



# Pololetní zpráva fondu

Safety Real, fond SICAV, a.s.  
za období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021

## Obsah

Použité zkratky.....	3
1. Základní údaje o Fondu.....	5
a) Základní kapitál Fondu .....	5
b) Údaje o cenných papírech .....	5
c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával .....	6
2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu .....	6
a) Přehled investiční činnosti.....	6
b) Investiční cíle a strategie Fondu.....	7
c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu.....	7
d) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí .....	7
e) Vliv pandemie COVID-19 .....	8
f) Alternativní výkonnostní ukazatele .....	10
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou.....	10
4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06. 2021 .....	12
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu .....	37
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu.....	38

## Použité zkratky

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

Účetní období	Období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

Pololetní zpráva byla sestavena v souladu se standardem IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2020 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící k 30. 6. 2020.

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

Pololetní zpráva je nekonsolidovaná a nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění.

## 1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	Safety Real, fond SICAV, a.s.
Sídlo	Křižíkova 213/44, 186 00 Praha 8
IČO	247 99 751
LEI	315700BGBUF3D2HAV881
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 16888
Vznik Fondu	11.2.2011
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

### a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu podle ZISIF:	836 914 tis. Kč (k 30. 6. 2021)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	34 tis. Kč
(z toho 34 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)	
z toho Investiční fondový kapitál:	836 880 tis. Kč

### b) Údaje o cenných papírech

#### Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2021	34 086 ks

#### Investiční akcie

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	od 16. 2. 2015 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením SAFETY REAL IFPZK
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008041514
Počet akcií k 30. 6. 2020	142.747 ks

#### c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

Název	Československá obchodní banka, a.s.
IČO	000 01 350
Sídlo	Radlická 333/150, 150 00 Praha 5
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	1. 1. 2021 – 31. 3. 2021

Název	CYRRUS, a.s.
IČO	639 07 020
Sídlo	Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	1. 4. 2021 – 30. 6. 2021

## 2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu

### a) Přehled investiční činnosti

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

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v uplynulém pololetí vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0,- Kč před zdaněním.

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

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

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

**b) Investiční cíle a strategie Fondu**

Předmětem podnikání Fondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Fondu.

Investičním cílem Fondu je v dlouhodobém horizontu jsou dvě základní oblasti zhodnocování investičních prostředků, a to investicemi do nových nemovitostních projektů a zhodnocováním investičních prostředků správou a rozvojem stávajícího nemovitostního portfolia. V krátkodobém horizontu část volných likvidních prostředků fond investuje do produktů finančního trhu.

Investiční strategie Fondu sleduje Investiční cíle. Kdy v oblasti nových akvizic se i nadále zaměřuje na výhodné investice do nemovitostních projektů zejména v regionech města Brna a v Praze. Fond nemovitosti nakupuje přímo anebo prostřednictvím majetkové účasti v projektovém SPV. V případě nákupu 100% podílu na kapitálové společnosti vlastníci nemovitost preferuje její nabytí formou korporátní přeměny do nemovitostního portfolia Fondu, což zajišťuje jednodušší správu majetku, a i snížení rizika z pohledu obchodní historie SPV. Pro investiční příležitosti má Fond připraven dostatek likvidních prostředků, a to pod přímou kontrolou, nebo v nástrojích finančního trhu.

Zdrojem výnosů jsou výnosy z nemovitostních projektů generované z nájemních vztahů uzavíraných přímo Fondem. Tyto zdroje jsou reinvestovány částečně i do stávajícího nemovitostního portfolia na jeho rozvoj.

Fond je v přípravné fázi projektu „STUDENTSKÉ BYDLENÍ ŠTEFÁNIKOVA 3,5 + KOTLÁŘSKÁ 51a“ jehož cílem je zhodnocení dvou stávajících nemovitostí v portfoliu Fondu s předpokladem zvýšení výnosu s návratností investice v horizontu 12 let.

**c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu**

Dne 5. 1. 2021 Fond nabyl Směnku vlastní emitenta J&T Private Equity B.V., se sídlem Schiphol Boulevard 307, Torec C-4, 1118 BJ Schiphol, Holandsko, IČ: 34157775, zapsaná v Obchodním rejstříku Obchodní a průmyslové komory Amsterdam, s úrokem 3,60 % p.a., se splatností 3 měsíce po vidění, s doložkou bez protestu za částku 36.000.000,- Kč. Do doby vydání Pololetní zprávy nebyla uvedená směnka uplatněna.

V rámci investičního rozvoje stávajícího nemovitostního portfolia v návaznosti na architektonickou studii společnosti Atelier Habina s.r.o. na projekt „STUDENTSKÉ BYDLENÍ ŠTEFÁNIKOVA 3,5 + KOTLÁŘSKÁ 51a“, Fond dne 6. 4. 2021 uzavřel se jmenovanou společností Smlouvu o dílo na zajištění zpracování veškeré dokumentace související s realizací výstavby „Studentských kolejí Kotlářská – Štefánikova Brno“, kdy byla realizována část plnění podle předaných etap projektu.

**d) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí**

- Na základě rozhodnutí valné hromady Fondu ze dne 3. 3. 2021, byl s účinností ke dni 31. 3. 2021 odvolán individuální statutární orgán, jediný člen představenstva AMISTA investiční společnost, a.s. IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19621.
- Na základě rozhodnutí valné hromady Fondu ze dne 3. 3. 2021, byl s účinností 1. 4. 2021 zvolen individuální statutární orgán Fondu, jediným členem představenstva AVANT investiční společnost, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, IČO: 275 90 241, zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 11040.
- Změnou individuálního statutárního orgánu došlo ke dni 31. 3. 2021 k zániku Depozitářské smlouvy s Československou obchodní bankou, a. s., se sídlem, Radlická 333/150, 150 57 Praha 5; IČO: 000 01 350, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B XXXVI 46.
- Dne 1. 4. 2021 byla uzavřena Depozitářská smlouva se společností CYRRUS, a.s., se sídlem: Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, IČO: 639 07 020, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně spisová značka: B 3800.

## e) Vliv pandemie COVID-19

Na počátku roku 2021 stále trvala tvrdá restriktivní opatření vyhlášená vládou ČR v souvislosti vedená snahou potlačit šíření koronaviru, která s různou intenzitou dopadla na podnikatelské subjekty v České republice včetně Fondu a byla spojena s nejistotou ohledně délky trvání. Naštěstí se pandemická situace postupně zlepšovala díky proočkovanosti a také „promořením“ populace ČR, takže Vláda mohla 11. dubna 2021 zrušit výjimečný stav a od května 2021 postupně začít uvolňovat omezení uvalená na občany a podnikatelské subjekty České republiky.

Výše uvedené restriktce a jejich následné uvolňování měly vliv na finanční situaci Fondu, protože část prostor ve vlastněných nemovitostech provozují nájemníci v oborech nejvíce postižených – jsou to restaurace, maloobchody, fitness provozovny a ubytovací zařízení. Při plánování výnosů pro rok 2021 však vedení Fondu s potížemi těchto oborů počítalo a zahrnuje je do kalkulací hospodářského výsledku, který i s těmito negativními vlivy je plánovaný v celoročním vyjádření na +43,3 milionů Kč. Pololetní hospodářský výsledek je dokonce mírně vyšší než plánovaný, protože se podařilo téměř všem postiženým nájemníkům dosáhnout na podpůrné programy postupně vyhlášené vládou a z takto čerpané podpory mohli nájemníci plnit svoje závazky k Fondu ve větší míře, než bylo plánováno. Jednalo se zejména o programy Covid Nájemné, Covid Ubytování, Covid Nepokryté náklady a Antivirus.

Aktuálně se situace v postižených oborech stabilizuje, i když návrat k předkoronavirovým tržbám bude restauracím, fitness klubům a ubytovacím zařízením trvat ještě řadu měsíců. K zásadnímu snížení nájemného ze strany Fondu v porovnání se stavem smluv před úderem pandemie došlo ve prospěch provozovatele ubytovacích služeb v Hotelu Karlin a v 3D Apartmens, společnosti SI KARLIN s.r.o. oproti předkrizovým letům se jedná o 6.500 tis. Kč ročně. Další masivní podporu od Fondu obdrží na následujících několik měsíců také nájemník Form Factory, který provozuje fitness a wellness klub v Křížíkova 44, celkem v objemu cca 4 mil. Kč.

