvidní rezervy pro případ krytí neočekávaných výdajů a průběžné sledování časové struktury závazků a pohledávek.

Při řízení peněžních toků Emitent zohledňuje nižší likviditu aktiv ve svém majetku a sleduje splatnost jednotlivých závazků tak, aby nebyl vystaven případným neplánovaným prodejům svých aktiv. Při tom jsou zohledňovány i případné závazky z titulu přijatých úvěrů a zápůjček, které může využívat na financování svých investičních aktivit.

Historie zpětných odkupů v minulých obdobích nedává statisticky významná data o budoucích zpětných odkupech, přesto není očekáváno, že by se Emitent dostal v budoucím období do situace,





kdy by neměl dostatek likvidních prostředků na pokrytí splatných závazků. V případě, že by se tak stalo, má Emitent vypracované postupy pro řízení krize likvidity, které by začal neprodleně aplikovat.

Riziko z vypořádání

Při investiční činnosti Emitenta dochází k vypořádání obchodů s nemovitým a dalším majetkem, přičemž při takovéto transakci hrozí riziko, že bude transakce zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

Riziko je řízeno nastavenými postupy pro výběr protistran a obezřetné vypořádání při každé transakci. S ohledem na to dosud k výskytu rizika vypořádání nedošlo a ani do budoucna Emitent neočekává, že by mohlo dojít ke ztrátě Emitenta v důsledku selhání protistrany při dokončení a vypořádání transakce.

Riziko úvěrové

Specifickou oblastí rizika protistrany je riziko vyplývající z možnosti Emitenta poskytovat úvěry a zápůjčky. To vede k tomu, že Emitent je tak případně vystaven riziku nesplacení svých pohledávek.

Úvěrové riziko je řízeno jednak diverzifikací, kdy má Emitent nastaveny investiční limity pro poskytování úvěrů jednotlivým dlužníkům, a zároveň důsledným prověřováním bonity dlužníka, kterému je úvěr poskytován. Emitent zároveň využívá dle povahy situace zajišťovací nástroje s cílem snížit podstupované riziko.

S ohledem na aplikování výše popsaných postupů nedošlo ve sledovaném období k výskytu tohoto rizika a ani do budoucna nejsou očekávány významné ztráty spojené s úvěrovým rizikem.

Riziko stavebních vad

Vzhledem k zaměření Emitenta na investice do nemovitostí a jejich technickému zhodnocování, představuje riziko stavebních vad jedno z významných rizik, kdy stavební vady mohou významným způsobem snížit hodnotu nabývaných či držených nemovitostních aktiv.

Emitent má v rámci své investiční činnosti nastaveny postupy pro omezování rizika stavebních vad, které kontinuálně uplatňuje u všech svých nemovitostních aktiv. Tyto postupy spočívají např. v aktivní spolupráci s facility manažerem, v používání plánu předcházení škodám, v průběžném udržování majetku, v pojištění majetku a u případně pořizovaných nemovitostí v jejich kontrole před pořízením. S ohledem na tyto opatření proti výskytu rizika stavebních vad, dosud nedošlo, a není předpokládáno, že Emitent utrpí výraznější ztráty v následujícím období, v důsledku nenadálých stavebních vad.





Riziko spojené s využíváním pákového efektu

S ohledem na možnost Emitenta využívat pákový efekt, zejména v důsledku přijímání úvěrů a zápůjček, může docházet ke zvyšování podstupovaného rizika. S pákovým efektem je Emitent schopen dosáhnout vyšších zisků ze svých investic, ale zároveň může být vystaven i vyšším ztrátám, v případě neúspěšné investice než v případě, kdy by Emitent pákový efekt nevyužíval.

Emitent riziko spojené s využíváním pákového efektu kontinuálně vyhodnocuje a má nastaveny limity pro maximální pákový efekt.

Ve sledovaném období nedošlo k výskytu tohoto rizika a ani v budoucím období nejsou očekávány ztráty v důsledku rizika spojeného s využíváním pákového efektu.

Ostatní rizika

S ohledem na nemovitostní povahu portfolia Emitenta nelze vyloučit rizika ovlivňující následnou prodejnost anebo rizika působící na hodnotu nemovitostí v portfoliu, vyvolaná např. rizikem změny atraktivnosti lokality v důsledku působení vnějších vlivů, riziko ve změnách infrastruktury potřebné k využívání nemovitostí, riziko záplavových zón, riziko právních vad. Obecně rovněž může vstupovat riziko změny platného právního řádu (změny daňových sazeb a legislativy, změny v regulačním plánu, změny v povoleném koeficientu zástavby) a riziko vyšší moci.

Přestože má Emitent aplikovány postupy pro řízení těchto rizik, které by měly zabránit vzniku ztrát, nelze všechna rizika zcela eliminovat a Emitent upozorňuje akcionáře na to, že minulé výsledky nejsou zárukou výsledků budoucích.





7. VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond posoudil otázku spřízněnosti osob dle mezinárodního účetního standardu IAS 24. Ačkoliv AMISTA IS je jediným členem statutárního orgánu Fondu, je při posuzování možného vztahu spřízněnosti nutné v souladu s bodem 10 tohoto standardu upírat pozornost k podstatě vztahu AMISTA IS s Fondem, a nikoli jen k právní formě. Fond je obchodní společností, která je ve smyslu ustanovení § 9 odstavce 1 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF) investičním Fondem s právní osobností, který má v souladu s ustanovením § 152 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Fond, AMISTA investiční společnost, a.s. Podstata vztahu Fondu a investiční společnosti má tedy zejména regulatorní charakter, tj. není faktickým vztahem spřízněnosti. Na vztah Fondu a AMISTA investiční společnosti, a.s. se tedy uplatní ustanovení bodu 11 písm. a) mezinárodního účetního standardu IAS 24.

