

# ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření výroční zprávy  
a zprávy o vztazích mezi propojenými osobami

**Safety Real uzavřený investiční fond, a.s.**

za období 1.1.2013 – 31.12.2013

## **Auditovaná společnost:**

Safety Real uzavřený investiční fond, a.s.

Bořivojova 828/33

130 00 Praha 3

IČ: 24799751

## **Auditor:**

Ing. Jiří Pípal

oprávnění KAČR č. 2064

Kralupská 66/23

161 00 Praha 6

Výtisk č.: 1

*Ing. Jiří Pípal, auditor, oprávnění KAČR č. 2064, IČ: 47108258  
Kralupská 66/23, 161 00 Praha 6  
Tel. +420 777 577 714 \* e-mail: [audit.pipal@email.cz](mailto:audit.pipal@email.cz) \* [www.audit-pipal.cz](http://www.audit-pipal.cz)*

## **Zpráva nezávislého auditora akcionářům společnosti**

### **Safety Real uzavřený investiční fond, a.s.**

#### **Účetní závěrka**

Na základě provedeného auditu jsem dne 30. dubna 2014 vydal k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:

„Provedl jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti Safety Real uzavřený investiční fond, a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2013, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2013, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2013 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti Safety Real uzavřený investiční fond, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

#### **Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku**

Statutární orgán společnosti Safety Real uzavřený investiční fond, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

#### **Odpovědnost auditora**

Mojí odpovědností je vyjádřit na základě mého auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsem povinen dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abych získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsem přesvědčen, že důkazní informace, které jsem získal, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

#### **Výrok auditora**

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Safety Real uzavřený investiční fond, a.s. k 31. 12. 2013 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2013 v souladu s českými účetními předpisy.

*Ing. Jiří Pípal, auditor, oprávnění KAČR č. 2064, IČ: 47108258*

*Kralupská 66/23, 161 00 Praha 6*

*Tel. +420 777 577 714 \* e-mail: [audit.pipal@email.cz](mailto:audit.pipal@email.cz) \* [www.audit-pipal.cz](http://www.audit-pipal.cz)*

### **Zdůraznění skutečnosti**

Aniž bych vydával výrok s výhradou, upozorňuji na skutečnost popsanou v odstavci 2(k) přílohy účetní závěrky. Společnost oceňuje své investice do nemovitostí a investice do obchodních podílů v jiných společnostech v jejich reálných hodnotách s dopadem přecenění do vlastního kapitálu. Ocenění je spojeno s existencí nejistoty při odhadech budoucího vývoje vstupních parametrů pro kalkulaci ocenění."

### **Výroční zpráva**

Ověřil jsem soulad výroční zprávy společnosti Safety Real uzavřený investiční fond, a.s. k 31.12.2013 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti Safety Real uzavřený investiční fond, a.s. Mým úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsem provedl v souladu s mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsem přesvědčen, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle mého názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti Safety Real uzavřený investiční fond, a.s. k 31.12.2013 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

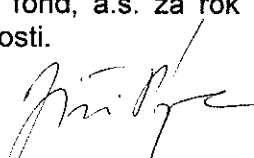
### **Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami**

Ověřil jsem věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti Safety Real uzavřený investiční fond, a.s. za rok končící 31. 12. 2013. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědný statutární orgán společnosti Safety Real uzavřený investiční fond, a.s. Mým úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsem provedl v souladu s auditorským standardem č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abych plánoval a provedl ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsem neprováděl, a proto nevyjadřuju výrok auditora.

Na základě mého ověření jsem nezjistil žádné skutečnosti, které by mě vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi propojenými osobami společnosti Safety Real uzavřený investiční fond, a.s. za rok končící 31. 12. 2013 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

V Praze dne 30. dubna 2014

  
Ing. Jiří Pípal  
auditor, oprávnění KAČR č. 2064  
Kralupská 66/23, Praha 6

*Ing. Jiří Pípal, auditor, oprávnění KAČR č. 2064, IČ: 47108258  
Kralupská 66/23, 161 00 Praha 6  
Tel. +420 777 577 714 \* e-mail: [audit.pipal@email.cz](mailto:audit.pipal@email.cz) \* [www.audit-pipal.cz](http://www.audit-pipal.cz)*

**Safety Real**  
**uzavřený investiční fond a.s.**

**Výroční zpráva 2013**

## **OBSAH**

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A O STAVU JEJÍHO MAJETKU, VÝHLED PRO ROK 2014	3
PROFIL INVESTIČNÍHO FONDU	4
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	9
Příloha – účetní závěrka společnosti včetně přílohy účetní závěrky	

## Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku

### Činnost společnosti v roce 2013

Investiční fond nakoupil do svého majetku obchodní podíl na nemovitostní společnosti, jejíž nemovitost je dále pronajímána. Fond zahájil rekonstrukci jedné vlastní výnosové nemovitosti a jedná o koupi nemovitostního projektu v Praze.

### Hospodaření společnosti

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření společnosti poskytuje roční účetní závěrka za období od 1. ledna 2013 do 31. prosince 2013.

Hospodaření společnosti skončilo v roce 2013 účetní ztrátou ve výši - 992 tis. Kč (k 31.12.2012: -1 915 tis. Kč).

Výsledky hospodaření investičního fondu jsou ověřeny Ing. Jiřím Pípalem, auditorské oprávnění vydané KAČR pod č. 2064.

### Aktiva

Safety Real uzavřený investiční fond, a.s. vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2013 aktiva v celkové výši tis. 109 215 Kč (k 31.12.2012 79 184 tis. Kč) Ta jsou tvořena především dlouhodobým nemovitým majetkem ve výši 65 730 tis. Kč, bankovní hotovostí ve výši 6 946 tis. Kč, pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 12 260 tis. Kč a účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 24 194 tis. Kč.

### Pasiva

Celková pasiva společnosti 109 215 tis. Kč (k 31.12.2012 79 184 tis. Kč) jsou tvořena především základním kapitálem ve výši 69 000 tis. Kč, ztrátou za účetní období ve výši - 992 tis. Kč, závazky vůči nebankovním subjektům ve výši 41 299 tis. Kč.

Vlastní kapitál investičního fondu dosáhl k 31.12.2013 částky 67 904tis. Kč. Hodnota vlastního kapitálu investiční fondu na 1 akcii k 31.12.2012 je 98 tis.Kč.

### Výhled pro rok 2014

Investiční fond bude v roce 2013 pokračovat v investování zejména do nemovitého majetku. Bude dokončena rekonstrukce výnosové nemovitosti a ukončeno jednání o koupi nemovitostního projektu v Praze.

V Praze dne 22. dubna 2014



Petra Nováková  
Předseda představenstva



Ing. Richard Harazim  
člen představenstva

## A) TEXTOVÁ ČÁST - PROFIL INVESTIČNÍHO FONDU

Rozhodným obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí účetní období od 1. ledna do 31. prosince 2013.

### 1. Základní údaje o investičním fondu(dle výpisu z obchodního rejstříku)

#### Název společnosti:

Obchodní firma: **Safety Real, uzavřený investiční fond, a.s.**

#### Sídlo společnosti:

Ulice: **Bořivojova 828/33**

Obec: **Praha 3**

PSČ: **130 00**

#### Vznik společnosti:

Safety Real, uzavřený investiční fond a.s. („Investiční Fond“ nebo „Fond“) byl založen zakladatelskou listinou ze dne 1. dubna 2010, v souladu se zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem a se zákonem č. 189/2004 Sb., O kolektivním investování v platném znění. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 11. února 2011.

Investiční fond byl založen jako **speciální fond kvalifikovaných investorů** dle § 56 zákona 189/2004 Sb., o kolektivním investování v platném znění.