Vedení Fondu považuje nadále okolnosti, které dopadly na činnost Fondu a jeho výsledky za první pololetí roku 2021 za události dočasné, které doposud nijak nenarušují předpoklad trvání podniku, na jehož základě byla tato účetní závěrka zpracována. Investiční aktiva (nemovitosti) Fondu jsou rozmanitá, u některých došlo ke snížení reálné hodnoty, jiné nemovitostí naopak mírně vzrostly (nemovitosti mimo Prahu, volné pozemky).

V návaznosti na makroekonomická data, statistické údaje a predikce významných autorit (kupř. ČNB), jež referují o razantním meziročním růstu ekonomiky očekává vedení Fondu vývoj finanční situace s mírným optimismem. Pouze v oblasti hospitality je díky opatrnému návratu turistů do Prahy očekáván pomalejší nárůst příjmů na úroveň pře pandemií způsobenou krizí.

Hlavní zdroje rizik spojené s pandemií nemoci COVID-19 jsou:

- bezprostřední dopady epidemiologických opatření by se podle stávajícího vývoje měly z pohledu Fondu eliminovat
- proti riziku vycházejícímu z navazujícího předpokládaného celkového poklesu ekonomické aktivity, jehož důsledkem by měla být silná recese staví Fond dostatek likvidních aktiv, aby eliminoval dopad na nemovitostní portfolio Fondu.

## Charakter Fondu

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



### Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do nemovitostních projektů, které jsou převážně zahrnuty přímo v do portfolia Fondu

Investice jsou alokovány do nemovitostního portfolia, které je projektově řízeno, a to jak z pohledu využití prostor nemovitostí, kde převažují kanceláře, prodejní maloobchodní plochy, prostory ke krátkodobému ubytování a sklady, tak z pohledu skladby nájemců od velkých korporátních společností po menší klienty pro udržení flexibility pronajímaných prostor.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální, kdy není předpoklad, že by mohlo dojít k destabilizaci výkonnosti portfolia Fondu, jež by vyžadovala změnu investiční strategie případně mimo plánovaný rozvoj prodávat nemovitosti z portfolia Fondu.

Lze předpokládat, že významná ekonomická recese napříč celou ekonomikou může negativně ovlivnit reálnou hodnotu investic v portfoliu. Takový případný pokles by však měl být pouze dočasný bez vlivu na samotnou majetkovou strukturu Fondu.

Investice Fondu jsou dostatečně diverzifikovány v rámci projektového řízení nemovitostního portfolia Fondu. Diverzifikací je zajištěna vyšší ochrana hodnoty majetku Fondu v případě negativního dopadu na některý segment pronajímaných prostor případně na některé nájemníky.

Fond disponuje dostatkem likvidních prostředků v hotovosti nebo v nástrojích, které lze ve velmi krátké době přeměnit na peněžní prostředky, aniž by Fond realizoval ztrátu.

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu ani investičních cílů.

### Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně z nájmu z nemovitostního portfolia, které jsou následně využity jak na investování do stávajícího portfolia Fondu, tak je plánováno jejich investování do jeho rozšíření. Správa Fondu a jeho majetku je od nájmu ve valné většině oddělena platbami za služby jež Fond coby pronajímatel poskytuje.

Běžné příjmy Fondu vykázaly z regulatorních důvodů krátkodobý pokles, který však není pro Fond kritický, a to ani ve vyšším objemu. Majetek Fondu je dostatečně likvidní.

Fond disponuje dostatečnými zdroji likvidního majetku, které mu umožňují dlouhodobě zajistit běžné náklady na činnost správy vlastního majetku. Těmito běžnými náklady jsou zejména odměna obhospodařovatele, administrátora a depozitáře. Díky dostatečným zdrojům likvidního majetku nejsou očekávány potíže při krytí běžných nákladů Fondu.

Investiční strategie Fondu je spojena s nižší úrovní rizika a Fond tak neočekává dlouhodobý pokles hodnoty investičních akcií. Dočasný pokles reálné hodnoty investic v portfoliu Fondu a celkový pokles výkonnosti ekonomiky však může investory motivovat k okamžitému ukončení investice. Fond však disponuje dostatečnými nástroji (viz níže) pro uspokojení požadavků investorů.

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů a z příjmů ukončených investičních příležitostí a případně doplněny čerpáním bankovního úvěru na daný projekt.

Možnou potřebu likvidity lze očekávat z titulu žádostí na odkup investičních akcií Fondu. V případě potřeby může Fond učinit následující opatření:

- zastavení další investiční činnosti a využití prostředků z ukončených investic;
- prodej likvidního majetku;
- zajištění dluhového financování;
- zpeněžení ostatního majetku;
- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu až 3 měsíců.

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

**Provozní rizika**

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

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

**Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky**

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

**f) Alternativní výkonnostní ukazatele**

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

**3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou**

Ovládaná osoba:	Safety Real, fond SICAV, a.s.
IČO:	247 99 751
Sídlo:	Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle ust. § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Fond je obhospodařovaný společností AVANT IS ve smyslu ust. § 9 odst. 1 ZISIF. Při posuzování možného vztahu spřízněnosti je nutné v souladu s bodem 10 mezinárodního účetního standardu IAS 24 akcentovat materiální rovinu vztahu AVANT IS s Fondem oproti rovině formálně-právní. Ačkoliv je tedy AVANT IS jediným členem statutárního orgánu Fondu, má tento vztah především regulatorní podstatu, tj. nejedná se fakticky o vztah spřízněnosti.

**Kapitálově spřízněné strany****Martin Benda**

Dat. nar.: 8. 9. 1971

Bytem: Václavské náměstí 807/64, Nové Město, 110 00 Praha 1

**Jinak spřízněné strany**

Fond je ovládající osobou ve vztahu ke společností:

- Beluška – sociální podnik s.r.o., se sídlem m Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 242 68 500
- DANTUM Solution s.r.o., se sídlem Štefánikova 837/3, Veveří, 602 00 Brno, IČ 291 50 396

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

- Ben Praha s.r.o., se sídlem Křižíkova 213/44, Praha 8, 186 00, IČ 066 14 167
- PRAGLOV spol. s.r.o., se sídlem Bořivojova 828/33, Praha 3 130 00, IČ 005 50 086

Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Ben Praha s.r.o.	Smlouva o provádění ostrahy objektu	6.8.2020	312 000,-	
Ben Praha s.r.o.	Smlouva o nájmu prostor	29.11.2019		27 600,-
Martin Benda	úpis investičních akcií	31.5.2021		225 606 000,-

Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Ben Praha s.r.o.	Správa majetku	-	204 000,-	
Ben Praha s.r.o.	Smlouva o pronájmu prostor	29.11.2019		27 600,-
Treaslewort, a.s.	Smlouva o pronájmu	18.6.2012+29.4.2019		78 000,-

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06. 2021

Safety Real, fond SICAV, a.s.

Mezitímní účetní závěrka  
sestavená k a za pololetí končící  
30. června 2021

## Obsah mezitímní účetní závěrky

Výkaz finanční situace (neauditovaný) .....	3
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný) .....	4
Výkaz peněžních toků (neauditovaný) .....	5
Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Investiční část Fondu) .....	6
Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu) (neauditovaný) .....	6
Komentáře k mezitímním účetním výkazům.....	7
1 Obecné informace .....	7
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky .....	8
3 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech a dopad opravy chyb .....	9
3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel .....	9
3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech.....	12
4 Provozní segmenty .....	12
5 Sezónnost .....	13
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům.....	13
6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií.....	13
6.2 Peníze a nepeněžní transakce .....	13
6.3 Obchodní pohledávky .....	13
6.4 Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku.....	14
6.5 Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku .....	14
6.6 Investice do nemovitostí.....	14
6.7 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva .....	15
6.8 Obchodní a jiné závazky.....	15
6.9 Bankovní, nebankovní úvěry a ostatní finanční závazky .....	15
6.10 Závazky vůči ovládající osobě.....	17
6.11 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií.....	18
6.12 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb .....	18
6.13 Ztráty z investic do nemovitostí .....	18
6.14 Zisky / Ztráty z majetkových účastí .....	18
6.15 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků.....	18
6.16 Náklady související s pronájmem nemovitostí .....	19
6.17 Správa Fondu a ekonomické a právní služby.....	19
6.18 Finanční náklady.....	19
6.19 Daně ze zisku .....	19
7 Transakce se spřízněnými stranami.....	20
7.1 Osoba ovládající .....	20
7.2 Vlastní transakce se spřízněnými stranami .....	20
7.3 Odměny klíčového vedení .....	21
8 Řízení finančního rizika.....	21
8.1 Úvěrové (kreditní) riziko.....	21
8.2 Riziko likvidity.....	21
8.3 Měnové riziko .....	22
8.4 Úrokové riziko.....	23
8.5 Oceňování reálnou hodnotou .....	23
9 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky .....	23
10 Čistá hodnota aktiv .....	24
11 Události po rozvahovém dni.....	24