Spřízněné strany Fondu

Kapitálově spřízněné subjekty

Ben Praha s.r.o.

IČ: 06614167

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

PRAGOLOV spol. s r.o.

IČ: 00550086

Sídlo: Bořivojova 828/33, Žižkov, 130 00 Praha 3

Treaslewort, a.s.

IČ: 25685252

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

DANTUM Solution s.r.o.

IČ: 29150396

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

TORMONTEX COMPANION s.r.o.

IČ: 29221722

Sídlo: Bořivojova 828/33, 130 00 Praha 3 - Žižkov





Jinak spřízněné osoby:

Martin Benda, narozen: 8. 9. 1971

Výhledová 159, 251 01 Březí

Ing. Hynek Žirovnický, narozen: 8. 6. 1966

Českolipská 395/10, Střížkov, 190 00 Praha 9

Ve sledovaném období Emitent evidoval níže uvedené transakce se spřízněnými osobami:

- Treaslewort, a.s. – fakturace nájemného domu Radošovice za první a druhý kvartál 2019 v celkové výši 58 tis. Kč (Fond je poskytovatel služeb)
- Treaslewort, a.s. – ve sledovaném období proběhla fakturace za drobné stavební práce, opravy, vyklízení a malování v celkové výši 110 tis. Kč (Fond byl příjemcem služeb)

Fond vykazoval k 31. 12. 2018 úročené půjčky získané od nekonsolidovaných dceřiných společností TORMONTEX COMPANION, s.r.o. a Treaslewort a.s. (viz část 7.9). Vzhledem ke skutečnosti, že dceřiné společnosti postoupily své pohledávky na společnost TARATANA s.r.o., která není spřízněna, není k 30. 6. 2019 již vykazován zůstatek těchto půjček v rámci zůstatků za spřízněnými stranami. Společnosti Treaslewort a.s. byla ještě před postoupením na počátku roku 2019 uhrazena částka 2 000 tis. Kč představující splátku části jistiny úvěru a naběhlých úroků.

Ve srovnatelném období Emitent evidoval níže uvedené transakce se spřízněnými osobami:

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

V 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. Závazek byl bezúročný a byl uhrazen v září a v říjnu 2018.





8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

Ve sledovaném období nedošlo k žádným změnám statutu Podfondu.

Valná hromada dne 25. 6. 2019 přijala svým rozhodnutím toto usnesení:

- ▲ Projednání zprávy statutárního orgánu o podnikatelské činnosti Společnosti a o stavu jejího majetku za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018
- ▲ Projednání zprávy o vztazích
- ▲ Projednání zprávy kontrolního orgánu Společnosti o výsledcích jeho kontrolní činnosti
- ▲ Schválení řádné účetní závěrky Společnosti a výsledku jejího hospodaření
- ▲ Rozhodnutí o návrhu statutárního orgánu Společnosti na rozdělení zisku, resp. úhradu ztráty neinvestiční čisti Společnosti
- ▲ Rozhodnutí o návrhu statutárního orgánu Společnosti na rozdělení zisku, resp. úhradu ztráty investiční Společnosti
- ▲ Rozhodnutí o návrhu na určení auditora pro účetní závěrku za aktuální účetní období.





Číselné údaje

MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Součástí této pololetní zprávy je individuální mezitímní účetní závěrka, která podává informace o hospodaření Emitenta.

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

Informace o IAS

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 závěrku tvoří:

- ▲ Výkaz o finanční situaci,
- ▲ Výkaz o úplném výsledku hospodaření,
- ▲ Výkaz peněžních toků,
- ▲ Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií,
- ▲ Výkaz změn vlastního kapitálu,
- ▲ Komentáře k mezitímním účetním výkazům.

Srovnávacím obdobím je v případě:

- ▲ Výkazu o finanční situaci konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2018, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2018, a sestaveno dle IFRS
- ▲ Výkazu o úplném výsledku hospodaření, Výkazu změn vlastního kapitálu, Výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií a Výkazu o peněžních tocích 6 měsíců počínaje lednem do června 2018.





Zkrácená mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2019

Safety Real, fond SICAV, a.s.





ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2019

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	Stav k 30. 6. 2019		Stav k 31. 12. 2018	
		Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu	Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu
Peněžní prostředky	7.1		34		34
Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií					34
Peněžní prostředky	7.2	14 303		12 319	
Obchodní pohledávky	7.3	9 950		10 445	
Pohledávka z titulu splatné daně z příjmu		2 273		1 593	
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	7.4	206 228		198 133	
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	7.5	50 261		50 261	
Investice do nemovitostí	7.6	1 327 936		1 135 400	
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	7.7	4 599		236 228	
Odložená daňová pohledávka	7.17	2 426		861	
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplacitelných investičních akcií		1 617 976		1 645 240	





Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč		Stav k 30. 6. 2019		Stav k 31. 12. 2018	
	Poznámka	Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu	Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu
Základní kapitál	7.1		34		34
Vlastní kapitál celkem					34
Obchodní a jiné závazky	7.8	13 111		16 002	
Bankovní úvěry	7.9	382 490		399 970	
Nebankovní úvěry	7.9	640 616		623 626	
Závazek vůči ovládající osobě	7.10	-		347 829	
Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		1 036 217		1 387 427	
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (Celková hodnota investičních akcií)	7.10	581 759		257 813	

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





**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019**

tis. Kč

Investiční část Fondu

	Poznámky	Pololetí končící 30. 6. 2019	Pololetí končící 30. 6. 2018
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	7.11	50 816	42 768
Zisk (Ztráta) z investic do nemovitostí	7.6	-46 000	6 409
Čistý kurzový zisk (ztráta)	9.3	1 309	-2 735
Zisk (Ztráta) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků	7.13	8 043	-1 322
Úrokové výnosy		3	15
Náklady související s pronájmem nemovitostí	7.14	-10 527	-8 432
Správa Fondu, ekonomické a právní služby	7.15	-1 747	-1 782
Daně a poplatky		-448	-499
Ostatní výnosy (náklady)		-504	458
Finanční náklady	7.16	-26 224	-22 675
Výsledek před zdaněním		-25 279	12 205
Daň ze zisku	7.17	1 400	-772
Přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Výsledek po zdanění za období)		-23 879	11 433
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Celkový úplný výsledek za období)		-23 879	11 433

Pozn.: Během pololetí končícího 30. 6. 2019 nevznikly Fondu žádné výnosy a náklady v souvislosti se zakladatelskými akciemi.





ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019

tis. Kč	Poznámky	Pololetí končící 30. 6. 2019	Pololetí končící 30. 6. 2018
Peněžní toky z provozních činností			
Přírůstek (úbytek) čisté hodnoty připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií za období (Výsledek za období po zdanění)		-23 879	11 433
<i>Úpravy výsledku a položky související s provozní činností:</i>			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	8.15	-1 400	772
Úrokové výnosy		-3	-15
Úrokové náklady	8.14	26 204	22 652
Čisté kurzové rozdíly k bank. úvěru a penězům	8.8	-1 346	2 709
Ztráta (zisk) z přecenění investic do nemovitostí	8.4	46 000	-6 409
Ztráta plynoucí z navýšené úhrady úvěru	8.8	-8 043	1 324
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>			
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek		32 124	117 741
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		-2 891	3 422
		66 769	153 629
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	8.4	-38 536	-94 601
Výdaje spojené s pořízením nehmotných aktiv	8.6	-	-550
Přijaté úroky		3	15
Placené daně ze zisku		-846	-3 385
Čisté peníze z (využití při) provozní činnosti Fondu			55 108
Peněžní toky z financování			
Příjem z bankovních úvěrů a nebankovních půjček	8.8	-	68 545
Splátky bankovních úvěrů a nebankovních půjček	8.8	-18 018	-111 748
Placené úroky	8.8	-7 387	-20 093
Čisté peníze použité při (získané z) financování		-25 405	-63 296
Čisté zvýšení (snížení) peněz		1 985	-8 188
Peněžní prostředky na počátku období	8.1	12 353	20 751
Dopad změny měnového kurzu na peněžní prostředky		-1	72
Peněžní prostředky na konci období	8.1	14 337	12 635
z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu	8.1	34	34
z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	8.1	14 303	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.





**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘÍŘADITELNÝCH DRŽITELŮM
VYPLATITELNÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019**

tis. Kč	2019	2018
Zůstatek k 1. lednu	257 813	263 807
Emise vyplatitelných investičních akcií	347 825	-
Přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	-23 879	11 433
Zůstatek k 30. červnu	581 759	275 240
Počet investičních akcií (ks)	102 554	43 656
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akci (v Kč)	5 673	6 305

**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019**

tis. Kč	2019	2018
Zůstatek k 1. lednu	34	34
Změna v hodnotě nebo počtu zakladatelských akcií	-	-
Zůstatek k 30. červnu	34	34





Vysvětlující poznámky k výkazům

1. OBECNÉ INFORMACE

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

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

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

Fond je od 10. 1. 2018 obhospodařován a administrován společností AMISTA investiční společnost, a.s. se sídlem 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, PSČ 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 2018 a v průběhu mezitímního období roku 2019 nedošlo ke změně.

2. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ S ÚČETNÍMI 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.

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. 2018, 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. 2019 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2018:

- ▲ IFRS 16 Leasingy vydaný v lednu 2016 přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv, zejména s dopadem na účetní jednotky v postavení nájemců. Podle nového standardu nebude nájemce rozlišovat finanční a operativní leasing a většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv a smluv, jejichž předmětem leasingu jsou aktiva malých hodnot) povede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace podobně jako platilo doposud pro finanční leasing. Pronajímatel bude nadále klasifikovat leasingovou smlouvu jako finanční nebo operativní leasing, tj. obdobně jako činí nyní. Fond je primárně v postavení pronajímatele, nájemní smlouvy jako nájemce téměř nevykazuje, a proto přijetí IFRS 16 v kontextu rozsahu existujícího výkaznictví Fondu má zanedbatelný dopad na finanční situaci a výkonnost Fondu. Dle stavu platného pro první pololetí 2019 si Fond najímá pozemky s celkovým ročním dopadem do výsledku hospodaření ve výši přibližně 800 tis. Kč. Jedná se o parkovací místa, pozemek, případně drobná vybavení. Analýza dopadu použití IFRS 16 vedla k indikaci uznání aktiva – práva k užívání a závazku





z leasingu ve výši cca 3 mil. Kč, což představuje 0,2 % celkových aktiv Fondu k 30. 6. 2019. Použití IFRS 16, při němž by došlo k aktivaci práv k užívání, by vedlo k navýšení hodnot aktiv a navýšení hodnot závazku s minimálním dopadem na hodnotu investičních akcií Fondu. Z celkového pohledu se tak nejedná u Fondu o materiální záležitost, která by výrazně ovlivnila jeho dosavadní výkaznictví Fondu. Proto došlo k rozhodnutí nájemní smlouvy neaktivovat. Dojde-li k navýšení objemu nájemních smluv a ke zvýšení významu jejich dopadu, dojde též ke změně přístupu v jejich výkaznictví.