Povolení k činnosti Fondu ve smyslu ustanovení § 64 zrušeného zákona č. 189/2004 Sb., O kolektivním investování, které společnost obdržela od České národní banky dne 9. listopadu 2010 a právní moci nabylo dne 23. listopadu 2010, zaniká na základě § 651 odst. 4 zákona č. 240/2014 Sb. o investičních společnostech a fondech (dále jako ZISIF) a to dnem, kdy Česká národní banka začne vést seznam investičních fondů s právní osobností podle § 597 písm. a) ZISIF a tímto dnem se fond považuje za investiční fond, který je obhospodařován investiční společností a zapsán v seznamu podle § 597 písm. a) ZISIF ve znění pozdějších předpisů.

#### Identifikační údaje:

IČO: **24799751**

DIČ: **CZ24799751**

#### Základní kapitál:

Základní kapitál: **69 000 000 Kč; splaceno 100%**

**Akcie:**

690 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč

**Čistý obchodní majetek:** 67 904 tis. Kč

**Orgány společnosti (dle výpisu z obchodního rejstříku)****PŘEDSTAVENSTVO**

Předseda představenstva	<b>Petra Nováková</b>	17. prosince 2012
Místopředseda představenstva	<b>Monika Fuková</b>	4. ledna 2012
Člen představenstva	<b>Ing. Richard Harazim</b>	11. února 2011

**DOZORČÍ RADA**

Předseda dozorčí rady	<b>Ing. Klára Vlachová</b>	11. února 2011
Člen dozorčí rady	<b>Taťána Bradová</b>	11. února 2011
Člen dozorčí rady	<b>Jaroslav Havlíček</b>	4. ledna 2012

**2. Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během rozhodného období****2.1. Změny skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo v roce 2013****Akcie**

520 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100.000 Kč – vymazáno 17.10.2013

690 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100.000 Kč – zapsáno 17.10.2013

**3. Údaje o investiční společnosti, která obhospodařuje v rozhodném období investiční fond****3.1.V rozhodném období obhospodařovala Safety Real, uzavřený investiční fond, a.s. tato investiční společnost:**

**Safety invest funds, investiční společnost,a.s.**

IČO: 284 95 349

Sídlo: Revoluční 3, Praha 1, PSČ 110 00



#### 4. Údaje o skutečnostech s významným vlivem na výkon činnosti investičního fondu

##### 4.1. Hlavní faktory, jež měly vliv na výsledek hospodaření investičního fondu:

Výsledek hospodaření je tvořen z převážné části výnosy z nájmu vlastněných nemovitostí, provozními náklady na jejich provoz, správními náklady na provoz fondu a úroky z přijatých půjček.

#### 5. Údaje o osobě, která měla kvalifikovanou účast na Safety Real uzavřeném investičním fondu, a.s.

Jméno	RČ/IČO	Počet akcií	Podíl na fondu (%)
DIAFANO s.r.o.	28317912	20	3
Mgr. Eichinger Lukáš	13.3.1975	500	72
Martin Benda	8.9.1971	170	25
<b>Celkem:</b>		<b>690 ks</b>	<b>100%</b>

#### 6. Údaje o osobách, na kterých měl Safety Real, uzavřený investiční fond, a.s. kvalifikovanou účast

Safety Real uzavřený investiční fond, a.s. má k 31.12.2013 100% podíl na společnosti Traeslewort, a.s. a 100% podíl na společnosti DANTUM Solution s.r.o. Podíly na obou společnostech jsou v souladu s investiční strategií fondu investovat a držet podíly v nemovitostních společnostech.

#### 7. Údaje o depozitáři investičního fondu

Obchodní název: **Československá obchodní banka, a.s.**  
Sídlo: **Radlická 333/150, 150 57 Praha 5**  
IČO: **00 00 13 50**  
Telefon: **224 114 438**  
Fax: **224 119 630**

Československá obchodní banka, a.s. vykonává pro Safety Real, uzavřený investiční fond, a.s. činnost depozitáře od dubna 2011.

#### 8. Údaje o všech obchodnících s cennými papíry, kteří vykonávali činnosti obchodníka s cennými papíry pro investiční fond

V rozhodném období nevykonával pro Safety Real, uzavřený investiční fond, a.s. žádný obchodník s cennými papíry činnosti obchodníka s cennými papíry.

**9. Údaje o všech peněžitých i nepeněžitých plněních, která od Safety Real, uzavřeného investičního fondu, a.s. přijali v rozhodném období členové představenstva a dozorčí rady**

**9.1. Představenstvo**

Nepřijali v rozhodném období žádná plnění.

**9.2. Dozorčí rada**

Nepřijala v rozhodném období žádná plnění.

**10. Údaje o počtu cenných papírů investičního fondu, které jsou v majetku členů představenstva a dozorčí rady**

**10.1. Představenstvo:**

Členové představenstva nevlastní akcie Safety Real, uzavřeného investičního fondu, a.s.

**10.2. Dozorčí rada**

Členové dozorčí rady nevlastní akcie Safety Real, uzavřeného investičního fondu, a.s.

**11. Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech, jejichž účastníkem byla nebo je v rozhodném období Safety Real, uzavřený investiční fond, a.s., jestliže hodnota sporu převyšuje 5% hodnoty majetku investičního fondu**

Safety Real uzavřený investiční fond, a.s. nebyl v rozhodném období účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu, kde hodnota sporu převyšuje 5% hodnoty jeho majetku.

**12. Osoba, která zajišťuje úschovu nebo jiné opatrování majetku investičního fondu, pokud je u této osoby uloženo nebo touto osobou jinak opatrováno více než 1 % majetku investičního fondu**

Úschovu listinných cenných papírů zajišťuje Československá obchodní banka, a.s., Radlická 333/150, Praha 5

**13. Údaje o průměrném počtu zaměstnanců Safety Real uzavřeného investičního fondu, a.s.**

V rozhodném období nebyl v Safety Real uzavřeném investičním fondu, a.s. zaměstnán žádný zaměstnanec.

**14. Údaje z rozvahy a výkazu zisku a ztráty**

Údaje z rozvahy a výkazu zisků a ztrát Safety Real uzavřeného investičního fondu, a.s. ke dni 31.12.2013 jsou uvedeny v Příloze č.1 této Výroční zprávy.

## 15. Komentář k přílohám

Rozvaha a výkaz zisku a ztráty investičního fondu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v Příloze účetní závěrky.

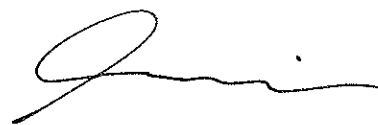
V souladu se Zákonem o účetnictví obsahuje tato Výroční zpráva též účetní závěrku včetně přílohy účetní závěrky, Zprávu o auditu a Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami.

V Praze dne 22. dubna 2014



---

Petra Nováková  
předseda představenstva



---

Ing. Richard Harazim  
člen představenstva

# ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Představenstvo společnosti: Safety Real uzavřený investiční fond, a.s.

Se sídlem: Bořivojova 828/33, Praha 3, PSČ 130 00

V Praze dne 31. 3.2014

## 1. Úvod

Tato zpráva byla vypracována na základě povinnosti dle §66a(9) obchodního zákoníku (dále jen OZ). Popisuje vztahy s propojenými osobami, tj. podle OZ vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou. Vztahy jsou popsány způsobem přihlížejícím k nutnosti vyhovět § 17-§20 OZ, týkající se obchodního tajemství.

## 2. Propojené osoby

### 2.1 Ovládající osoby

Ode dne 27.7.2012 vlastnil podíl 96% akcií Mgr. Lukáš Eichinger. S účinností ke dni 17.10.2013 byla emitována nová série akcií v celkovém objemu 17 mil.Kč, čímž se snížila velikost jeho podílu na souhrnné jmenovité hodnotě akcií společnosti na 72 %.