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

## Výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2021

(v tisících Kč)

	Poznámka	Stav k 30. 6. 2021		Stav k 31. 12. 2020	
		Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu	Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu
<b>AKTIVA</b>					
Peněžní prostředky	6.1	-	34	-	34
<b>Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií</b>		<b>-</b>	<b>34</b>	<b>-</b>	<b>34</b>
Peněžní prostředky	6.2	33 845		61 681	
Obchodní pohledávky	6.3	17 207		12 426	
Pohledávka z titulu splatné daně z příjmu		-		101	
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.4	296 429		254 731	
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.5	32 117		32 117	
Investice do nemovitostí	6.6	1 243 418		1 241 054	
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.7	8 684		1 566	
Odložená daňová pohledávka	6.19	4 214		5 138	
<b>Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>		<b>1 635 914</b>	<b>-</b>	<b>1 608 814</b>	<b>-</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>					
<b>Vlastní kapitál</b>					
Základní kapitál	6.1	-	34	-	34
<b>Vlastní kapitál celkem</b>			<b>34</b>		<b>34</b>
Obchodní a jiné závazky	6.8	14 988	-	12 484	-
Bankovní úvěry	6.9	335 032	-	353 566	-
Nebankovní úvěry	6.9	447 378	-	438 968	-
Finanční závazky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.9	1 075	-	2 558	-
Závazek vůči ovládající osobě	6.10	-	-	225 606	-
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		561		-	-
<b>Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>		<b>799 034</b>	<b>-</b>	<b>1 033 182</b>	<b>-</b>
<b>Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (Celková hodnota investičních akcií)</b>	<b>6.11</b>	<b>836 880</b>	<b>-</b>	<b>575 632</b>	<b>-</b>

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

Safety Real, fond SICAV, a.s.

## Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2021

(v tisících Kč)

	Poznámky	Investiční část Fondu	
		Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.12	56 789	54 907
Ztráty z investic do nemovitostí	6.13	-	-34 463
Zisky (Ztráty) z majetkových účastí v reálné hodnotě	6.14	-	-
Zisky (Ztráty) z ostatních finančních aktiv a závazků	6.15	7 182	878
Čistý kurzový zisk (ztráta)	8.3	2 833	-5 768
Úrokové výnosy		2	3
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.16	-10 955	-12 109
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.17	-2 244	-1 724
Daně a poplatky		-449	-447
Ostatní výnosy (náklady)		-1 867	-1087
<b>Výsledek před finančními náklady</b>		<b>51 291</b>	<b>190</b>
Finanční náklady	6.18	-13 747	-17 598
<b>Výsledek před zdaněním</b>		<b>37 544</b>	<b>-17 408</b>
Daň ze zisku	6.19	-1 898	684
<b>Úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Výsledek po zdanění za období)</b>		<b>35 646</b>	<b>-16 724</b>
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za období</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Celkový úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Celkový úplný výsledek za období)</b>		<b>35 646</b>	<b>-16 724</b>



Safety Real, fond SICAV, a.s.

## Výkaz peněžních toků (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2021

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30.6. 2021	Pololetí končící 30.6. 2020
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>			
<b>Úbytek čisté hodnoty připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií za období (Výsledek za rok po zdanění)</b>			
		<b>35 646</b>	<b>-16 726</b>
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.19	1 898	-684
Úrokové výnosy		-	-3
Úrokové náklady	6.18	13 733	17 578
Čisté kurzové rozdíly k bankovnímu úvěru a penězům	8.3	-3 029	6 020
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	6.13	-	34 463
Ztráta z přecenění majetkových účastí	6.5	-	0
(Zisk) plynoucí z úpravy ocenění finančních aktiv / závazků	6.15	-7 182	-878
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>			
Snížení obchodních a jiných pohledávek		-10 924	-7 380
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		1 582	-968
		<b>31 724</b>	<b>31 422</b>
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	6.6	-2 364	-2 000
Příjem z prodeje majetkových účastí		-	-
Výdaj spojený s nákupem majetkové účasti		-	-
Příjem spojený se splacením finančních aktiv		-	-
Výdaj spojený s nákupem finančních aktiv	6.4	-36 000	-
Přijaté úroky		-	3
Placené (Přijaté) daně ze zisku		-313	-28
<b>Čisté peníze z provozní činnosti Fondu</b>		<b>-6 953</b>	<b>29 397</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>			
Příjem z bankovních a nebankovních úvěrů	6.9	-	-
Splátky bankovních a nebankovních úvěrů	6.9	-16 292	-22 755
Placené úroky	6.9	-4 586	-12 454
<b>Čisté peníze použité při financování</b>		<b>-20 878</b>	<b>-35 209</b>
<b>Čisté zvýšení (snížení) peněz</b>		<b>-27 831</b>	<b>-5 812</b>
Peněžní prostředky na počátku období	6.2	61 715	19 727
Dopad změny měnového kurzu na peněžní prostředky		-5	2
<b>Peněžní prostředky na konci období</b>		<b>33 879</b>	<b>13 917</b>
z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu	6.1	34	34
<b>z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>	<b>6.2</b>	<b>33 845</b>	<b>19 693</b>

Pozn.: Fond nedrží žádné peněžní ekvivalenty, pouze peněžní prostředky na bankovních účtech. Všechny peněžní toky uskutečněné v průběhu roku 2021 byly uskutečněny v souvislosti s investiční aktivitou Fondu.

Safety Real, fond SICAV, a.s.

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

za pololetí končící 30. června 2021

(v tisících Kč)

	2021	2020
Zůstatek k 1. lednu	575 632	596 574
Emise vyplatitelných investičních akcií	225 602	-
Přírůstek / Úbytek čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	35 646	-16 726
<b>Zůstatek k 30. červnu</b>	<b>836 880</b>	<b>579 848</b>

Safety Real, fond SICAV, a.s.

**Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu) (neauditovaný)**

za pololetí končící 30. června 2021

(v tisících Kč)

	2021	2020
Zůstatek k 1. lednu	34	34
Změna s dopadem na vlastní kapitál	-	-
<b>Zůstatek k 31. prosinci</b>	<b>34</b>	<b>34</b>

## Komentáře k mezitimním účetním výkazům

### 1 Obecné informace

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

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

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

Fond byl v prezentovaném období do 31.3.2020 obhospodařován a administrován společností AMISTA investiční společnost, a.s. se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8. Investiční společnost byla statutárním orgánem – představenstvem Fondu a jejími zástupci při výkonu funkce byli Ing. Michal Vlach (zástupce A), Mgr. Pavel Bareš (zástupce B) a Ing. Petr Janoušek (zástupce C), přičemž zástupci B a C museli jednat vždy se zástupcem A, zatímco A musel jednat společně vždy s B nebo C.

Od 1.4.2021 je Fond obhospodařován a administrován společností AVANT investiční společnost, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, která je při výkonu funkce zastupována Ing. Michalem Vlachem. Společnost zastupuje člen představenstva samostatně.

Členem dozorčí rady Fondu je pan Martin Benda.

Depozitářem Fondu byla v prezentovaném období do 31.3.2021 Československá obchodní banka, a.s., se sídlem Radlická 333/150, 150 00 Praha 5. Od 1.4.2021 je depozitářem společnost CYRRUS, a.s., se sídlem: Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno.

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 mezitimní účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná účetní závěrka a veškeré podíly jsou prezentovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření (viz. 3.1).