- A** IFRIC 23 Nejistoty související s daní ze zisku vydaná v červnu 2017 se váže k IAS 12 Daně ze zisku a poskytuje pravidla, jak v účetní závěrce zohlednit nejistoty existující při aplikaci daňového řešení, tj. nejistoty, zdali bude finanční úřad akceptovat daňové řešení použité daňovým subjektem nebo ne. Vedení Fondu vyhodnotilo úpravu nové interpretace na finanční situaci a výkonnost a posoudilo případnou existence nejistých daňových pozic k 1. 1. 2019. K počátku roku 2019 si Fond neuvědomuje žádná existující daňová rizika, která by měla být v kontextu nové úpravy zohledněna ve výkaznictví Fondu, a proto přijetí nové interpretace nemá žádný dopad do této mezitímní účetní závěrky. Dopad v budoucnu nelze vyloučit.
- A** Novelizace IAS 28 Účasti v přidružených a společných podnicích vydaná v říjnu 2017 vyjasňuje použití IFRS 9 Finanční nástroje na účasti s podstatným, resp. společným vlivem. IAS 28 definuje tzv. čistou investici do přidruženého (společného) podniku, přičemž ta zahrnuje i finanční aktiva, která jsou primárně v rozsahu IFRS 9. V situaci, kdy účetní jednotka uznává s použitím ekvivalenční metody podíl na ztrátě přidruženého (společného) podniku, může dojít taktéž ke snížení hodnoty dalších finančních aktiv (poté, co majetková účast dosáhne nulové hodnoty). Novelizace poskytuje ilustrativní příklad a vyjasňuje, jak uznat ztrátu ze znehodnocení finančních aktiv vs. podíl na ztrátě přidruženého (společného podniku). Fond nevykazuje žádné účasti s podstatným, resp. společným vlivem, a proto přijetí nových pravidel nezpůsobilo změny ve výkaznictví Fondu k počátku roku 2019.
- A** Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2015-2017 vydaný v prosinci 2017 zahrnuje novelizace čtyř standardů: IFRS 3 Podnikové kombinace ve spojení s IFRS 11 Společná ujednání, IAS 12 Daně ze zisku a IAS 23 Výpůjční náklady. Novelizace IFRS 3 upřesňuje, že pokud účetní jednotka získá kontrolu nad podnikem, který je tzv. společnou operací, 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 neměla dopad na výkaznictví Fondu k počátku roku 2019 a s ohledem na současný rozsah výkaznictví není očekáván dopad ani v nejbližší době.
- A** Novelizace IAS 19 Zaměstnanecké požitky vydaná v únoru 2018 upravuje ustanovení týkající se penzijních plánů definovaných požitků. Novelizace je prospektivní a týká se změn penzijních plánů uskutečněných po 1. 1. 2019. Fond nevykazuje žádné penzijní plány, a proto přijatá novelizace nijak neovlivní výkaznictví Fondu.





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





závěrky, avšak nová úprava bude zohledněna při posuzování budoucích transakcí a při sestavování budoucích účetních závěrek.

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. 2018.

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 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.

7. DODATEČNÉ POZNÁMKY K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Peněžní prostředky	34	34
Vlastní kapitál – Základní kapitál	34	34

Vlastní kapitál společnosti Safety Real, fond SICAV, a.s. je tvořen výhradně základním kapitálem, který je dán hodnotou 34 086 ks zakladatelských akcií. Nominální hodnota zakladatelských akcií k 30. 6. 2019 i 31. 12. 2018 činí 1 Kč a celková výše základního kapitálu je tak 34 tis. Kč.

Základní kapitál je plně splacen a s každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a současně i právo na výplatu dividend. Zakladatelské akcie nemají hodnotu závislou na činnosti Fondu a jsou podloženy pouze výší zapisovaného základního kapitálu. Ovládací osoby jsou přiblíženy v části 8.1.





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

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:

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Peněžní prostředky omezené ve využití Fondem	11 518	10 456
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	2 785	1 863
Peněžní prostředky celkem	14 303	12 319

Prostředky omezené ve využití Fondem jsou navázány na bankovní úvěry čerpané Fondem a omezení vyplývá z úvěrových smluv. Fond nevyužívá žádná bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peněžní prostředky“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

Nepeněžní transakce

V průběhu prvního pololetí roku 2019 došlo k jedné významné nepeněžní transakci, která měla dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojevila se ve výkazu peněžních toků. Jednalo se o emisi investičních akcií v hodnotě 347 825 tis. Kč, v jejímž důsledku došlo ke snížení závazku za ovládací osobou, panem Martinem Bendou. K 31. 12. 2018 Fond prezentoval závazek za panem Martinem Bendou ve výši 347 829 tis. Kč, který převzal pohledávky od společností financujících dříve investiční nákupy Fondu. Po emisi zůstal Fondu závazek 4 tis. Kč, který byl zúčtován do výsledku hospodaření Fondu, neboť Fond pozbyl povinnost tuto částku uhradit.

Obchodní pohledávky

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Obchodní pohledávky – nominální hodnota	9 982	10 477
Snížení hodnoty v důsledku posouzení úvěrového rizika	-32	-32
Obchodní pohledávky ve výkazu finanční situace	9 950	10 445





Obchodní pohledávky zahrnují zejména pohledávky za nájemci z pronájmu nemovitostí (nájemné a služby vyúčtované a neuhrazené za období před rozvahovým dnem). Riziko jejich nesplacení je velmi nízké a pohledávky se výjimečně dostávají do prodlení (pohledávky po splatnosti). Fond sleduje vývoj úvěrového rizika jako meziroční přecenění výše pohledávek, nesleduje vývoj opravných položek samostatně. Za mezitímní období 2019 nebyl do výsledku hospodaření promítnut žádný zisk nebo ztráta z přecenění jejich hodnoty (mezitímní období 2018: zisk 2 tis. Kč, který je součástí položky „Ztráta plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků“),

Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku

V prosinci 2018 Fond nabyl dvě pohledávky za slovenskou společností LESY HUNKOVCE s.r.o. v celkové výši 197 450 tis. Kč od společnosti TARATANA s.r.o.:

- pohledávka s pořizovací cenou 109 690 tis. Kč je úročena fixní úrokovou sazbou 3,5 % p.a. a je splatná k 31. 8. 2020; k 31. 12. 2018 byla stanovena reálná hodnota této pohledávky ve výši 109 300 tis. Kč, k 30. 6. 2019 ve výši 111 147 tis. Kč (úroveň 3).
- pohledávka s pořizovací cenou 87 760 tis. Kč je úročena fixní úrokovou sazbou 15 % p.a. a je splatná k 1. 8. 2020; k 31. 12. 2018 byla stanovena reálná hodnota této pohledávky ve výši 88 833 tis. Kč, k 30. 6. 2019 ve výši 95 081 tis. Kč (úroveň 3).

Přecenění zachycené ve výsledku hospodaření za mezitímní období 2019 činí 8 095 tis. Kč.

Společnost LESY HUNKOVCE s.r.o. vlastní lesní pozemky na Slovensku a je zpracovatelem, resp. prodejcem dřeva. Obě pohledávky jsou zajištěny pozemky ve vlastnictví dlužníka, resp. podíly na dceřiné společnosti, která má ve vlastnictví pozemky.

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:

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Treaslewort, a.s. (100 %)	28 295	28 295
DANTUM Solution s.r.o. (100 %)	448	448
TORMONTEX COMPANION s.r.o. (100 %)	21 220	21 220
SI KARLIN, s.r.o. (3 %)	298	298
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku celkem	50 261	50 261

V průběhu mezitímního období 2019 nedošlo k žádné změně v portfoliu finančních investic, nedošlo k žádné nové akvizici, ani prodeji. K 30. 6. 2019 došlo k internímu posouzení reálného ocenění držených





investic a bylo potvrzeno ocenění stanovené na základě externích znaleckých posudků k 31. 12. 2018. 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 2018.

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 2018 a během prvního pololetí roku 2019 v členění na pozemky a stavby zobrazuje následující tabulka:

tis. Kč	Pozemky	Stavby	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2018	177 996	854 438	1 032 434
přírůstky nových nemovitostí	23 819	79 911	103 730
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	-	5 715	5 715
zisk / ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	64 178	-70 657	-6 479
Reálná hodnota k 31. 12. 2018	265 993	869 407	1 135 400
přírůstky nových nemovitostí	89 300	145 700	235 000
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	-	3 536	3 536
zisk / ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-17 480	-28 520	-46 000
Reálná hodnota k 30. 6. 2019	337 813	990 123	1 327 936

V průběhu mezitímního období 2019 Fond rozšířil své investiční portfolio o nemovitost v Praze, na Václavském náměstí, kterou pořídil za celkovou pořizovací cenu (pozemek a stavba) ve výši 235 000 tis. Kč. Transakcí Fond získal poloviční vlastnický podíl na celkové nemovitosti, která je využívána k bydlení a pro administrativní účely. K 30. 6. 2019 byla stanovena znaleckým posudkem reálná hodnota nemovitosti ve výši nižší a došlo k zachycení ztráty z přecenění 46 000 tis. Kč do výsledku hospodaření. Reálná hodnota byla stanovena s uvažováním metody tržního porovnání, z něhož vycházelo ocenění ve výši cca 104 tis. Kč za m². Pořízení nových nemovitostí bylo financováno plně novými nebankovními půjčkami (viz 7.9) od společnosti TORMONTEX COMPANION s.r.o. (200 000 tis. Kč) a společnosti Treaslewort, a.s. (35 000 tis. Kč).

U ostatních držených nemovitostí bylo k 30. 6. 2019 potvrzeno jejich reálné ocenění učiněné k 31. 12. 2018 a blíže popsané v poslední roční účetní závěrce.

Nemovitosti v celkové reálné hodnotě 1 007 tis. Kč jsou zastaveny ve prospěch Československé obchodní banky, a.s. jako záruka splacení čerpaných bankovních úvěrů. Nemovitosti – pozemky – v celkové reálné





hodnotě 28 900 tis. Kč jsou zastaveny ve prospěch společnosti Longford invest Ltd. jako záruka splacení poskytnuté půjčky (viz 7.9.).





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

tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2019	Pololetí končící 30. 6. 2018
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	44 307	36 697
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-10 728	-8 432

Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Poskytnuté zálohy	4 262	236 101
Náklady příštích období	229	28
Pohledávky vůči státu	24	24
Ostatní pohledávky	84	75
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem	4 599	236 228

Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Obchodní závazky	5 760	8 422
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	3 265	3 401
Přijaté kauce	3 327	2 832
Závazky vůči státu	716	1 309
Ostatní závazky	43	38
Obchodní a jiné závazky celkem	13 111	16 002
z toho finanční závazky	9 130	11 246
z toho nefinanční závazky	3 981	4 756

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

K 30. 6. 2019 zahrnují přijaté kauce dlouhodobý zůstatek ve výši 1 202 tis. Kč (s ohledem na smluvní dobu nájmu a výpovědní lhůty) (2018: 922 tis. Kč).