Novým akcionářem fondu se 17. 10. 2013 stal pan Martin Benda, který vlastní 25 % akcií fondu.

Společnost DIAFANO s.r.o. je minoritním akcionářem, vlastnicím podíl 3 % akcií fondu.

Představenstvu nejsou známy žádné další osoby, které mohly nepřímo ovládat fond, nebo ke kterým měl investiční fond Safety Real uzavřený investiční fond, a.s. v účetním období 2013 vztah ve smyslu § 66a (9) OZ.

### 2.2 Další osoby, které ovládají naše ovládající osoby současně s naší společností Safety Real, uzavřený investiční fond, a.s.

Představenstvu není známo, že by v některém z období roku 2013 byly mezi propojenými osobami ještě další osoby.

## 2.3 Ovládané osoby

Fond je po celé sledované období vlastníkem 100% společnosti Treaslewort, a.s. a dne 5.6.2013 nabyl 100% obchodní podíl na společnosti DANTUM Solution, s.r.o.

## 3. Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami v posledním účetním období a poskytnuté plnění

Ve sledovaném období nebyly mezi propojenými osobami uzavřeny žádné smlouvy ani nebyla poskytnuta žádná plnění mezi propojenými osobami fondu.

## 4. Jiné právní úkony, které byly učiněny v zájmu těchto osob

Žádné další právní úkony v zájmu propojených osob nebyly učiněny.

## 5. Ostatní opatření, která byla v zájmu nebo na popud těchto osob přijata nebo uskutečněna ovládanou osobou

Žádná opatření (která již nejsou v této zprávě popsána), která byla v zájmu nebo na popud osob dle § 66a (9) přijata nebo uskutečněna ve smyslu Obchodního zákoníku nebyla učiněna.

## 6. Prohlášení představenstva

Statutární orgán prohlašuje, že výše uvedený přehled je úplný a správný. Všechny aktivity byly realizovány v souladu s obchodním zákoníkem a nebylo jejich účelem zastřít jiný vztah. Výše uvedené aktivity byly realizovány vždy v úrovni cen obvyklých.

Tato zpráva o vztazích neobsahuje údaje, jejichž uvedení by mohlo způsobit vážnou újmu společnosti, jiné s ní propojené osobě. Dále v ní nejsou uvedeny údaje, které tvoří předmět obchodního tajemství společnosti a údaje, které jsou utajovanými skutečnostmi podle zvláštního zákona.

V Praze dne 31. 3.2014



Petra Nováková  
předseda představenstva

Účetní jednotka: Safety Real uzavřený investiční fond, a.s.  
 Sídlo: Bořivojova 828/33, Praha 3  
 IČO: 24799751  
 Předmět podnikání: kolektivní investování  
 Okamžik sestavení úč.závěrky: 29. dubna 2014

**ROZVAHA**  
**k 31. prosinci 2013**

tis. Kč	Poznámka	2013	2013	2013	2012
		Bruto	Korekce	Netto	Netto
<b>AKTIVA</b>					
1	Pokladni hotovost a vklady u centrálních bank	10	0	0	0
2	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	13	0	0	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi		0	0	0
	b) ostatní		0	0	0
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	11	6 946	0	6 946
	v tom: a) splatné na požádání		6 946	0	6 946
	b) ostatní pohledávky		0	0	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	12	12 260	0	12 260
	v tom: a) splatné na požádání		0	0	0
	b) ostatní pohledávky		12 260	0	12 260
5	Dluhové cenné papíry	14	0	0	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi		0	0	0
	b) vydané ostatními osobami		0	0	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	15	0	0	0
7	Účasti s podstatným vlivem	16	0	0	0
	z toho: v bankách		0	0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	16	24 194	0	24 194
	z toho: v bankách		0	0	0
9	Dlouhodobý nehmotný majetek	17	0	0	0
	z toho: a) zřizovací výdaje		0	0	0
	b) goodwill		0	0	0
	c) ostatní		0	0	0
10	Dlouhodobý hmotný majetek	18	65 730	0	65 730
	z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost		0	0	0
	b) ostatní		65 730	0	65 730
11	Ostatní aktiva	19	30	0	30
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu		0	0	0
13	Náklady a příjmy příštích období	20	55	0	55
<b>Aktiva celkem</b>			<b>109 215</b>	<b>0</b>	<b>109 215</b>
					<b>79 184</b>

tis. Kč	Poznámka	2013	2012	
<b>PASIVA</b>				
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	21	0	0
	v tom: a) splatné na požádání		0	0
	b) ostatní závazky		0	0
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	22	41 299	28 413
	v tom: a) splatné na požádání		0	0
	v tom: úsporné		0	0
	b) ostatní závazky		41 299	28 413
3	Závazky z dluhových cenných papírů	23	0	0
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry		0	0
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů		0	0
4	Ostatní pasiva	24	12	9
5	Výnosy a výdaje příštích období	25	0	6
6	Rezervy	26	0	0
	v tom: a) na důchody a podobné závazky		0	0
	b) na daně		0	0
	c) ostatní		0	0
7	Podřízené závazky		0	0
8	Základní kapitál	27	69 000	52 000
	z toho: a) splacený základní kapitál		69 000	52 000
9	Emisní ážio	27	0	0
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	28	0	0
	v tom: a) povinné rezervní fondy		0	0
	b) ostatní rezervní fondy		0	0
	c) ostatní fondy ze zisku		0	0
	d) rizikové fondy		0	0
11	Rezervní fond na nové ocenění		0	0
12	Kapitálové fondy	27	0	0
13	Oceňovací rozdíly	29	1 829	689
	z toho: a) z majetku a závazků		-165	-165
	b) ze zajišťovacích derivátů		0	0
	c) z přepočtu účastí		1 994	854
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	28	-1 933	-18
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		-992	-1 915
16	Vlastní kapitál		67 904	50 756
<b>Pasiva celkem</b>			<b>109 215</b>	<b>79 184</b>

Osoba odpovědná za účetnictví: Ing. Iří Brada



tis. Kč	Poznámka	2013	2012	
<b>PODROZVAHOVÉ POLOŽKY</b>				
<b>Podrozvahová aktiva</b>				
1	Poskytnuté přísliby a záruky	0	0	
2	Poskytnuté zástavy	0	0	
3	Pohledávky ze spotových operací	0	0	
4	Pohledávky z pevných termínových operací	0	0	
5	Pohledávky z opcí	0	0	
6	Odepsané pohledávky	0	0	
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	0	0	
8	Hodnoty předané k obhospodařování	31	109 215	79 184
<b>Podrozvahová pasiva</b>				
9	Přijaté přísliby a záruky	0	0	
10	Přijaté zástavy a zajištění	0	0	
11	Závazky ze spotových operací	0	0	
12	Závazky z pevných termínových operací	0	0	
13	Závazky z opcí	0	0	
14	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení	0	0	
15	Hodnoty převzaté k obhospodařování	31	0	0



Účetní jednotka: Safety Real uzavřený investiční fond, a.s.