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

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

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Fondu uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty vykazované v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Odhady a úsudky učiněné při sestavování této účetní závěrky se týkají různých účetních oblastí a nejvýznamnější z nich jsou přiblíženy v části 3.2.

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

### Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uvážil při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2021 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2020:

- Novelizace IFRS 16 Leasingy – Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19 s účinností od 1. června 2020 byla Fondem přijata dobrovolně již od 1. ledna 2020 a jsou popsány v účetní závěrce za rok 2020. Toto ustanovení se týkalo slev na nájemch poskytnutých do 30.6.2021. V roce 2021 bylo přijato rozšíření na slevy poskytnuté po tomto datu. Fond není ve významném postavení nájemce, proto novelizace nemá zásadní dopad na mezitímní účetní závěrku roku 2021.
- V srpnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování, IFRS 4 Pojistné smlouvy a IFRS 16 Leasingy nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2* a je druhou reakcí IASB na očekávané změny, které by měla přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2021 a později). Novelizace upravuje postupy, jak v účetní závěrce reagovat na případné změny ve výši smluvních peněžních toků finančních nástrojů a v zajišťovacím účetnictví v důsledku změn IBOR sazeb. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

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

- V průběhu mezitímního období byly vydány dodatky k IAS 1 – Presentace účetní závěrky a aktualizaci k IFRS Practice Statement 2 – posouzení významnosti, na základě, které budou zveřejňovány účetní metody. Změny jsou účinné od 1. ledna 2023, ale mohou být použity dříve. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V průběhu mezitímního období byl vydán novelizace k IAS 8 – Definice účetních odhadů. Novelizace zavádějí novou definici účetních odhadů: vyjasňují, že se jedná o peněžní částky v účetní závěrce, které podléhají nejistotě měření 1. Dodatky také objasňují vztah mezi účetními zásadami a účetními odhady upřesněním, že společnost tvoří účetní odhad za účelem dosažení cíle stanovený účetními zásadami. Dodatky jsou účinné pro období začínající 1. ledna 2023 nebo později, přičemž dřívější použití je povoleno, a budou se vztahovat prospektivně na změny v účetních odhadech a změny v účetních zásadách, ke kterým dojde na začátku prvního účetního období nebo po něm, ve kterém společnost uplatňuje změny. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- Změny IFRS 10 a IAS 28 reagují na konflikt ve stávajících pokynech a výslednou rozmanitost v praxi při ztrátě kontroly mateřské společnosti nad dceřiným podnikem, přidruženým nebo společným podnikem, při které dochází ke konfliktu mezi stávajícími pokyny pro konsolidaci a účtování vlastního kapitálu. Datum účinnosti těchto změn bylo nyní odloženo na dokončení širšího přezkumu. Fond je investiční jednotkou v souladu s IFRS 10 a majetkové účasti ve společnostech, které představují investice Fondu a v nichž má Fond rozhodující vliv (tj. dceřiné společnosti), jsou oceněny reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku a nejsou konsolidovány. Z tohoto důvodu se tato ustanovení Fondu nedotknou.

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

#### 3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

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

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

Na počátku roku 2021 stále trvala tvrdá restriktivní opatření vyhlášená vládou ČR v souvislosti vedená snahou potlačit šíření koronaviru, která s různou intenzitou dopadla na podnikatelské subjekty v České republice včetně Fondu a byla spojena s nejistotou ohledně délky trvání. Naštěstí se pandemická situace postupně zlepšovala díky proočkovanosti a také „promoření“ populace ČR, takže Vláda mohla 11. dubna 2021 zrušit výjimečný stav a od května 2021 postupně začít uvolňovat omezení uvalená na občany a podnikatelské subjekty České republiky.

Výše uvedené restriktce a jejich následné uvolňování měly vliv na finanční situaci Fondu, protože část prostor ve vlastněných nemovitostech provozují nájemníci v oborech nejvíce postižených – jsou to restaurace, maloobchody, fitness provozovny a ubytovací zařízení. Při plánování výnosů pro rok 2021 však vedení Fondu s potížemi těchto oborů počítalo a zahrnuje je do kalkulací hospodářského výsledku, který i s těmito negativními vlivy je plánovaný v celoročním vyjádření na +43,3 milionů Kč. Pololetní hospodářský výsledek je dokonce mírně vyšší než plánovaný, protože se podařilo téměř všem postiženým nájemníkům dosáhnout na podpůrné programy postupně vyhlášené vládou a z takto čerpané podpory mohli nájemníci plnit svoje závazky k Fondu ve větší míře, než bylo plánováno. Jednalo se zejména o programy Covid Nájemné, Covid Ubytování, Covid Nepokryté náklady a Antivirus.

Aktuálně se situace v postižených oborech stabilizuje, i když návrat k předkoronavirovým tržbám bude restauracím, fitness klubům a ubytovacím zařízeními trvat ještě řadu měsíců. K zásadnímu snížení nájemného ze strany Fondu v porovnání se stavem smluv před úderem pandemie došlo ve prospěch provozovatele ubytovacích služeb v Hotelu Karlin a v 3D Apartmens, společnosti SI KARLIN s.r.o. Oproti předkrizovým letům se jedná o 6.500 tis. Kč ročně. Další masivní podporu od Fondu obdržel na následujících několik měsíců také nájemník Fitness Place, který provozuje fitness a wellness klub v Křížkova 44, celkem v objemu cca 4 mil. Kč.

Vedení Fondu považuje nadále okolnosti, které dopadly na činnost Fondu a jeho výsledky za první pololetí roku 2021 za události dočasné, které doposud nijak nenarušují předpoklad trvání podniku, na jehož základě byla tato mezitimní účetní závěrka zpracována. Investiční aktiva (nemovitosti) Fondu jsou rozmanitá, u některých došlo ke snížení reálné hodnoty, jiné nemovitostí naopak mírně vzrostly (nemovitosti mimo Prahu, volné pozemky).

V návaznosti na makroekonomická data, statistické údaje a predikce významných autorit (kupř. ČNB), jež referují o razantním meziročním růstu ekonomiky očekává vedení Fondu vývoj finanční situace s mírným optimismem. Pouze v oblasti hospitality je díky opatrnému návratu turistů do Prahy očekáván pomalejší nárůst příjmů na úroveň předešlé pandemie způsobené krizí.

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

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

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

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

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

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

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

Fond má k 30. 6. 2021 více investorů, které nejsou vzájemně spřízněny.

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

Fond má k 30. 6. 2021 několik investic do nemovitostí v různých lokalitách a dvě investiční dceřiné společnosti.

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

Fond všechny investice do nemovitostí oceňuje modelem reálné hodnoty s dopadem do výsledku hospodaření, stejně tak přistupuje k ocenění majetkových účastí v investičních dceřiných společnostech a obdobně k ostatním finančním aktivům za předpokladu, že jejich reálná hodnota by byla výrazně jiná než hodnota nominální, která se pro krátkodobě splatné pohledávky a peněžní prostředky bere jako aproximace reálné hodnoty. K 30. 6. 2021 nebyly reálné hodnoty stanoveny externím znalcem a bylo po interním posouzení vývoje trhu ponecháno reálné ocenění stanovené externím znalcem k 31. 12. 2020.

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

Fond drží k 30. 6. 2021 dvě majetkové účasti v nemovitostních společnostech – DANTUM Solution, s.r.o. a Beluška – sociální podnik, s.r.o. Společnosti, v nichž Fond drží majetkovou účast, jsou aktivní nemovitostní společnosti, u nichž je záměrem Fondu jejich zhodnocení ve střednědobém horizontu 3 až 5 let. Během této doby dochází ke zhodnocení finanční investice často v souvislosti s realizací nemovitostního projektu (rekonstrukce, výstavba). Po uplynutí časového horizontu má Fond v plánu přistoupit k jejich prodeji na základě vyhodnocení v té době platných ekonomických podmínek, reálné hodnoty finanční investice a výši zhodnocení pro investory za dobu držby.

Fond nemá v plánu dlouhodobě držet ani jednu z majetkových účastí vykazovaných k 30. 6. 2021, 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. Stejně tak žádná z jeho ovládaných dceřiných společností nebyla vyhodnocena jako servisní dceřiná společnost.