Bankovní úvěry a nebankovní půjčky

Bankovní úvěry

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Bankovní úvěry – dlouhodobě splatná část úvěru	350 579	366 664
Bankovní úvěry – krátkodobě splatná část úvěru	31 034	32 485
Závazek z uzavřených derivátových nástrojů	877	821
Bankovní úvěry celkem	382 490	399 970

V průběhu mezitímního období roku 2019 nedošlo ke změně portfolia bankovních úvěrů oproti stavu k 31. 12. 2018. Celkový zůstatek bankovních úvěrů tvoří čtyři úvěry čerpané od Československé obchodní banky, a.s., která je současně depozitářem Fondu. V průběhu mezitímního období docházelo k postupnému splácení jistiny a souvisejících úroků dle úvěrových podmínek.

Věřitel	Efektivní úroková sazba p.a.	Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku	Splatnost
(i) ČSOB a.s.	1,73 %	1 683	20. 12. 2019
(ii) ČSOB a.s.	3,66 %	52 128	30. 06. 2023
(ii) ČSOB a.s.	3,98 %	122 742	31. 10. 2022
(ii) ČSOB a.s.	2,5 %	205 060	31. 07. 2032
Bankovní úvěry celkem	x	381 613	x

Bližší informace k úvěrům jsou poskytnuty v roční účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2018. Bankovní úvěry představují finanční závazky a jejich účetní hodnota prezentovaná k 30. 6. 2019 se významně neodchyluje od jejich reálné hodnoty.

Za první pololetí 2019 Fond vykazuje úrokové náklady z bankovních úvěrů 6 114 tis. Kč (pololetí 2018: 4 872 tis. Kč).

Derivátové nástroje

Fond v souvislosti s bankovním úvěrem čerpaným na financování závazků vzniklých s pořízením nemovitosti v Praze – Karlín uzavřel s ČSOB derivátový nástroj úrokový swap – k zajištění úrokového rizika vyplývajícího z variabilně úročené nesplacené jistiny bankovního úvěru. Reálná hodnota derivátu je k 30. 6. 2019 stanovena ve výši 877 tis. Kč (závazek) (31. 12. 2018: 821 tis. Kč (závazek)) a související změna ve výši 56 tis. Kč je zahrnuta jako ztrátové přecenění derivátu do položky „Zisk (ztráta) plynoucí z ostatních finančních aktiv/závazků“ ve výsledku hospodaření. Derivát není zachycen jako zajišťovací nástroj v účetní závěrce.





Nebankovní půjčky

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Nebankovní půjčky – dlouhodobě splatná část	343 897	379 186
Nebankovní půjčky – krátkodobě splatná část	296 719	244 440
Nebankovní půjčky celkem	640 616	623 626

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

K 30. 6. 2019 Fond vykazuje tyto půjčky:

Věřitel	Efektivní úroková sazba p.a.	Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku	Splatnost
(i) TARATANA s.r.o. (do 30. 4. 2019 Treaslewort, a.s.)	6 %	34 232	20. 11. 2019
(ii) TARATANA s.r.o. (do 2. 1. 2019 TORMONTEX COMPANION, s.r.o.)	6 %	207 332	20. 11. 2019
(iii) Longford Invest Ltd. (dříve CEFIN SERVICE LIMITED)	4,0 %	8 001	31. 12. 2019
(iv) Longford Invest Ltd. (dříve CEFIN SERVICE LIMITED)	4,0 %	50 076	31. 12. 2020
(v) Longford Invest Ltd. (dříve CEFIN SERVICE LIMITED)	2,35 %	56 923	5. 10. 2020
(vi) Longford Invest Ltd. (dříve CEFIN SERVICE LIMITED)	4,0 %	47 155	31. 12. 2022
(vii) Minelava, s.r.o.	10,6 %	236 897	31. 12. 2022
Nebankovní úvěry celkem	x	640 616	x

V průběhu mezitímního období roku 2019 nedošlo ke změně portfolia nebankovních úvěrů oproti stavu k 31. 12. 2018. Došlo pouze ke změně věřitelů u dvou úvěrů, neboť společnost TORMONTEX COMPANION, s.r.o. postoupila svoji pohledávku dne 2. 1. 2019 společnosti TARATANA s.r.o. a stejně tak učinila společnost Treaslewort, a.s. k 30. 4. 2019.

Celkový zůstatek nebankovních úvěrů tvoří půjčky uvedené výše, přičemž změna nesplaceného zůstatku vůči stavu k 31. 12. 2018 je ovlivněna kumulováním neuhrazených úroků. Celkové úrokové náklady k těmto půjčkám za první pololetí roku 2019 činí 20 090 tis. Kč, přičemž současně došlo k uhrazení jistiny ve výši 1 108 tis. Kč úvěru od společnosti Treaslewort a.s. a k úhradě úroků ve výši 892 tis. Kč u úvěru od





společnosti Treaslewort a.s. (před postoupením na společnost TARATANA s.r.o.) a úroků ve výši 1 100 tis. Kč u úvěru od společnosti Minelava, s.r.o.

K 31. 12. 2018 Fond vykazuje tyto úvěry:

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

Bližší informace k nebankovním úvěrům jsou poskytnuty v roční účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2018. Úvěry představují finanční závazky a jejich účetní hodnota prezentovaná k 30. 6. 2019 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:

tis. Kč	Bankovní úvěry	Nebankovní půjčky	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. 1. 2018	372 935	593 943	966 878
peněžní tok – čerpání úvěru	55 000	103 545	158 545
peněžní tok – splátky úvěru	-31 580	-155 676	-187 256
peněžní tok – placené úroky	-10 496	-16 020	-26 516
naběhlé úrokové náklady	11 557	35 903	47 460
nepeněžní příjem úvěrů	-	200 000	200 000
nepeněžní zápočty – převod na závazek za ovládající osobou	-	-143 192	-143 192
ztráta z dodatečné dohody o navýšení splátky půjčky	-	1 323	1 323
dopad postoupení pohledávky	-	3 800	3 800
kurzová ztráta ve výsledku hospodaření	1 733	-	1 733
Konečný zůstatek k 31. 12. 2018	399 149	623 626	1 022 775
peněžní tok – splátky úvěru	-16 910	-1 108	-18 018
peněžní tok – placené úroky	-5 395	-1 992	-7 387
naběhlé úrokové náklady	6 114	20 090	26 204
kurzový přepočtení (zisk)	-1 345	-	-1 345
Konečný zůstatek k 30. 6. 2019	381 613	640 616	1 022 229
z toho krátkodobě splatný zůstatek	31 034	296 719	327 753
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	350 579	343 897	694 476

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 (34 tis. Kč).