Sídlo: Bořivojova 828/33, Praha 3

IČO: 24799751

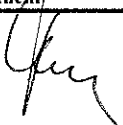
Předmět podnikání: kolektivní investování

Okamžik sestavení úč.závěrky: 29. dubna 2014

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
za rok 2013

tis. Kč	Poznámka	2013	2012	
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	4	50	2 253
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů		0	551
2	Náklady na úroky a podobné náklady	4	-2 805	-3 193
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů		0	0
3	Výnosy z akcií a podílů		0	0
	v tom: a) výnosy z účastí s podstatným vlivem		0	0
	b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem		0	0
	c) ostatní výnosy z akcií a podílů		0	0
4	Výnosy z poplatků a provizí	5	0	0
5	Náklady na poplatky a provize	5	-10	-18
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	6	0	0
7	Ostatní provozní výnosy	7	3 249	9 195
8	Ostatní provozní náklady	7	-558	-8 923
9	Správní náklady	8	-918	-1 227
	v tom: a) náklady na zaměstnance		0	0
	z toho: aa) mzdy a platy		0	0
	ab) sociální a zdravotní pojištění		0	0
	b) ostatní správní náklady		-918	-1 227
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku		0	0
	v tom: a) použití rezerv k dlouhodobému hmotnému majetku		0	0
	b) použití opravných položek k dlouhodobému hmotnému majetku		0	0
	c) použití opravných položek k dlouhodobému nehmotnému majetku		0	0
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku		0	0
	v tom: a) odpisy dlouhodobého hmotného majetku		0	0
	b) tvorba rezerv k dlouhodobému hmotnému majetku		0	0
	c) tvorba opravných položek k dlouhodobému hmotnému majetku		0	0
	d) odpisy dlouhodobého nehmotného majetku		0	0
	e) tvorba opravných položek k dlouhodobému nehmotnému majetku		0	0
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek		0	0
	v tom: a) použití rezerv k pohledávkám a zárukám		0	0
	b) použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		0	0
	c) zisky z postoupení pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek		0	0
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám		0	0
	v tom: a) tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		0	0
	b) tvorba rezerv za záruky		0	0
	c) odpisy pohledávek a pohledávek ze záruk, ztráty z post. pohledávek		0	0
14	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		0	0
15	Tvorba opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		0	0
16	Tvorba a rozpuštění ostatních rezerv		0	0
17	Tvorba a použití ostatních opravných položek		0	0
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem		0	0
19	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období = běžné činnosti před zdaněním</i>		-992	-1 913
20	Mimořádné výnosy	9	0	0
21	Mimořádné náklady	9	0	0
22	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období = mimořádné činnosti před zdaněním</i>		0	0
23	Daň z příjmů		0	-2
24	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		<b>-992</b>	<b>-1 915</b>

Osoba odpovědná za účetnictví: Ing. Jiří Brada



Účetní jednotka: Safety Real uzavřený  
investiční fond, a.s.  
Sídlo: Bořivojova 828/33, Praha 3  
IČO: 24799751  
Předmět podnikání: kolektivní investování  
Okamžik sestavení úč.závěrky: 29. dubna 2014

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**  
za rok 2013

tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2012</b>	<b>52 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-18</b>	<b>51 982</b>
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	0	0	0	0	0	689	0	689
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-1 915	-1 915
Dividendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31.12.2012</b>	<b>52 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>689</b>	<b>-1 933</b>	<b>50 756</b>
<b>Zůstatek k 1.1.2013</b>	<b>52 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>689</b>	<b>-1 933</b>	<b>50 756</b>
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	0	0	0	0	0	1 140	0	1 140
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-992	-992
Dividendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	17 000	0	0	0	0	0	0	17 000
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31.12.2013</b>	<b>69 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 829</b>	<b>-2 925</b>	<b>67 904</b>

Osoba odpovědná za účetnictví Ing. Jiří Brada



Safety Real, uzavřený investiční fond, a.s.  
Bořivojova 828/33, Praha 3  
IČO: 24799751  
Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2013

## 1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

**Safety Real uzavřený investiční fond, a.s.** („investiční fond“ nebo „společnost“) byl založen zakladatelskou listinou ze dne 1. dubna 2010, v souladu se zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem a se zákonem č. 189/2004 Sb., O kolektivním investování v platném znění. Investiční fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 11. února 2011.

Povolení k činnosti investičního fondu ve smyslu ustanovení § 64 zrušeného zákona č. 189/2004 Sb., O kolektivním investování, které obdržela společnost od České národní banky dne 9. listopadu 2010 a právní moci nabylo dne 23. listopadu 2010, zaniká na základě § 651 odst. 4 zákona č. 240/2014 Sb. o investičních společnostech a fondech (dále jako ZISIF) a to dnem, kdy Česká národní banka začne vést seznam investičních fondů s právní osobností podle § 597 písm. a) ZISIF a tímto dnem se fond považuje za investiční fond, který je obhospodařován investiční společností a zapsán v seznamu podle § 597 písm. a) ZISIF ve znění pozdějších předpisů.

### Předmět podnikání společnosti

- činnost kolektivní investování na základě rozhodnutí ČNB č.j.2010/9789/570 Sp. 2010/597/571 ze dne 5.11.2010.

### Sídlo společnosti

Praha 3, Bořivojova 828/33,  
PSČ 130 00  
Česká republika

### Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2013

Představenstvo		
Předseda představenstva	Petra Nováková	17.prosince 2012
Místopředseda představenstva	Monika Fuková	4.ledna 2012
Člen představenstva	Ing. Richard Harazim	11.února 2011
Dozorčí rada		
Předseda dozorčí rady	Ing. Klára Matuszková	11.února 2011
Člen dozorčí rady	Taťána Drhlíková	11.února 2011
Člen dozorčí rady	Jaroslav Havlíček	4.ledna 2012

Safety Real, uzavřený investiční fond, a.s.  
Bořivojova 828/33, Praha 3

IČO: 24799751

## **Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2013**

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a Českými účetními standardy a vyhláškami platnými v České republice (s vyhláškou MF ČR č. 501 ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce). Závěrka byla zpracována za předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky a na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí a podílů nemovitostních společností a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Fond se řídí svým statutem.

Československá obchodní banka a.s., vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby podle Smlouvy o výkonu funkce depozitáře, jejíž poslední znění bylo podepsáno dne 20. 12. 2011 („depozitář“).

V průběhu roku 2013 fond podnikal v oblasti kolektivního investování v České republice podle zákona č. 189/2004 Sb., který byl ke dni 19. srpna 2013 nahrazen zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů. Fond byl ke dni účinnosti ZISIF investičním fondem, který má uzavřenou smlouvu o obhospodařování podle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, ve znění účinném ke dni nabytí účinnosti ZISIF. Fond tedy uvede své poměry včetně statutu do souladu se ZISIF do dne 22. července 2014. Do té doby dodržuje Fond pravidla činnosti a hospodaření vyplývající ze ZISIF a z právních předpisů jej provádějících přiměřeně.

Čísla uvedená v závorkách představují záporná čísla.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za účetní období 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013.

## 2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka investičního fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

### (a) Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy, den podání návrhu na změnu zápisu vlastnického práva do Katastru nemovitostí.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

Finanční aktivum nebo jeho část investiční fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Společnost tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

### (b) Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

Státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie včetně podílových listů a ostatních podílů jsou klasifikovány podle záměru fondu do portfolia:

- a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- b) realizovatelných cenných papírů,
- c) cenných papírů držенých do splatnosti,
- d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích neurčených k obchodování.

Do portfolia do splatnosti mohou být zařazeny pouze dluhové cenné papíry.

Státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry jsou účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně.

Dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držенé v portfoliu fondu jsou oceňovány reálnou hodnotou.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud fond prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

V případě veřejně obchodovaných dluhových cenných papírů a majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD, pokud jsou zároveň splněny požadavky na likviditu cenných papírů.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. fond neprokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

Safety Real, uzavřený investiční fond, a.s.

Bořivojova 828/33, Praha 3

IČO: 24799751

## **Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2013**

Upravená hodnota cenného papíru se rovná míře účasti na vlastním kapitálu společnosti, pokud se jedná o akcie, míře účasti na vlastním kapitálu podílového fondu, pokud se jedná o podílové listy a současné hodnotě cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

K dluhovým cenným papírům drženým do splatnosti se tvoří opravné položky. Opravné položky k těmto cenným papírům jsou tvořeny v částce, která odráží pouze změnu rizikovitosti emitenta, nikoliv změny bezrizikových úrokových sazeb, a to podle jednotlivých cenných papírů.