### **Struktura účetních výkazů**

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

#### Výkaz finanční situace

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

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

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

#### Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku

Podnikatelská činnost Fondu spočívá v investování získaných prostředků a v jejich zhodnocení, proto nelze jednoznačně rozlišovat mezi provozní a neprovozní (finanční) částí výsledku hospodaření. Úrokové výnosy prezentované v mezitimní účetní závěrce za období 2021 jsou ve své podstatě provozním výsledkem, resp. výsledkem



souvisejícím s hlavní výdělečnou činností, stejně tak jako tržby z pronájmu a efekty (zisky / ztráty) z přecenění finančních investic a investic do nemovitostí. Obdobně lze nahlížet na kurzové rozdíly. Proto není výkaz úplného výsledku v části výsledku hospodaření oddělován na provozní a neprovozní část, jsou přeskupeny prezentované položky a je kalkulován výsledek hospodaření před finančními náklady, které zahrnují úrokové náklady a bankovní poplatky, a případně dividendy k investičním akciím, budou-li vypláceny.

#### Výkaz peněžních toků

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

#### Výkaz změn v čistých aktivech přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií

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

#### Výkaz změn ve vlastním kapitálu

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

#### Investiční akcie Fondu

Fond vydává investiční akcie, které jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu – kótovány na Burze cenných papírů Praha, a.s. a prostřednictvím jejich emise Fond získává peněžní prostředky k investování. S investičními akciemi Fondu je spojeno zejména právo na jejich odkoupení na žádost držitele (investora) na účet Fondu a Fond má povinnost ve vymezených termínech takové investiční akcie odkoupit zpět. S investičními akciemi není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu. Zejména s ohledem na povinnost Fondu odkoupit tyto akcie zpět na žádost jejich vlastníka jsou investiční akcie klasifikovány jako finanční závazek a ve výkazu finanční situace je prezentována položka označená jako „Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií“. Důsledkem je odchýlení ekonomického a účetního zobrazení investičních akcií od právního pojetí, neboť z pohledu české legislativy se jedná o složku vlastního kapitálu, zatímco v této účetní závěrce investiční akcie představují závazek. Na tuto klasifikaci je navázáno účetní zachycení případných dividend, které jsou finančním nákladem Fondu, jsou-li deklarovány a vypláceny.

#### Ukazatel zisku na akcii

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

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

### 3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

#### Reálná hodnota

Fond oceňuje investice do nemovitostí, majetkové účasti a nakoupené pohledávky reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá k 31. 12. 2020 činila 1 241 054 tis. Kč (2019: 1 334 900 tis. Kč) (nemovitosti), 32 117 tis. Kč (2019: 30 132 tis. Kč) (majetkové účasti) a 254 731 tis. Kč (2019: 235 549 tis. Kč) (nakoupené pohledávky). Jde o nejvýznamnější rozvahové položky aktiv, které formují hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 31. 12. 2020 představují přibližně 95 % (2019: 98 %) celkové hodnoty investičních aktiv). Reálné hodnoty investic jsou k rozvahovému dni stanovovány externím odborným poradcem, jsou ovlivněny současnou ekonomickou situací na trhu nemovitostí, vývojem cen nemovitostí a očekávaným výnosem plynoucím z pronájmu nemovitostí, který determinuje i ocenění majetkových účastí v nemovitostních společnostech. K 30. 6. 2021 nebyly reálné hodnoty stanoveny externím znalcem a bylo po interním posouzení vývoje trhu ponecháno reálné ocenění stanovené externím znalcem k 31. 12. 2020. V budoucnu může dojít k novým skutečnostem a změnám, které mohou vést k růstu i ke snížení aktuálně prezentovaných reálných hodnot.

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

#### Úvěrové znehodnocení pohledávek

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

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

V absolutním vyjádření je úvěrové riziko velmi malé.

#### Daně ze zisku

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

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy (k 30. 6. 2021 i 31.12.2020 ve výši 5 %), která může být v budoucnu bez vlivu Fondu pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být tedy v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Fondu. V otevřené diskusi se objevují názory na zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů a zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 19 %. Pokud by toto bylo přijato jako změna daňové legislativy, způsobilo by to přepočtení odložené daně prezentované v účetní závěrce (navýšení odložené daňové pohledávky o 11 796 tis. Kč k 30. 6. 2021).

## 4 Provozní segmenty

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



## 5 Sezónnost

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

## 6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

### 6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií

v tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2020
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. 2021 i 2020 činí 1 Kč a celková výše základního kapitálu je tak 34 tis. Kč.

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

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

### 6.2 Peníze a nepeněžní transakce

#### Peněžní prostředky

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

v tis. Kč	30.6.2021	31.12.2020
Peněžní prostředky omezené ve využití Fondem	11 650	11 524
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	22 195	50 157
<b>Peněžní prostředky celkem</b>	<b>33 845</b>	<b>61 681</b>

Prostředky omezené ve využití Fondem jsou navázány na bankovní úvěry čerpané Fondem a omezení vyplývá z úvěrových smluv. V průběhu roku 2020 z důvodu pandemie došlo ke krátkodobému výpadku nájemného od nájemců a s povolením ČSOB a.s. došlo k čerpáním peněžních prostředků z rezervních účtů (tzv. DSRA) na splátky úvěru. Následovalo k čerpání kontokorentního úvěru od ČSOB a.s., který je v rámci podpůrných programů zaručen Českomoravskou záruční a rozvojovou banku, a.s., s celkovým úvěrovým rámcem 15 000 tis. Kč. K 31. 12. 2020 činí zůstatek čerpaného kontokorentního úvěru 14 960 tis. Kč a je zahrnut v rámci zůstatku bankovních úvěrů. K 30.6.2021 neproběhlo další čerpání úvěru a zůstatek k uvedenému datu činí 14 993 tis. Kč. Fond tak k rozvahovému dni plní všechny kovenanty stanovené úvěrovými smlouvami.

#### Nepeněžní transakce

V průběhu prvního pololetí roku 2021 došlo k následujícím významným nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojevíly se ve výkazu peněžních toků:

- kapitalizaci závazků vůči ovládající osobě Fondu panu Martinu Bendovi úpisem akcií v celkové výši 225 606 tis. Kč

### 6.3 Obchodní pohledávky

v tis. Kč	30.6.2021	31.12.2020
Obchodní pohledávky	17 786	13 005
Snížení hodnoty v důsledku posouzení úvěrového rizika	-579	-579
<b>Obchodní pohledávky ve výkazu finanční situace</b>	<b>17 207</b>	<b>12 426</b>

Obchodní pohledávky zahrnují zejména pohledávky za nájemci z pronájmu nemovitostí (nájemné a služby vyúčtované a neuhrazené za období před rozvahovým dnem). V průběhu mezitímního období 2021 došlo k nárůstu obchodních pohledávek z důvodu zpoždění úhrad nájemcem Form Factory. S nájemcem byl domluven splátkový kalendář a významná část pohledávek byla do data vydání mezitímní účetní závěrky uhrazena.

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

#### 6.4 Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku

v tis. Kč	30.6.2021	31.12.2020
Směnka J&T Private Equity B.V	73 033	35 563
LESY HUNKOVCE s.r.o. – zápůjčka 124,9 mil.	127 350	124 873
LESY HUNKOVCE s.r.o. – zápůjčka 84,0 mil. Kč	91 764	90 098
LESY HUNKOVCE s.r.o. – zápůjčka 4,2 mil. Kč	4 282	4 197
<b>Finanční investice v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku celkem</b>	<b>296 429</b>	<b>254 731</b>

Fond nadále drží nakoupené fixně úročené pohledávky za slovenskou obchodní společností LESY HUNKOVCE s.r.o., která vlastní lesní pozemky na Slovensku a je zpracovatelem, resp. prodejcem dřeva a směnku od společnosti J&T Private Equity B.V. o nominální hodnotě 35 000 tis. Kč.

Fond nakoupil od společnosti J&T Private Equity B.V. směnku o nominální hodnotě 36 000 tis. Kč, vystavenou 5. 1. 2021 a splatnou tři měsíce po vidění. Předpokládané zesplatnění směnky je očekáváno v lednu 2022. Směnka je úročena sazbou 3,60 % p. a.

Za mezitímní období 2021 došlo k přecenění pohledávek ve výši 5 699 tis. Kč z titulu nabíhajících úroků.