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





Vydané investiční akcie s ohledem na právo držitele požádat Fond o odkup na účet Fondu, čímž investiční akcie zanikají, jsou klasifikovány a vykazovány jako finanční závazek. S investičními akciemi zároveň není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu. Stav investičních akcií včetně kalkulace čistých aktiv na jednu investiční akcii přináší následující tabulka.

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Počet investičních akcií (v ks)	102 554	43 656
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných invest. akcií	581 759	257 813
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	5 673	5 906

V březnu roku 2019 došlo k emisi 58 898 ks nových investičních akcií, kterými byl vyrovnán závazek Fondu vůči panu Martinu Bendovi, hlavnímu investorovi Fondu. K 31. 12. 2018 došlo k restrukturalizaci závazků Fondu, při níž společnost TARATANA s.r.o. postoupila své pohledávky v celkové výši 347 829 tis. Kč na pana Martina Bendu. Jednalo se částečně o nebankovní úvěry, které Fondu vznikaly v minulosti v souvislosti s jeho investiční aktivitou, a dále o závazek související s pořízením pohledávek za společností LESY HUNDOVCE s.r.o.

Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. 6. 2019, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem Fondu. Administrátor Fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi.

Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2019	Pololetí končící 30. 6. 2018
Tržby z pronájmu	44 307	36 698
Tržby z poskytovaných služeb	6 509	6 070
Tržby celkem	50 816	42 768

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, jejichž objem do budoucna vzrostl i v důsledku pořízení nemovitostí v Praze na Václavském náměstí:

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Platby do 1 roku	76 285	69 615
Platby nad 1 rok a do 5 let	248 913	206 642
Platby nad 5 let	125 112	23 426





Budoucí minimální leasingové platby celkem

450 310

299 683

Navýšení objemu očekávaných příjmů z nájemních smluv souvisí s prodloužením nájemních smluv u existujících nemovitostí v Praze – Nové Butovice a v Brně a dále s pořízením nové nemovitosti v Praze na Václavském náměstí.

Zisky/Ztráty z investic do nemovitostí

V souvislosti s investicemi do nemovitostí Fond vykazuje za mezitímní období končící 30. 6. 2019 ztrátu z přecenění reálných hodnot držených nemovitostí ve výši 46 000 tis. Kč (viz 7.6).

Zisky/Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků

tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2019	Pololetí končící 30. 6. 2018
Zisk z přecenění finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě (viz 6.4)	8 095	-
Úprava hodnoty obchodní pohledávek v důsledku úvěrového rizika (viz 6.3)	-	2
Ztráta z přecenění derivátového nástroje – úrokového swapu (viz 6.9)	-56	-
Ostatní zisky a ztráty z vypořádání finančních aktiv a závazků	4	-1 324
Zisky / (Ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků celkem	8 043	-1 322

Náklady související s pronájmem nemovitostí

tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2019	Pololetí končící 30. 6. 2018
Spotřeba materiálu	278	242
Spotřeba energie, plynu, vody	12	7
Správa nemovitostí a úklid	6 313	4 990
Opravy a udržování	3 052	1 868
Nájemné	556	594
Ostatní služby	316	731
Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem	10 527	8 432

Nájemné zahrnuje nájemné parkovacích ploch a pozemku. Dopad je vyhodnocen jako nevýznamný vzhledem k objemu investičních aktiv vykazovaných Fondem.





Správa Fondu a ekonomické a právní služby

tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2019	Pololetí končící 30. 6. 2018
Správa a vedení Fondu (viz 7.3.)	388	300
Poplatky depozitáři	270	225
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	1 089	1 257
Správa Fondu a související ekonomické a právní služby celkem	1 747	1 782

Finanční náklady

tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2019	Pololetí končící 30. 6. 2018
Úrokové náklady	26 204	22 652
Ostatní finanční náklady	20	23
Finanční náklady celkem	26 224	22 675

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

Daně ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2019	Pololetí končící 30. 6. 2018
Splatný daňový náklad za běžné období	266	457
Úprava splatné daně související s přecházejícím obdobím	-100	33
Splatný daňový náklad	166	490
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů	-1 566	282
Celkový daňový náklad	-1 400	772





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

tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2019	Pololetí končící 30. 6. 2018
(Ztráta) Zisk před zdaněním za běžné období	-25 279	12 205
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad (výnos) kalkulovaný z výsledku hospodaření	-1 264	610
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	-136	162
Celkový daňový náklad (výnos)	-1 400	772
Efektivní daňová sazba	5,54 %	6,3 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

	30. 6. 2019		31. 12. 2018	
tis. Kč	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí	2 669	-	1 139	-
Ocenění bankovního úvěru – dopad diskontu	-	243	-	278
Odložená daň celkem v brutto ocenění	2 669	243	1 139	278
Vzájemné započtení	-243	-243	-278	-278
Odložená daň celkem v netto ocenění	2 426	-	861	-

Sesouhlasení odložené daně

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

tis. Kč	Odložená daň
Zůstatek k 31. 12. 2017 – odložená daňová pohledávka	3 372
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	-2 511
Zůstatek k 31. 12. 2018 – odložená daňová pohledávka	861
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	1 566
Zůstatek k 30. 6. 2019 – odložená daňová pohledávka	2 426





8. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

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 30. 6. 2019 drží 92,76 % (k 31. 12. 2018: 83 %) investičních akcií. Fond má dalších pět investorů (fyzické osoby), kteří drží každý necelá 2 % investičních akcií. Vůči stavu ke konci roku 2018 došlo ke změně vlastnických podílů akcionářů v důsledku emise investičních akcií, které se účastnil pouze pan Martin Benda.