### **(c) Majetek jako investiční příležitost**

Majetek jako Investiční příležitost jsou především nemovitosti držené společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, tj. investice je v rozvaze vykázána v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty v době mezi jednotlivými rozvahami jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu

Nemovitostní aktiva mají zejména podobu:

- Pozemek za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení
- Pozemek držený za účelem zatím neurčeného použití v budoucnosti
- Budova vlastněná účetní jednotkou a pronajatá dále na základě jednoho nebo více operativních leasingů
- Budova, která je neobsazená, ale držená za účelem pronajmutí na jeden nebo více operativních leasingů

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- Je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užítky spojené s investicí do nemovitosti
- Náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné

### **Počáteční ocenění**

Investice se prvotně ocení na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s pořízením (viz. bod 3).

### **Následné oceňování**

Následné oceňování je provedeno:

- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty

Neprovozní majetek Fondu je oceněn v souladu s § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví **Oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku.**

(1) Investiční společnosti za jimi obhospodařované podílové Fondy, Investiční Fondy a penzijní Fondy oceňují neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

(2) V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Safety Real, uzavřený investiční fond, a.s.

Bořivojova 828/33, Praha 3

IČO: 24799751

## **Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2013**

Reálná hodnota investic do nemovitostí je primárně stanovena porovnávací metodou, kdy se vychází z cen nemovitostí, které byly v období od posledního stanovení reálné hodnoty v dané lokalitě prodány a jejichž významné charakteristiky jsou srovnatelné s nemovitostí, jejíž hodnota se stanoví. Charakteristiky významné pro ocenění dané nemovitosti a vymezení lokality se stanoví v souladu se standardy pro oceňování a se souhlasem depozitáře.

Pokud není možné provést porovnání s nemovitostmi se srovnatelnými charakteristikami, vychází se při ocenění

- z cen prodávaných nemovitostí v odlišných lokalitách a s odlišnými charakteristikami, upravených tak, aby zohledňovaly veškeré tyto odlišnosti;
- z odhadu diskontovaných peněžních toků (výnosová metoda) založeného na spolehlivém odhadu budoucích peněžních toků, doložený podmínkami všech existujících nájemních a jiných smluv a (pokud je to možné) externími doklady, jako jsou například běžné tržní nájemy z obdobných nemovitostí ve stejné lokalitě a stejném stavu, a při použití diskontních sazeb, které odrážejí běžné tržní odhady nejistot ve výši a načasování peněžních toků.

Fond pro určení reálné hodnoty nemovitostí využívá znalecké posudky, v nichž je ocenění stanoveno na základě výše popsaných principů.

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty nemovitosti podle výše uvedeného odstavce se reálná hodnota stanoví jako pořizovací cena nemovitosti.

### **(d) Ostatní aktiva**

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek z obchodního styku, které jsou po splatnosti

- a) ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
- b) ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
- c) ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
- d) déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, které dosud neskončilo, nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku, anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva.

### **(e) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty**

Pohledávky jsou oceňovány reálnou hodnotou. Pohledávky po splatnosti jsou dále posuzovány z hlediska návratnosti a rizika ztráty z jejich realizace. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ v analytické evidenci pro potřebu výpočtu daňové povinnosti.

### **(f) Přepočítání cizí měny**

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

Safety Real, uzavřený investiční fond, a.s.

Bořivojova 828/33, Praha 3

IČO: 24799751

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2013**

#### **(g) Zdanění**

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách fondu vzniká odložená daň z titulu změny ocenění dlouhodobého majetku.

#### **(j) Tvorba rezerv**

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž pravděpodobně znamená pravděpodobnost vyšší, než 50%
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

#### **(i) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod**

Opravy chyb minulých let a změny účetních metod jsou účtovány v běžném účetním období proti výsledku minulých let. K 31.12.2013 nebylo účtováno o opravách chyb minulých let.

#### **(k) Klíčové zdroje nejistoty při odhadech**

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

##### **Reálná hodnota investic do nemovitostí**

Společnost oceňuje své investice do nemovitostí v jejich reálných hodnotách s dopadem přecenění do vlastního kapitálu. Nejlepším zdrojem určení reálné hodnoty jsou běžné tržní ceny na aktivních trzích identických nebo podobných aktiv. Ocenění je připravováno nezávislým znalcem v oboru a je založeno na spolehlivých odhadech, které zohledňují k okamžiku ocenění i tržní posouzení rizika nejistoty s realizací předmětných aktiv v dohledné budoucnosti, resp. po jejich dokončení (výstavbě).

Ač jsou využívány tržní vstupy v maximálně možné míře, je ocenění spojeno s existencí nejistoty při odhadech budoucího vývoje vstupních parametrů pro kalkulaci ocenění.

##### **Reálná hodnota obchodních podílů v jiných společnostech**

Společnost oceňuje své investice do obchodních podílů v jiných společnostech v jejich reálných hodnotách s dopadem přecenění do vlastního kapitálu. Ocenění vychází z účetních hodnot předmětných společností a podílu na vlastnických právech společnosti na těchto společnostech při zohlednění významných a známých vlivů na ocenění nad rámec účetních hodnot. Ocenění je tak spojeno s existencí nejistoty při odhadech budoucího vývoje vstupních parametrů pro kalkulaci ocenění.



### 3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané společností se během účetního období 2013 nezměnily.

### 4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	2013	2012
<b>Výnosy z úroků</b>		
z vkladů	17	10
Z pohledávky (z titulu úvěru)	33	1692
Ostatní (směnka)	0	551
<b>Náklady na úroky</b>		
z vkladů	0	0
z úvěrů	2805	2880
Ostatní	0	313
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>(2755)</b>	<b>(940)</b>

Fond v roce 2013 realizoval výnosy z úroků z vkladů a z pohledávky (úplatně nabyté).

### 5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2013	2012
<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>		
z operací s cennými papíry	0	0
z operací s deriváty	0	0
Ostatní	0	0
<b>Náklady na poplatky a provize</b>		
z operací s cennými papíry	0	0
z operací s deriváty	0	0
Ostatní	(10)	(18)
<b>Celkem</b>	<b>(10)</b>	<b>(18)</b>

### 6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2013	2012
Zisk/(ztráta) z operací s dlouhodobým hmotným majetkem	0	0
Zisk/(ztráta) z operací s cennými papíry	0	0
Zisk/(ztráta) z operací s deriváty	0	0
Zisk/(ztráta) z devizových operací	0	0
Kurzové rozdíly	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

tis. Kč	2013	2012
Ostatní provozní výnosy	3249	9195
Ostatní provozní náklady	(558)	(8923)
	<b>2691</b>	<b>272</b>

Ostatní provozní výnosy jsou tvořeny zejména výnosy z pronájmu majetku. Provozní výnosy jsou vynaloženy na pronájem parcel, pojištění nemovitostí a daní z nemovitosti.

## 8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Fond evidoval ve svém účetnictví za sledované účetní období 2013 tyto správní náklady.

	Sledované období 2013	Minulé období 2012
Průměrný počet zaměstnanců	0	0
Průměrný počet členů statutárního orgánu	0	0
Průměrný počet členů dozorčí rady	0	0
Mzdy	0	0
Odměny členů statut. orgánů	0	0
Náklady na sociální zabezpečení	0	0
Sociální náklady	0	0
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

tis. Kč	2013	2012
Ostatní správní náklady		
Náklady na obhospodařování	240	240
Náklady na depozitáře	153	172
Náklady na audit	57	25
Právní poradenství	213	70
Účetní a daňové poradenství	55	367
Opravy dlouhodobého majetku	36	164
Ostatní	164	189
<b>Celkem</b>	<b>918</b>	<b>1 227</b>

Roční odměna za obhospodařování je smluvně stanovena ve výši maximálně 2 % z průměrné roční hodnoty celkových aktiv Fondu, nejméně však ve výši 240 tis. Kč za jeden kalendářní rok, případně ve výši adekvátní počtu kalendářních měsíců

Fond neměl v roce 2013 zaměstnance. Manažer fondu je zaměstnancem investiční společnosti.