#### 6.5 Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

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

v tis. Kč	30. 6 2021	31. 12. 2020
DANTUM Solution s.r.o. (100 %)	10 700	10 700
Beluška – sociální podnik, s.r.o. (100 %)	21 417	21 417
<b>Finanční investice v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku celkem</b>	<b>32 117</b>	<b>32 117</b>

V průběhu mezitímního období 2021 nedošlo k žádné změně v portfoliu finančních investic, nedošlo k žádné nové akvizici, ani prodeji. K 30. 6. 2020 nedošlo k internímu posouzení reálného ocenění držených investic a bylo potvrzeno ocenění stanovené na základě externích znaleckých posudků k 31. 12. 2020. V průběhu mezitímního období nedošlo i s ohledem na dopad onemocnění Covid-19 k zásadním změnám veličin, které by významně pozměnily ocenění držených investic, resp. jejich aktivit a aktiv. Popis metod a stanovení reálné hodnoty finančních investic (úroveň 3) je popsán v poslední roční účetní závěrce Fondu za rok 2020.

#### 6.6 Investice do nemovitostí

Fond vlastní nemovitosti, které v minulosti pořídil a v rámci své investiční činnosti vytváří nemovitostní portfolio za účelem pronájmu nemovitostí s následným prodejem v rozsahu zvolené investiční strategie. V portfoliu jsou pozemky i budovy umístěné v Praze, v Brně a ve Středočeském kraji a jejich vývoj za mezitímní období roku 2021 navazující na vývoj v roce 2020 zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Pozemky	Stavby	Investice do nemovitostí celkem
<b>Reálná hodnota k 1. 1. 2020</b>	<b>346 700</b>	<b>988 200</b>	<b>1 334 900</b>
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	-	6 040	6 040
vklad do nemovitostní dceřiné společnosti	-21 938	-	-21 938
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-21 480	-56 468	-77 948
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2020</b>	<b>303 282</b>	<b>937 772</b>	<b>1 241 054</b>
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	-	2 364	2 364
<b>Reálná hodnota k 30. 6. 2021</b>	<b>303 282</b>	<b>940 136</b>	<b>1 243 418</b>

V průběhu mezitimního období 2021 nedošlo ke změně investičního portfolia držných a pronajímaných nemovitostí. V porovnání s rokem 2020 nedošlo k přecenění reálných hodnot.

Nemovitosti v celkové reálné hodnotě 966 139 tis. Kč (2020: 966 139 tis. Kč) jsou zastaveny ve prospěch Československé obchodní banky, a.s. jako záruka splacení čerpaných bankovních úvěrů. Nemovitosti – pozemky – v celkové reálné hodnotě 21 100 tis. Kč jsou zastaveny ve prospěch společnosti TARATANA s.r.o. jako záruka splacení poskytnuté půjčky (viz 6.9). Před datem schválení této mezitimní účetní závěrky byla zástava na těchto pozemcích vymazána.

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

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	45 093	47 723
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-10 955	-12 109

## 6.7 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

v tis. Kč	30.6.2021	31.12.2020
Poskytnuté zálohy	1 613	1 213
Náklady příštích období	28	28
Pohledávky vůči státu	-	194
Ostatní pohledávky*	7 043	132
<b>Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem</b>	<b>8 684</b>	<b>1 566</b>

\* Ostatní pohledávky obsahují zejména vytvořené dohady na přefakturaci energií a služeb spojených s nájmem.

## 6.8 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	30.6.2021	31.12.2020
Obchodní závazky	6 435	1 392
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	4 836	6 919
Přijaté kauce	2 865	2 772
Závazky vůči státu	782	1 393
Ostatní závazky	70	9
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>14 988</b>	<b>12 484</b>
z toho finanční závazky	9 370	4 172
z toho nefinanční závazky	5 618	8 312

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

Z výše uvedených závazků je zúčtování závazků v období delším jak 12 měsíců očekáváno u části přijatých kaucí (s ohledem na smluvní dobu nájmu a výpovědní lhůty) ve výši 1 455 tis. Kč (2020: 1 592 tis. Kč).

## 6.9 Bankovní, nebankovní úvěry a ostatní finanční závazky

### Bankovní úvěry

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Bankovní úvěry – dlouhodobě splatná část úvěru	287 964	306 798
Bankovní úvěry – krátkodobě splatná část úvěru	47 068	46 768
<b>Bankovní úvěry celkem</b>	<b>335 032</b>	<b>353 566</b>

V průběhu mezitimního období roku 2021 nedošlo ke změně portfolia bankovních úvěrů oproti stavu k 31. 12. 2020. Celkový zůstatek bankovních úvěrů tvoří čtyři úvěry čerpané od Československé obchodní banky, a.s. V průběhu mezitimního období docházelo k postupnému splácení jistiny a souvisejících úroků dle úvěrových podmínek.

<i>Věřitel</i>	<b>Efektivní úroková sazba p.a.</b>	<b>Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku</b>	<b>Splatnost</b>
(i) ČSOB a.s.	3,66%	46 088	30.6.2023
(ii) ČSOB a.s.	3,98%	96 311	30.9.2027
(ii) ČSOB a.s.	2,50%	177 640	31.7.2032
(iv) ČSOB a.s.	1,5%+0/N PRIBOR	14 993	28.7.2023
<b>Bankovní úvěry celkem</b>	<b>x</b>	<b>335 032</b>	<b>X</b>

Bližší informace k úvěrům jsou poskytnuty v roční účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2020. Bankovní úvěry představují finanční závazky a jejich účetní hodnota prezentovaná k 30. 6. 2021 se významně neodchyluje od jejich reálné hodnoty. Za první pololetí 2021 Fond vykazuje úrokové náklady z bankovních úvěrů 5 323 tis. Kč (pololetí 2020: 5 634 tis. Kč).

### **Nebankovní úvěry**

<i>v tis. Kč</i>	<b>30.6.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Nebankovní úvěry – dlouhodobě splatná část	447 378	438 968
Nebankovní úvěry – krátkodobě splatná část	-	-
<b>Nebankovní úvěry celkem</b>	<b>447 378</b>	<b>438 968</b>

Fond vykazuje nebankovní úvěry, které vznikly Fondu v souvislosti s jeho investiční aktivitou – buď úvěr byl přímo Fondem čerpán nebo na Fond přešly převzetím čistých aktiv nekonsolidovaných dceřiných společností. Rozlišení krátkodobě a dlouhodobě splatné části je odhadnuto dle stavu k rozvahovému dni, ale s ohledem na vývoj investic a jejich realizaci může dojít k dřívějšímu nebo pozdějšímu splácení půjček.

K 30. 6. 2021 Fond vykazuje tyto úvěry:

<i>Věřitel</i>	<b>Efektivní úroková sazba p. a.</b>	<b>Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku</b>	<b>Splatnost</b>
TARATANA s.r.o.	3,2%	447 378	30.6.2024

K 31. 12. 2020 Fond vykazuje tyto úvěry:

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

K 1. 4. 2021 byl podepsán dodatek mezi Fondem a věřitelem – společností TARATANA s.r.o. o změně úrokové sazby na 3,2% p. a. a o prodloužení splatnosti do 30.6.2024.

Celkové úrokové náklady k těmto půjčkám za první pololetí roku 2021 činí 8 410 tis. Kč (pololetí 2020: 11 944 tis. Kč).

Bližší informace k nebankovním úvěrům jsou poskytnuty v roční účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2020. Úvěry představují finanční závazky a jejich účetní hodnota prezentovaná k 30. 6. 2021 se významně neodchyluje od jejich reálné hodnoty.