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

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., vůči níž je evidována obchodní pohledávka z nájemního vztahu.

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

Fond vykazoval k 31. 12. 2018 úročené půjčky získané od nekonsolidovaných dceřiných společností TORMONTEX COMPANION, s.r.o. a Treaslewort a.s. (viz část 7.9). Vzhledem ke skutečnosti, že dceřiné společnosti postoupily své pohledávky na společnost TARATANA s.r.o., která není spřízněna, není k 30. 6. 2019 již vykazován zůstatek těchto půjček v rámci zůstatků za spřízněnými stranami. Společnosti Treaslewort a.s. byla ještě před postoupením na počátku roku 2019 uhrazena částka 2 000 tis. Kč představující splátku části jistiny úvěru a naběhlých úroků.

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 2019 byla Fondu vyúčtována odměna ve výši 388 tis. Kč (pololetí 2018: 300 tis. Kč).

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



9. ŘÍZENÍ FINANČNÍHO RIZIKA

V souladu se svým statutem a v důsledku svých investičních strategií je Fond vystaven finančním rizikům, která zahrnují:

- ▲ úvěrové riziko,
- ▲ riziko likvidity a
- ▲ tržní rizika zahrnující měnové, úrokové a cenové riziko.

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

tls. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Finanční aktiva		
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	50 261	50 261
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	206 228	198 133
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	24 253	22 764
z toho: <i>Obchodní pohledávky</i>	9 950	10 445
<i>Peněžní prostředky</i>	14 303	12 319
Finanční aktiva celkem	280 742	271 158
Finanční závazky		
Finanční závazky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	877	821
Závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	1 032 236	1 034 021
z toho: <i>Bankovní úvěry</i>	382 490	399 149
<i>Nebankovní úvěry</i>	640 616	623 626
<i>Obchodní a jiné závazky</i>	9 130	11 246

Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Fondu tak vznikne finanční ztráta. Stav obchodních pohledávek je průběžně posuzován, stejně tak nakoupených investičních pohledávek, přičemž související úvěrové riziko je zohledněno v jejich reálném ocenění.

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.

Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům (obchodní závazky, splátky bankovního úvěru včetně příslušenství) a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se



Fond snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních ekvivalentů, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno úvěrovým rizikem, neboť společnost nemá dlouhodobé pohledávky.

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Fondu:

K 30. 6. 2019, v tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	9 130	-	-	-	9 130
Bankovní úvěry s fixním úročením vč. úroku	3,56 %	42 835	41 460	207 107	149 231	440 633
Nebankovní půjčky s fixním úročením vč. úroků	7,05 %	297 039	111 361	354 471	-	762 871
Celkem	X	349 004	152 821	561 578	149 231	1 212 634

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

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

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 (30. 6. 2019: 4 982 tis. EUR; 31. 12. 2018: 5 252 tis. EUR) a zanedbatelného množství souvisejících peněžních prostředků v EUR (30. 6. 2019: 152 tis. EUR; 31. 12. 2018: 154 tis. EUR) nemá žádné jiné významné zůstatky vedené v cizích měnách.

Vykazované cizoměnové zůstatky k 30. 6. 2019 zahrnují peněžní prostředky ve výši 3 872 tis. Kč (31. 12. 2018: 3 966 tis. Kč) a bankovní úvěr ve výši 122 743 tis. Kč (31. 12. 2018: 130 301 tis. Kč). Za první pololetí roku 2019 Fond zahrnul do výsledku hospodaření čistý kurzový zisk ve výši 1 309 tis. Kč (pololetí 2018: čistá kurzová ztráta 2 735 tis. Kč).





Pokud jsou uváženy všechny cizoměnové zůstatky k 30. 6. 2019 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 2 415 tis. Kč nižší (při znehodnocení CZK vůči EUR by Fond uznal kurzovou ztrátu) nebo vyšší (při zhodnocení CZK/EUR by Fond uznal kurzový zisk).

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.

Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s investicemi Fondu, které jsou oceňované reálnou hodnotou v úrovni 3. Při jejím určení znalci uvažují diskontní faktor, který vychází z tržní úrokové sazby. Změna tržní úrokové sazby tak může mít dopad na změnu reálné hodnoty držených investic.

Vliv změny úrokových sazeb za první pololetí 2019 na případnou změnu reálného ocenění držených investic byl vyhodnocen jako nevýznamný a reálná hodnota držených aktiv byla potvrzena ve výši z konce roku 2018. Hlubší expertní ocenění bude zpracováno ke konci roku 2018 pro účely roční účetní závěrky.

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:

- A) Majetek a dluhy investičního Fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie s tím, že:
- 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
 - 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.

- ▲ Česká národní banka stanoví vyhláškou postupy pro určení reálné hodnoty majetku a dluhů investičního Fondu v rozsahu stanoveném odstavcem 1.

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

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

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace	581 759	257 813
Počet vydaných Investičních akcií (v ks)	102 554	43 656
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč)	5 673	5 906

Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii byla vypočítána dle finančních výkazů k 30.6.2019, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem Fondu. Administrátor Fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi.

12. UDÁLOSTI PO ROZVAHOVÉM DNI

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 25. září 2019.