Safety Real, uzavřený investiční fond, a.s.

Bořivojova 828/33, Praha 3

IČO: 24799751

## Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2013

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře, kterou vykonává Československá obchodní banka, a.s., platí fond poplatek, který je stanoven 12tis. Kč měsíčně, mimo měsíců červen, srpen, říjen, kdy byl stanoven na 15tis. Kč.

Ukazatel celkové nákladovosti investičního fondu TER (Total Expense Ratio), je roven poměru celkových provozních nákladů podílového fondu k průměrné měsíční hodnotě vlastního kapitálu investičního fondu za účetní období.

Ukazatel TER v roce 2013 činí 2,71% (v roce 2012: 2,4%).

### 9. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Mimořádné náklady a výnosy účetní jednotka neeviduje.

### 10. POKLADNA

tis. Kč	2013	2012
Pokladna	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 11. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	2013	2012
Zůstatky na běžných bankovních účtech	6946	1302
Termínované vklady	0	0
Směnky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>6946</b>	<b>1302</b>

### 12. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	2013	2012
Advokátní úschova	10 034	0
Úvěry	0	0
Pohledávky z obchodního styku	2226	967
<b>Celkem</b>	<b>12 260</b>	<b>967</b>

Společnost převedla peněžní prostředky ve výši 10 mio Kč do advokátní úschovy, které se nadále úročí.

Safety Real, uzavřený investiční fond, a.s.  
 Bořivojova 828/33, Praha 3  
 IČO: 24799751  
 Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2013

### 13. STÁTNÍ BEZKUPÓNOVÉ DLUHOPISY A OSTATNÍ CENNÉ PAPIRY PŘIJÍMANÉ CENTRÁLNÍ BANKOU K REFINANCOVÁNÍ

Čistá účetní hodnota státních bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných ČNB k refinancování

tis. Kč	2013	2012
Státní pokladniční poukázky	0	0
Jiné pokladniční poukázky	0	0
Státní dluhopisy	0	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Klasifikace státních bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných ČNB k refinancování do jednotlivých portfolií podle záměru banky

tis. Kč	2013	2012
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP realizovatelné	0	0
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP držené do splatnosti	0	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fond nezískal v rámci reverzních repo transakcí státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry.

### 14. DLUHOVÉ CENNÉ PAPIRY

Klasifikace dluhových cenných papírů do jednotlivých portfolií:

tis. Kč	2013	2012
Dluhové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Dluhové cenné papíry realizovatelné	0	0
Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	0	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Společnost nevlastní žádné dluhové cenné papíry.

Safety Real, uzavřený investiční fond, a.s.  
 Bořivojova 828/33, Praha 3  
 IČO: 24799751  
 Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2013

## 15. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

Klasifikace akcií, podílových listů a ostatních podílů do jednotlivých portfolií podle záměru banky

tis. Kč	2013	2012
Akcie, podílové listy a ostatní podíly oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly realizovatelné	0	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 16. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

tis. Kč	2013	2012
Obchodní podíl Treaslewort, a.s. (100%)	22 000	22 000
Rozdíl z ocenění na reálnou hodnotu	1 986	854
Obchodní podíl Dantum Solution s.r.o. (100%)	200	0
Rozdíl z ocenění na reálnou hodnotu	8	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>24194</b>	<b>22 854</b>

## 17. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

### Zřizovací výdaje

Zřizovací výdaje fond neviduje

## 18. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

### Pořizovací cena

	Stav k 31.12.2012	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2013
Pozemky	3 338	363	0	3 701
Stavby	50 827	10 373	0	61 200
Samostatné movité věci	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl	(165)	0	0	(165)
Jiný DHM	0	0	0	0
Záloha na DHM	0	994	0	994
<b>Celkem</b>	<b>54 000</b>	<b>11 730</b>	<b>0</b>	<b>65 730</b>

Safety Real, uzavřený investiční fond, a.s.

Bořivojova 828/33, Praha 3

IČO: 24799751

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2013

#### Oprávký

	<b>Stav k 31.12.2012</b>	<b>Přírůstky</b>	<b>Úbytky</b>	<b>Stav k 31.12.2013</b>
Pozemky	0	0	0	0
Stavby	0	0	0	0
Samostatné movité věci	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Zůstatková hodnota

	<b>Stav k 31.12.2012</b>	<b>Stav k 31.12.2013</b>
Pozemky	3 338	3701
Stavby	50 827	61 200
Samostatné movité věci	0	0
Oceňovací rozdíl	(165)	(165)
Jiný DHM	0	0
Záloha na DHM	0	994
<b>Celkem</b>	<b>54 000</b>	<b>65 730</b>

## 19. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	2013	2012
Poskytnuté zálohy	30	4
Pohledávky skupina	0	0
Daně, DPPO	0	0
Odložená daňová pohledávka	0	0
Dohadné účty	0	0
Ostatní	0	0
<b>Celkem</b>	<b>30</b>	<b>4</b>

## 20. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	2013	2012
Náklady a příjmy příštích období	55	57
<b>Celkem</b>	<b>55</b>	<b>57</b>

## 21. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	2013	2012
Splatné na požádání (do 1 roku)	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	0	0
Splatné nad 5 let	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 22. ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	2013	2012
Půjčky	39 293	27 417
Úvěry	0	0
Závazky z obchodního styku	1924	815
Závazky za státními institucemi	82	181
<b>Celkem</b>	<b>41299</b>	<b>28 413</b>

## 23. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPIRŮ

Klasifikace závazků z dluhových cenných papírů

tis. Kč	2013	2012
Depozitní směnky	0	0
Hypotéční zástavní listy	0	0
Jiné emitované dluhové cenné papíry	0	0
Ostatní	0	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 24. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2013	2012
Závazky	0	0
Přijaté zálohy	0	0
Ostatní závazky za společníky	0	0
Závazky skupina	0	0
Daně, DPPO	0	0
Odložený daňový závazek	0	0
Dohadné účty (odměna za obhospodařování a služby depozitáře)	12	9
Ostatní	0	0
<b>Celkem</b>	<b>12</b>	<b>9</b>

## 25. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	2013	2012
Výnosy a výdaje příštích období	0	6
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

## 26. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

tis. Kč	Počáteční stav	Tvorba	Rozpuštění	Konečný stav 31/12/2013
Rezerva na DPPO	0	0	0	0
Rezerva na opravu majetku	0	0	0	0
Rezerva na rizika	0	0	0	0
Rezerva na záruční opravy	0	0	0	0
Rezerva na ztrátu z obchodu	0	0	0	0
Rezerva ostatní	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 27. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Investiční fond vydal akcie související se založením fondu ve hodnotě 2 000 000,00 Kč, následně v roce 2011 bylo upsány akcie za 50 000 000,00 Kč, v roce 2013 byly upsány akcie za 17 000 000,00 Kč. (Celkem základní kapitál činí 69 000 000,00 Kč). Jedná se o 690 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč.

## 28. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

Ztráta běžného období ve výši 992 tis. Kč je tvořena zejména náklady na obhospodařování fondu, služby depozitáře, nákladovými úroky, službami na správu budov a výnosy z pronájmu nemovitostí.

## 30. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

### Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2013	2012
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	(992)	(1913)
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitatelné náklady	0	1157
Daňové odpisy	0	(559)
Mezisoučet	(992)	(1315)
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5%</b>	<b>0</b>	<b>(2)</b>
z toho: daň z mimofádných položek	XX	XX



Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5%. Odložená daň v roce 2013 Fondu nevznikla.