### Vývoj dluhů z financování

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

v tis. Kč	Bankovní úvěry	Nebankovní úvěry	Celkem
<b>Počáteční zůstatek k 1. 1. 2020</b>	<b>365 225</b>	<b>660 036</b>	<b>1 025 261</b>
peněžní tok - příjem úvěru	14 960	-	14 960
peněžní tok - splátky úvěru	-31 930	-7 000	-38 930
peněžní tok - placené úroky	-10 120	-7 500	-17 620
naběhlé úrokové náklady	11 469	23 564	35 033
nepeněžní zápočet úvěrů	-	-4 526	-4 526
nepeněžní úhrada závazku - změna věřitele	-	-225 606	-225 606
kurzový zisk	3 962	-	3 962
<b>Konečný zůstatek k 31. 12. 2020</b>	<b>353 566</b>	<b>438 968</b>	<b>792 534</b>
peněžní tok - čerpání úvěru	-	-	-
peněžní tok - splátky úvěru	-16 292	-	-16 292
peněžní tok - placené úroky	-4 586	-	-4 586
naběhlé úrokové náklady	5 322	8 410	13 732
nepeněžní zápočet úvěrů	-	-	-
nepeněžní transakce	51	-	51
kurzový zisk	-3 029	-	-3 029
<b>Konečný zůstatek k 30. 6. 2021</b>	<b>335 032</b>	<b>447 378</b>	<b>782 410</b>
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	287 964	447 378	735 342
z toho krátkodobě splatný zůstatek	47 068	0	47 068

### Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou

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

v tis. Kč	Den vypořádání	Objem obchodu	30.6.2021	31.12.2020
(1) Úrokový swap	30. 9. 2027	3 009 tis. EUR	-519	-960
(2) Úrokový swap	30. 6. 2023	47 624 tis. Kč	-556	-1 598
<b>Reálná hodnota derivátů celkem</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>-1 075</b>	<b>-2 558</b>

Přecenění derivátů je zahrnuto do položky „Zisk (ztráta) plynoucí z ostatních finančních aktiv/závazků“ ve výsledku hospodaření – v mezitímním období 2021 zisk 1 483 tis. Kč (pololetí 2020: ztráta 3 361 tis. Kč).

#### Úrokový swap (1)

Fond uzavřel tento úrokový swap v září 2019 v souvislosti s fixně úročeným bankovním úvěrem čerpaným na financování nákupu nemovitosti v Praze – Nové Butovice. Úrokový úvěr směřuje fixní úrokovou platbu kalkulovanou z nespacené jistiny bankovního úvěru za variabilní úrokovou platbu. Reálná hodnota derivátu je k 31. 12. 2020 stanovena jako závazek ve výši 519 tis. Kč (2020: závazek 960 tis. Kč).

#### Úrokový swap (2)

Fond uzavřel tento úrokový swap v srpnu 2018 v souvislosti s fixně úročeným bankovním úvěrem čerpaným na financování nákupu nemovitosti v Praze – Karlín. Úrokový úvěr směřuje fixní úrokovou platbu kalkulovanou z nespacené jistiny bankovního úvěru za variabilní úrokovou platbu. Reálná hodnota derivátu je k 30. 6. 2021 stanovena jako závazek ve výši 556 tis. Kč (2020: závazek 1 598 tis. Kč).

## 6.10 Závazky vůči ovládající osobě

Fond k 31. 12. 2020 evidoval závazek ve výši 225 606 tis. Kč vůči panu Martinu Bendovi, ovládající osobě, který vznikl převzetím pohledávek společnosti Minelava, s.r.o. Závazek byl v prvním pololetí 2021 vypořádán emisí investičních akcií a došlo tak v důsledku k navýšení hodnoty čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

## 6.11 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií

Hodnota těchto čistých aktiv je dána rozdílem celkových investičních aktiv a závazků Fondu, tj. bez vlivu hodnoty čistých aktiv připadající držitelům zakladatelských akcií, tj. hodnotu základního kapitálu Fondu (první pololetí 2021: 34 tis. Kč; 2020: 34 tis. Kč).

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

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

Stav investičních akcií včetně kalkulace čistých aktiv na jednu investiční akcii přináší následující tabulka. V souladu se statutem Fondu stanovuje jednou ročně. Z tohoto důvodu nebyla hodnota k 30.6.2021 oficiálně vyhlášena

	30.6.2021	31.12.2020
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	836 880	575 632
Počet investičních akcií (v ks)	142 747	102 554
<b>Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)</b>	<b>5 862,6830</b>	<b>5 612,9649</b>

## 6.12 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
Tržby z pronájmu	45 093	47 723
Tržby z poskytovaných služeb	11 696	7 184
<b>Tržby celkem</b>	<b>56 789</b>	<b>54 907</b>

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

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

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Platby do 1 roku	69 411	73 984
Platby nad 1 rok a do 5 let	205 053	208 142
Platby nad 5 let	63 756	74 053
<b>Budoucí minimální leasingové platby celkem</b>	<b>338 220</b>	<b>356 179</b>

## 6.13 Ztráty z investic do nemovitostí

Fond nepřecenil k 30.6.2021 investice do nemovitostí. V důsledku toho nevykazuje zisky nebo ztráty z přecenění reálných hodnot. Za první pololetí 2020 byla vykázána ztráta ve výši 34 463 tis. Kč.

## 6.14 Zisky / Ztráty z majetkových účastí

Fond nepřecenil k 30.6.2021 ani k 30.6.2020 majetkové účasti. V důsledku toho nevykazuje zisky (ztráty) z majetkových účastí v reálné hodnotě.

## 6.15 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
Zisk z přecenění finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě (viz 6.4)	5 699	4 239
Zisk (Ztráta) z přecenění derivátového nástroje – úrokového swapu (viz 6.9)	1 483	-3 360
Úprava hodnoty obchodní pohledávek v důsledku úvěrového rizika (viz 6.3)	0	-1
<b>Zisky / (Ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků celkem</b>	<b>7 182</b>	<b>878</b>

**6.16 Náklady související s pronájmem nemovitostí**

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
Spotřeba materiálu	204	218
Správa nemovitostí	6 912	7 915
Opravy a udržování	3 820	2 833
Ostatní služby	19	1 142
<b>Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem</b>	<b>10 955</b>	<b>12 109</b>

**6.17 Správa Fondu a ekonomické a právní služby**

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
Správa a vedení Fondu (viz 7.3)	435	392
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	1 592	1 062
Poplatky depozitáři	217	270
<b>Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem</b>	<b>2 244</b>	<b>1 724</b>

**6.18 Finanční náklady**

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
Úrokové náklady	13 733	17 578
Ostatní finanční náklady	14	20
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>13 747</b>	<b>17 598</b>

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

**6.19 Daně ze zisku****Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření**

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
Splatný daňový náklad za běžné období	974	191
Úprava splatné daně související s přecházejícím obdobím	0	-57
<b>Splatný daňový náklad</b>	<b>974</b>	<b>134</b>
Odložený daňový náklad (výnos) z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	924	-818
<b>Celkový daňový náklad (výnos)</b>	<b>1 898</b>	<b>-684</b>

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

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
(Ztráta) Zisk před zdaněním za běžné období	38 199	-17 410
Zákonná daňová sazba	5%	5%
Daňový náklad (výnos) kalkulovaný z výsledku hospodaření	1 910	-871
Dopad daňově neuznatelných nákladů (výnosy)	-12	244
Úprava daně související s předcházejícím obdobím	0	-57
<b>Celkový daňový náklad</b>	<b>1 898</b>	<b>-684</b>
<b>Efektivní daňová sazba</b>	<b>4,97%</b>	<b>3,93%</b>



**Odložená daň ve výkazu finanční situace**

v tis. Kč	30. 6. 2021		31. 12. 2020	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí	4 322	-	5 277	-
Ocenění bankovního úvěru – dopad diskontu	-	108	-	139
<b>Odložená daň celkem v brutto ocenění</b>	<b>4 322</b>	<b>108</b>	<b>5 277</b>	<b>139</b>
Vzájemné započtení	-108	108	-139	-139
<b>Odložená daň celkem v netto ocenění</b>	<b>4 214</b>	<b>-</b>	<b>5 138</b>	<b>-</b>

**Ssouhlasení 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:

v tis. Kč	Odložená daň
<b>Zůstatek k 1. 1. 2020 – odložená daňová pohledávka</b>	<b>1 974</b>
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	3 164
<b>Zůstatek k 31. 12. 2020 – odložená daňová pohledávka</b>	<b>5 138</b>
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	-924
<b>Zůstatek k 30. 6. 2021 – odložená daňová pohledávka</b>	<b>4 214</b>

**7 Transakce se spřízněnými stranami****7.1 Osoba ovládající**

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

Pan Martin Benda je taktéž hlavním investorem Fondu a k 30. 6. 2021 drží 94,80 % (k 31. 12. 2020: 92,76 %) investičních akcií. Fond má dalších pět investorů (fyzické osoby), kteří drží investiční akcie v rozsahu podílu 1 až 2 %. Vůči stavu ke konci roku 2020 došlo ke změně vlastnických podílů akcionářů (viz 7.2).