### **31. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ**

Fond vykazoval k 31. prosinci 2013 hodnoty předané k obhospodařování investiční společnosti ve výši 109 215 tis. Kč.

### **32. IDENTIFIKOVANÁ RIZIKA DLE STATUTU**

#### **úvěrové riziko**

Emitent investičního nástroje v majetku Fondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

Úvěr z titulu nakoupené pohledávky je v souladu se statutem fondu zajištěn. Úroky jsou pravidelně a včas spláceny. Vzhledem k této skutečnosti je riziko transakce hodnoceno jako velmi nízké

#### **riziko nedostatečné likvidity – riziko spojené s investicemi do nemovitostí**

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum Fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými.

Obecně u investic do nemovitostí existuje riziko omezené likvidity majetku Fondu, riziko do investic, na kterých vážnou zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. V prvních třech letech existence Fondu může být až 99% majetku Fondu tvořeno jedinou nemovitostí. Toto dočasné snížení diverzifikace rizik zvyšuje závislost hodnoty majetku Fondu na této jediné nemovitosti.

S ohledem na povahu významné části majetku Fondu, jež bude tvořena nemovitostmi, probíhá jeho oceňování v souladu s ustanovením odstavce 5.3. Statutu vždy jednou za rok. V případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu nemovitostí v majetku Fondu by tak mohla nastat situace, kdy aktuální hodnota akcie Fondu stanovená na základě posledního provedeného ocenění, nekoresponduje s reálnou hodnotou nemovitostí v majetku Fondu. Dojde-li k takovéto náhlé změně okolností ovlivňujících cenu nemovitostí v majetku Fondu, postupuje Investiční společnost v souladu s odstavce 5.3. Statutu.

Nabývá-li Fond do svého majetku nemovitosti (konkrétně stavby) výstavbou existuje riziko jejich vadného příp. pozdního zhotovení, v důsledku čehož může Fondu vzniknout škoda. Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby či v důsledku vyšší moci.

S ohledem na možnost Fondu přijímat úvěry resp. půjčky do souhrnné výše představující dvacetinásobek majetku Fondu (byť maximálně ve výši 95% hodnoty pořízované nemovitosti bez ohledu na počet věřitelů) dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek Fondu v případě chybného investičního rozhodnutí, resp. v důsledku jiného důvodu vedoucího ke snížení hodnoty majetku Fondu. Vzhledem k uvedené páce stran možné úvěrové angažovanosti Fondu existuje rovněž odpovídající riziko jeho insolvence.

V průběhu roku 2011 nebyly na účet fondu provedeny obchodní transakce s nemovitostmi, tudíž riziko nevzniklo.

### **riziko vypořádání**

Transakce s majetkem Fondu může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

Riziko vypořádání zmíněno v článku 4.2 Statutu Fondu, tzn., že povolení ke vzniku Fondu, výkon dohledu, jakož i schválení Statutu ČNB, nejsou zárukou návratnosti investice nebo výkonnosti a nemohou vyloučit možnosti porušení právních povinností či Statutu ze strany Fondu, Investiční společnosti, depozitáře nebo jiné osoby a nezaručují, že případná škoda způsobená takovým porušením bude uhrazena. Riziko vypořádání sníží Fond výběrem spolehlivých a solventních protistran obchodu a kvalitním právním zabezpečením svých transakcí.

Fond díky dobré znalosti vnějšího tržního prostředí i vnitřního prostředí dokáže riziko vypořádání velmi dobře posoudit a snížit na přijatelnou úroveň.

### **tržní riziko**

Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušný majetek vnímá.

Tržní riziko je opět obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního fondu, investor-akcionář v souladu se statutem fondu před svou investicí toto obecné riziko akceptoval. Tržní riziko se posuzuje velmi detailně vždy při nově zamýšlené investici fondu. Fond při obchodních transakcích v roce 2011 vždy dodržoval veškerá nařízení stanovená statutem fondu v čl. 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13 a 3.14 tudíž je riziko spojené s investicemi sníženo na přijatelnou úroveň.

### **operační riziko**

Riziko ztráty majetku vyplývající z nedostatečných či chybných vnitřních procesů, ze selhání provozních systémů či lidského faktoru, popř. z vnějších událostí.

Toto riziko je konkrétně zmíněno ve Statutu Fondu v článku 4.2, a to že povolení ke vzniku Fondu, výkon dohledu, jakož i schválení Statutu ČNB, nejsou zárukou návratnosti investice nebo výkonnosti a nemohou vyloučit možnost porušení právních povinností či Statutu ze strany Fondu, Investiční společnosti, depozitáře nebo jiné osoby a nezaručují, že případná škoda způsobená takovým porušením bude uhrazena. Při posuzování operačního rizika se bere v úvahu, že systém vnitřní a vnější kontroly Safety invest investiční společnosti, a.s., a činnost depozitáře v souladu s příslušnými právními předpisy a vnitřními předpisy společnosti Safety invest investiční společnost, a.s., je na velmi vysoké úrovni a veškeré obchodní transakce byly provedeny v souladu se schváleným statutem fondu a v souladu se zákonem. Obě tyto skutečnosti snižují operační riziko na přijatelnou úroveň.

### **riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)**

může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo v jiném opatrování majetek Fondu.

Depozitářem fondu je obvykle renomovaná banka s dlouholetým působením na našem trhu, o níž je možné získat velké množství informací. Safety Real uzavřený investiční fond, a.s., věnovala výběru depozitáře fondu vždy významnou pozornost. Lze se domnívat, že tímto se snižuje riziko ztráty svěřeného majetku na přijatelnou úroveň

### **riziko spojené s investicemi do movitých věcí**

Věci movité mohou být postiženy vadami, a to např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. V případě vady věci movité, která je součástí souboru generující pravidelný či

Safety Real, uzavřený investiční fond, a.s.

Bořivojova 828/33, Praha 3

IČO: 24799751

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2013**

nepravidelný výnos, může dojít k narušení výkonnosti celého souboru věcí movitých. Toto riziko lze snížit smluvní odpovědností za vady a zajištěním kvalitního záručního a pozáručního servisu. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty věcí movitých a jejich souborů a zvýšené náklady na opravy atd. Rovněž umělecká díla jako specifické věci movité mohou být stíženy jak faktickými tak právními vadami, ať již v podobě věcného poškození, či v podobě práv třetích osob k nim uplatňovaných např. v souvislosti s případnou trestnou činností. Toto riziko lze snížit důkladným právním i věcným auditem předcházející nabytí takového aktiva.

### **riziko spojené s investicemi do akcií, obchodních podílů resp. jiných forem účastí v obchodních společnostech z pohledu jejich specifického zaměření**

Výroba elektrické energie a tepla z obnovitelných zdrojů energie či za pomoci kogenerace – obecně je rizikovost investic do výroby elektrické energie a tepla z obnovitelných zdrojů energie poměrně nízká. Je nižší než u investic do akcií, ale vyšší než u investic do dluhopisů. Mezi klíčová rizika všeobecně v této oblasti patří riziko technologické, riziko implementace projektu a dále také riziko přírodní. Všechna tato rizika představují zejména možnou nefunkčnost technologie, resp. nedosažení očekávaných technických parametrů, v jejichž důsledku bude zařízení provozováno neefektivně a při vyšších než očekávaných nákladech.

Specifikum nestability státní energetické politiky

Riziko nestability státní energetické politiky může negativně ovlivnit hodnotu majetku Fondu.

Specifikum technologického rizika u obnovitelných zdrojů energie

Technologie a komponenty používané při výstavbě zdrojů k výrobě elektrické energie a tepla z obnovitelných zdrojů, jakož i za pomoci kogenerace, jsou v dnešní době dostupné a prověřené ve světě desítky i více let.

Specifikum provozního rizika zdrojů k výrobě elektrické energie a tepla z obnovitelných zdrojů

Toto riziko je spojené pouze s přírodními vlivy a není ovlivnitelné. Pro takovéto zdroje platí, že mohou oscilovat meziroční průměrné hodnoty větru, slunečního svitu či jiných neovlivnitelných přírodních vlivů. Z dlouhodobého hlediska 15-20 let se tyto oscilace vyrovnají a dochází tak k minimalizaci tohoto rizika.

Poskytování půjček – existuje zde riziko právních vad (o existenci půjčky či jejího zajištění) a riziko vypořádání (na dlužníka může být prohlášen úpadek) z těchto důvodů může hodnota nabytého obchodního podílu kolísat a snižovat hodnotu majetku Fondu.

Obchodní společnosti, na kterých má Fond účast, mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v obchodní společnosti či k úplnému znehodnocení (úpadku obchodní společnosti), resp. nemožnosti prodeje podílu v obchodní společnosti.

Investor v souladu se Statutem fondu 3.17 před svou investicí do fondu prokázal svoji kvalifikovanost, tj. zkušenost s investováním a svým rozhodnutím investovat riziko spojené s investicemi do cenných papírů a jiných forem účastí v obchodních společnostech z pohledu jejich specifického zaměření akceptoval.

### **riziko stavebních vad**

Hodnota majetku Fondu se může snížit v důsledku stavebních vad nemovitostí nabytých do majetku Fondu.

Fond díky dobré znalosti vnějšího tržního prostředí i vnitřního prostředí a díky pečlivému posouzení každého obchodu investičním podvýborem dokáže riziko vypořádání velmi dobře posoudit a snížit na přijatelnou úroveň.

### **riziko právních vad**

Hodnota majetku Fondu se může snížit v důsledku právních vad nemovitostí nabytých do majetku Fondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva.

Fond ve sledovaném období prováděl obchodní transakce v souladu se schváleným statutem a v souladu se zákonem. Riziko právních vad bylo ve sledovaném období sníženo na velmi nízkou úroveň.

### **riziko zrušení Fondu**

Česká národní banka odejme Fondu povolení k vytvoření Fondu, jestliže do jednoho roku ode dne udělení povolení k vytvoření Fondu vlastní kapitál Fondu nedosáhl výše 50.000.000 Kč resp. v případě, že Fond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

Česká národní banka odejme povolení k činnosti Fondu, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Fondu nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení.

Vzhledem ke skutečnosti, že výše vlastního kapitálu fondu do jednoho roku ode dne udělení povolení k vytvoření fondu i ve všech následujících měsících roku 2011 byla vyšší než 50 000 tis. Kč a fond měl ve sledovaném období depozitáře, toto riziko ve sledovaném období bylo sníženo na nejnižší možnou úroveň.

### **riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře**

Rozsah kontroly Fondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Kontrolou, zda výpočet aktuální hodnoty akcie Fondu, zda výpočet výnosu z majetku Fondu, zda pořizování a zcizování majetku Fondu a zda způsob oceňování majetku Fondu jsou v souladu se Zákonem a tímto Statutem, jakož i kontrolou, zda pokyny oprávněné osoby nejsou v rozporu se Zákonem nebo tímto Statutem, není pověřen depozitář. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo Investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

V důsledku omezení kontrolní činnosti depozitáře v rozsahu vymezeném ustanovením 8.3 Statutu existuje riziko spojené s absencí kontroly ze strany třetí osoby (tj. např. riziko selhání lidského faktoru).

V roce 2011 fond jednal v souladu se svými stanovami a statutem prostřednictvím oprávněných osob. Evidence transakcí i majetku byla řádně vedena, majetek fondu byl oceňován v souladu se Zákonem a statutem fondu. Systém vnitřní kontroly Safety invest investiční společnosti, a.s., spolu s příslušnými právními předpisy a vnitřními předpisy Safety invest investiční společnosti, a.s., toto riziko snižuje na nejnižší možnou úroveň.

### **riziko spojené s investicemi do pohledávek a půjček**

Investice do pohledávek jsou založeny na odhadu průměrné výnosnosti nabývaných pohledávek vždy však posuzováno v určitém časovém a hodnotovém intervalu. Výnosnost konkrétní pohledávky proto nelze individualizovat. Předpokladem průměrného výnosu je tak nejen vyšší individuální výnosnost určité pohledávky, nýbrž současně i v jiných případech výnosnost nižší.

Pohledávky jsou zpravidla nabývány za cenu nižší, než činí jejich jmenovitá hodnota, a to přiměřeně k riziku jejich vymožení. Investice do pohledávek a půjček je tak nezbytné vnímat současně i z pohledu dalších shora zmíněných rizik, a to zejména rizika právních vad (o existenci pohledávky či jejího zajištění často probíhá spor) a rizika vypořádání (na dlužníka může být prohlášen úpadek).

Fond při obchodních transakcích v roce 2011 vždy dodržoval veškerá nařízení stanovená statutem fondu v čl. 3.5, 3.6, 3.7, 3.8,3.9, 3.10,3.11, tudíž je riziko spojené s investicemi sníženo na přijatelnou úroveň.

### **riziko nestálé hodnoty**

V důsledku skladby majetku Fondu a způsobu jeho obhospodařování může být hodnota akcií vydaných Fondem nestálá.

Riziko nestálé hodnoty obecně existuje vždy a u každé investice a je přímo spojené s filozofií investice do investičního fondu. Investor-akcionář v souladu s článkem 3.17 Statutu fondu před svou investicí do

Safety Real, uzavřený investiční fond, a.s.  
Bořivojova 828/33, Praha 3  
IČO: 24799751  
**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2013**

fondu prokázal svoji kvalifikovanost, tj. zkušenost s investováním, s využitím dotazníku, který je přílohou statutu, a svým rozhodnutím investovat riziko nestálé hodnoty akcií tohoto fondu akceptoval. Předmětným dotazníkem se přezkoumají zkušenosti potenciálních klientů s investováním do aktiv, na něž se zaměřuje investiční politika fondu. V případě, že potenciální investor odpovídající zkušenosti v dotazníku neprokáže a i přesto hodlá realizovat zamýšlenou investici, fond prostřednictvím Investiční společnosti předloží takovému potenciálnímu klientovi Čestné prohlášení (rovněž tvořící přílohu Statutu). V Čestném prohlášení klient stvrdí svým podpisem, že byl upozorněn na nevhodnost investice a přesto ji hodlá zrealizovat a že si je vědom všech rizik, které pro něho z této investice vyplývají.

## VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

### VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Smlouva	Popis vztahu	
<i>Smlouva o půjčce</i>	Fond přijal půjčku s 10% úrokem na 10.400 tis Kč	Diafano s.r.o.
<i>Smlouva o půjčce</i>	Fond přijal půjčku s 10% úrokem na 5.000 tis Kč	Diafano s.r.o.
<i>Dodatek č.1 ke Smlouvě o půjčce</i>	Navýšení půjčky o 600 tis Kč	Diafano s.r.o.
<i>Dodatek č.2 ke Smlouvě o půjčce</i>	Navýšení půjčky o 3.250 tis Kč	Diafano s.r.o.

### 33. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

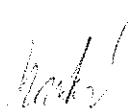

Dne 28.4.2014 postoupila společnost DIAFANO s.r.o svou pohledávku za fondem na společnost SI Service, a.s. Následně došlo k započtení pohledávky fondu za SI Service, a.s. ve výši 2.164.665,- Kč (viz bod 12). Tím fond umořil část svého dluhu (viz bod 22), úročeného 10% p.a.

Safety Real, uzavřený investiční fond, a.s.

Bořivojova 828/33, Praha 3

IČO: 24799751

**Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2013**

Odesláno dne:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou 	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis) Ing. Jiří Bvořda 	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis) tel.:                      linka:
---------------	---	--	---