V roce 2021 a 2020 byl Fond obhospodařován společností AMISTA, investiční společnost, a.s., která pro Fond vykonávala rovněž funkci administrátora a statutárního orgánu Fondu. Od 1.4.2021 je Fond obhospodařován a administrován společností AVANT investiční společnost, a.s.

**7.2 Vlastní transakce se spřízněnými stranami**

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

**Obchodní vztahy se spřízněnými stranami**

V mezitímním období 2021 i 2020 dosahují obchodní transakce se spřízněnými stranami minimálního rozsahu:

- transakce se společností Ben Praha s.r.o., společnost ovládaná ovládající osobou Fondu (k 30.6.2021: služby spočívající ve správě nemovitostí a ostrahy majetku 312 tis. Kč a výnosy z pronájmu kanceláří a souvisejících služeb 28 tis. Kč)

**Finanční vztahy se spřízněnými stranami**

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



### 7.3 Odměny klíčového vedení

Řízení a vedení Fondu bylo do 31.3.2021 zajišťováno společností AMISTA investiční společnost, a.s., která působila ve funkci statutárního ředitele Fondu. V mezitimním období 2021 byla Fondu vyúčtována odměna ve výši 210 tis. Kč (pololetí 2020: 392 tis. Kč).

Od 1.4.2021 je Fond obhospodařován a administrován společností AVANT investiční společnost, a.s. a Fondu byla vyúčtována odměna ve výši 210 tis. Kč.

## 8 Řízení finančního rizika

Finanční rizika, kterým je Fond vystaven zahrnují:

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

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

V tis. Kč	30.6.2020	31.12.2020
<b>Finanční aktiva</b>		
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	32 117	32 117
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	296 429	254 731
Obchodní pohledávky	17 207	12 426
Peněžní prostředky	33 845	61 681
<b>Finanční aktiva v reálné hodnotě celkem</b>	<b>379 598</b>	<b>360 955</b>
<b>Finanční závazky</b>		
Finanční závazky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	1 075	2 556
Závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	791 780	796 706
z toho: <i>Bankovní úvěry</i>	335 032	353 566
<i>Nebankovní úvěry</i>	447 378	438 968
<i>Obchodní a jiné závazky</i>	9 370	4 172

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

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

### 8.1 Úvěrové (kreditní) riziko

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

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

### 8.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům (obchodní závazky, splátky bankovního úvěru včetně příslušenství) a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Fond snaží udržovat dostatečný objem peněžních prostředků (30.6.2021: 33 845 tis. Kč; 31.12.2020: 61 681 tis. Kč), řídit splatnost závazků se splatností pohledávek (30.6.2021: 17 207 tis. Kč; 31.12.2020: 12 426 tis. Kč). Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno úvěrovým rizikem.

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

K 30. 6. 2021	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	9 370				9 370
Bankovní úvěry	3,13 %	56 637	80 371	105 603	131 445	374 056
Nebankovní úvěry	3,2 %			486 193		486 193
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>66 007</b>	<b>80 371</b>	<b>591 796</b>	<b>131 445</b>	<b>869 619</b>

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

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

### 8.3 Měnové riziko

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

Fond s výjimkou bankovního úvěru denominovaného v EUR a zanedbatelného množství peněžních prostředků v EUR nemá žádné jiné významné zůstatky vedené v cizích měnách. Za první pololetí roku 2021 Fond zahrnul do výsledku hospodaření čistý kurzový zisk ve výši 2 833 tis. Kč (první pololetí 2020: čistá kurzová ztráta 5 768 tis. Kč), a to zejména vlivem přepočtu bankovního úvěru denominovaného v EUR (viz část 6.9).

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 30. 6. 2021 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Nakoupené pohledávky	296 429		296 429
Obchodní a jiné pohledávky	17 207		17 207
Peníze	29 264	4 581	33 845
<b>Celkem</b>	<b>342 900</b>	<b>4 581</b>	<b>347 481</b>

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

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

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky k 30. 6. 2021 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Bankovní úvěry	238 718	96 314	335 032
Nebankovní úvěry	447 378		447 378
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou	1 075		1 075
Obchodní a jiné závazky	9 370		9 370
<b>Celkem</b>	<b>696 541</b>	<b>96 314</b>	<b>792 855</b>

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

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Bankovní úvěry	247 184	106 382	353 566
Nebankovní úvěry	438 968	-	438 968
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou	2 558	-	2 558
Obchodní a jiné závazky	4 172	-	4 172
<b>Celkem</b>	<b>692 882</b>	<b>106 382</b>	<b>799 264</b>

Vedení Fondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky evidované k 30. 6. 2021 v cizí měně a současně by došlo ke změně měnového kurzu CZK/EUR o 0,5 CZK/EUR (zhodnocení / znehodnocení CZK vůči EUR), výsledek hospodaření by byl o 1 802 tis. Kč (12\_2020: 1 942 tis. Kč) nižší (při znehodnocení CZK vůči EUR by Fond uznal kurzovou ztrátu) nebo vyšší (při zhodnocení CZK/EUR by Fond uznal kurzový zisk).

## 8.4 Úrokové riziko

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

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

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

Vliv změny úrokových sazeb za první pololetí 2020 na případnou změnu reálného ocenění držených investic byl vyhodnocen jako nevýznamný a reálná hodnota držených aktiv byla potvrzena ve výši z konce roku 2020. Hlubší expertní ocenění bude zpracováno ke konci roku 2021 pro účely roční účetní závěrky.

## 8.5 Oceňování reálnou hodnotou

Bližší informace k ocenění reálnou hodnotou jsou poskytnuty v roční účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2020. V průběhu mezitímního období nedošlo k přecenění finančních aktiv.

## 9 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.

## 10 Čistá hodnota aktiv

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

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

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

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

	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	836 880	575 632
Počet vydaných investičních akcií (v ks)	142 747	102 554
<b>Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč)</b>	<b>5 862,6830</b>	<b>5 612,9649</b>

## 11 Události po rozvahovém dni

Dne 2.9.2021 byla splacena směnka od společnosti J&T Private Equity B.V. v nominální hodnotě 35 000 tis. Kč pořízená v roce 2020.

## 5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

V průběhu aktuálního účetního období stejně a stejně tak i výhledově Fond plánuje realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu vyhledáváním a případnou realizací nákupu komerčních nemovitostí do svého nemovitostního portfolia, nebo nákupem majetkových účastí na kapitálových společnostech jež komerční nemovitosti vlastní, kdy následným prodejem, nebo korporátní přeměnou nemovitosti z dceřiné společnosti nabyde Fond do svého portfolia. Pokud jde o obchodní činnost, tak Fond aktivní správou svého stávajícího nemovitostního portfolia chce toto dále rozvíjet a strukturováním nájmu zvyšovat celkovou ziskovost a stabilitu příjmů.

Pro získávání investiční prostředků Fond plánuje tyto primárně získávat z vlastních likvidních prostředků a upisováním investičních akcií, kdy výhledově pro ztraktivnější pro investory Fond plánuje vytvořit více tříd investičních akcií, a to jak pro nově přichozí, tak pro stávající.

V aktuálním účetním období je předpoklad, že rizikovým faktorem bude dopad, a ne zcela předpokládatelný vývoj možných mimořádných opatření spojených s rozšířením viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19. V oblasti obchodní činnosti spočívající v nájmu nebytových prostor v portfoliu Fondu bude pokračovat v proaktivní politice ve vztahu k nájemcům s individuálním přístupem vycházejícím z předmětu podnikatelské činnosti nájemce a z aktuálního vývoje ekonomiky s cílem obchodní dohody v případě participace na prokazatelných ztrátách jednotlivých nájemců. V zásadě jde o slevy na nájemném na přechodná období nebo odklady plateb nájemného.

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

## 6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: Ing. Michal Vlach

Funkce: pověřený zmocněnec jediného člena představenstva společnosti  
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 30. 9. 2021

Podpis:

