

## **Zpráva nezávislého auditora**

o ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015  
společnosti Safety Real,  
investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionářům a statutárnímu řediteli o ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015 společnosti Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem v Praze 3, Žižkov, Bořivojova 828/33, IČ 247 99 751

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. sestavené na základě českých účetních předpisů za období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2015, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015 a přílohy, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. jsou uvedeny v článku 1. přílohy této účetní závěrky.

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

Statutární orgán společnosti Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, 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**

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali 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.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

## VÝROK AUDITORA

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2015 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015 v souladu s českými účetními předpisy.**

### Zdůraznění skutečností

Aniž bychom vyjadřovali výrok s výhradou, upozorňujeme na skutečnost popsanou v odstavci 2(j) přílohy účetní závěrky. Společnost oceňuje své investice do nemovitostí a investice do obchodních podílů v jiných společnostech reálnou hodnotou s dopadem přecenění do vlastního kapitálu. Ocenění je spojeno s existencí nejistoty při odhadech budoucího vývoje vstupních parametrů pro kalkulaci ocenění.

## OSTATNÍ INFORMACE

Za ostatní informace se považují informace uvedené v příložené výroční zprávě, nikoliv však účetní závěrka nebo naše zpráva auditora. Za ostatní informace odpovídá vedení společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

**V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích nic takového nezjistili.**

V Brně dne 28. 4. 2016

  
**Kreston A&CE Audit, s.r.o.**

Ptašínského 4, 602 00 Brno

oprávnění KAČR č. 007

Ing. Leoš Kozohorský, jednatel společnosti



  
Ing. Libor Cabicar

auditor, oprávnění č. 1277

**Přílohy:** Výroční zpráva za rok 2015 včetně účetní závěrky

**Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**  
Bořivojova 828/33, Praha 3  
IČO: 24799751  
Výroční zpráva za období od 1.1.2015 do 31.12.2015

## **VÝROČNÍ ZPRÁVA SPOLEČNOSTI**

**Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

**za období od 1.1.2015 do 31.12.2015**



**Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**  
Bořivojova 828/33, Praha 3  
IČO: 24799751  
Výroční zpráva za období od 1.1.2015 do 31.12.2015

## **OBSAH**

ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ŘEDITELE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A O STAVU JEJÍHO MAJETKU, VÝHLED PRO ROK 2016	3
PROFIL INVESTIČNÍHO FONDU	5

### Příloha

účetní závěrka společnosti včetně přílohy účetní závěrky  
- zpráva o vztazích



Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
Bořivojova 828/33, Praha 3  
IČO: 24799751  
Výroční zpráva za období od 1.1.2015 do 31.12.2015

## Zpráva statutárního ředitele o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku v za účetní období končící 31.prosince 2015

### **Podnikatelská činnost fondu**

V únoru 2015 nabyl fond do svého majetku výnosovou nemovitost – budovy v Praze 9 – Hloubětíně s obchodními prostory upravenými pro prodej osobních aut na pozemku jiného vlastníka v hodnotě 96.000tis.Kč, pronajaté jedinému nájemci. Vzhledem k opakovaným problémům s výběrem nájmu, vedoucím k oprávněné obavě o jeho budoucí udržení, a k obtížnosti přeměny předmětných staveb pro jiné využití přistoupil fond k rozhodnutí nemovitost v listopadu 2015 prodat za cenu 90.000tis.Kč, přičemž znalcem stanovená hodnota nemovitosti před jejím prodejem byla s přihlédnutím k existujícím problémům s udržením nájmu 89.000tis.Kč. Fond dosud eviduje pohledávku z dlužného nájmu této nemovitosti za měsíc říjen 2015 ve výši 1,028tis.Kč.

V červenci 2015 zakoupil fond do svého majetku nemovitost v Říčanech na strategicky významném místě za kupní cenu 7.300tis. Kč se záměrem následného zhodnocení přestavbou na multifunkční objekt. Prostředky na tuto investici byly získány navýšením emise investičních akcií.

V listopadu 2015 bylo přijato rozhodnutí o přeměně společnosti BOHEMIANS REAL, a.s. formou fúze s investičním fondem, kdy o tomto rozhodnutí byli informováni věřitelé fondu z titulu kupní ceny za akcie BOHEMINAS REAL, a.s. Současně s tím bylo dohodnuto, že z důvodu ochrany fondu zůstanou i nadále v platnosti opční smlouvy spojené s převodem akcií, jež by se ukončily dohodou před zápisem fúze do obchodního rejstříku.

Žádné další investice ani jiné významné kroky ve sledovaném období od 1.1.2015 do 31.12.2015 nebyly uskutečněny.

Fond v roce 2015 dosáhl výnosů z pronájmu svého aktivního nemovitostního portfolia ve výši celkem 8.894tis.Kč.

### **Hospodaření investičního fondu**

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření investičního fondu poskytuje účetní závěrka za období od 1. ledna na 2015 do 31. prosince 2015. Hospodaření investičního fondu za uvedené období skončilo účetní ztrátou ve výši -6.971tis.Kč.

Výsledky hospodaření investičního fondu jsou ověřeny společností Kreston A&CE Audit, s.r.o., oprávnění vydané KAČR pod č. 007.

### **Aktiva**

Investiční fond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2015 aktiva v celkové výši 470.214tis.Kč. Ta jsou tvořena především účastmi s rozhodujícím vlivem na nemovitostních společnostech v hodnotě celkem 355.864tis.Kč, účastí s rozhodujícím vlivem na společnosti vlastnící projekt v oblasti obnovitelných zdrojů energie v hodnotě 2.440tis.Kč, hodnotou přímo vlastněných nemovitostí v hodnotě 100.980tis.Kč a peněžním vkladem na běžném účtu ve výši 5,093tis.Kč.



**Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

Bořivojova 828/33, Praha 3

IČO: 24799751

**Výroční zpráva za období od 1.1.2015 do 31.12.2015**

**Pasiva**

Celková pasiva fondu ve výši 470.214tis.Kč jsou tvořena především vlastním kapitálem ve výši 308.762tis.Kč a závazky vůči nebankovním subjektům ve výši 160.733tis.Kč.

Hodnota vlastního kapitálu investičního fondu připadajícího na 1 investiční akcii k 31.12.2015 činí **4.060,2530,-Kč.**

**Výhled pro rok 2016**

Hlavním záměrem fondu v roce 2016 je zeštíhlení své majetkové struktury postupným přesunem vybraných nemovitostí z majetku dceřiných nebo vnukovských nemovitostních společností do samotného fondu.

Do konce prvního pololetí bude dokončena přeměna společnosti SI KARLIN s.r.o. s rozhodným dnem 1.1.2016, kterou fond jako nástupnická společnost nabude multifunkční objekt v Praze 8 – Karlíně v hodnotě 580.000tis.kč a administrativní budovu v Praze 4 – Chodově v hodnotě 60.000tis.Kč.

Podle výše zmíněného rozhodnutí z listopadu 2015 byl stanoven pro přeměnu nemovitostní společnosti BOHEMIANS REAL, a.s. rozhodný den 1. leden 2016 s cílem realizace developerského projektu, a to v případě, že předmětné pozemky a nemovitosti společnosti BOHEMIANS REAL, a.s. (po zápisu fúze ve vlastnictví fondu) zůstanou ve vlastnictví nebo budou směněny. V současné době probíhají jednání o podmínkách možného prodeje předmětných nemovitostí Hlavnímu městu Praha, které tato jednání vyvolalo.

V Praze dne 28. dubna 2016



Ing. Michal Vlach,  
pověřený zmocněnec statutárního ředitele

**Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**  
Bořivojova 828/33, Praha 3  
IČO: 24799751  
Výroční zpráva za období od 1.1.2015 do 31.12.2015

## Profil investičního fondu

Rozhodným nebo též sledovaným obdobím se pro potřeby této výroční zprávy rozumí období od 1.1.2015 do 31.12.2015.

### 1) Základní údaje o investičním fondu a jeho akciích

Obchodní firma: **Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**  
(do 28.1.2015 Safety Real, investiční fond, a.s.)  
Sídlo: Praha 3, Bořivojova 828/33, PSČ 130 00  
IČO: 24799751  
DIČ: CZ24799751  
rejstříkový soud: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 16888  
datum zápisu do OR: 11. 2. 2011  
právní forma: akciová společnost s proměnným základním kapitálem  
(do 28.1.2015 akciová společnost)  
zapisovaný  
základní kapitál: 34,086.000,- Kč (do 28.1.2015 69,000.000,- Kč)

### Vznik společnosti

Společnost byla založena 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, a do obchodního rejstříku byla zapsána 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 které nabylo právní moci dne 23. listopadu 2010, zaniklo na základě § 651 odst. 4 zákona č. 240/2014 Sb., o investičních společnostech a fondech (dále jen „ZISIF“) a to dnem, kdy Česká národní banka začala vést seznam investičních fondů s právní osobností podle § 597 písm. a) ZISIF a od tohoto dne se fond považuje za investiční fond, který je obhospodařován investiční společností Safety invest funds, investiční společnost, a.s. a je zapsán v seznamu podle § 597 písm. a) ZISIF.

### Předmět podnikání

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č.240/2013Sb. o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“).

### Statutární ředitel, obhospodařovatel a administrátor fondu k 31.12.2015:

Safety invest funds, investiční společnost, a.s.  
(do 28.1.2015 byla investiční společnost členem představenstva)  
IČ: 284 95 349

Sídlo: Praha 1, Revoluční 1003/3, PSČ 110 00

Poznámka: obhospodařovatel není oprávněn přesáhnout rozhodný limit.

Pověřený zmocněnec: Ing. Michal Vlach, dat. nar. 11. dubna 1966





**Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**  
Bořivojova 828/33, Praha 3  
IČO: 24799751  
**Výroční zpráva za období od 1.1.2015 do 31.12.2015**

Podolská 1488/8 Braník, 147 00 Praha 4

**Správní rada společnosti ve složení ke 31.12.2015:**

Předseda správní rady: Martin Benda, dat. nar. 8.září 1971  
č.p. 159, 251 01 Břeží

Členové správní rady: Monika Fuková, dat. nar. 26. prosince 1974  
č.p. 159, 251 01 Břeží

Jaroslav Havlíček, dat. nar. 20. ledna 1962  
Urbánkova 3371/69, Modřany, 143 00 Praha 4

**2) Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během rozhodného období**

**Obchodní firma**

Vymazáno 29.1. 2015 Safety Real, investiční fond, a.s.

Zapsáno 29.1.2015 Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

**Statutární orgán**

Vymazáno 29.1.2015 člen představenstva Safety invest funds, investiční společnost, a.s.

Zapsáno 29.1.2015 Statutární ředitel Safety invest funds, investiční společnost, a.s.

**Dozorčí rada**

Vymazáno 29.1.2015 Dozorčí rada (Ing.Klára Vlachová, Jaroslav Havlíček)

**Správní rada**

Zapsána 29.2015 Správní rada (Martin Benda, Monika Fuková, Jaroslav Havlíček)

**Akcie**

Vymazáno 29.1.2015 690 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100.000,- Kč

Zapsáno 34.086 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě

**Základní kapitál**

Vymazáno 29.1.2015 69,000.000,- Kč

Zapsáno 29.1.2015 34,086.000,- Kč

**3) Údaje o cenných papírech**

**Zakladatelské akcie:**

Počet akcií: 34.086 ks

Druh, forma, podoba: zakladatelské kusové akcie na jméno v listinné podobě (cenný papír)

**Investiční akcie:**

Počet akcií: 41.959 ks

Druh, forma, podoba: investiční kusové akcie na jméno v zaknihované podobě (zaknihovaný cenný papír)

ISIN: CZ0008041514



**Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**  
Bořivojova 828/33, Praha 3  
IČO: 24799751  
**Výroční zpráva za období od 1.1.2015 do 31.12.2015**

Název emise: SAFETY REAL IFPZK

#### **Hodnota NAV fondu:**

Výše fondového kapitálu,  
připadajícího na investiční akcie: 170,364.156,- Kč (k 31.12.2015)

Hodnota NAV fondu na  
1 investiční akcii: 4.060,2530 Kč (k 31.12.2015)

#### **4) Údaje o osobách, které měly kvalifikovanou účast na investičním fondu**

<u>Jméno</u>	<u>datum narození</u>	<u>počet akcií (ks)</u>	<u>podíl na fondu (%)</u>
Martin Benda	8.9.1971	32.357	95

#### **5) Identifikační údaje o depozitáři fondu**

Činnosti depozitáře pro fond v celém sledovaném období vykonávala Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, IČ 00001350, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B.XXXVI, vložka 46, která bude vykonávat tuto činnost depozitáře pro fond i nadále.

#### **6) Identifikační údaje o všech obchodnících s cennými papíry**

Činnost obchodníka s cennými papíry ve sledovaném období vykonávala pro fond pouze společnost BH Securities, a.s. (účastník burzy), IČ 60192941, Na Příkopě 848/6, Praha 1.

#### **7) Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období**

Dne 23.1.2015 došlo ke změně obchodní firmy společnosti na Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a dále ke změně výše zapisovaného základního kapitálu na 34.086.000,- Kč. Změnou právního režimu uspořádání společnosti došlo k rozštěpení stávajících kmenových akcií tvořících základní kapitál společnosti a ke změně jejich druhu na zakladatelské akcie, které jsou zapisované do OR a investiční akcie, které zapisované nejsou. Dále došlo k výše uvedenému dni ke změně v uspořádání statutárního orgánu, kdy bylo představenstvo, resp. funkce člena představenstva nahrazena funkcí statutárního ředitele fondu, kterou nadále zastává Safety invest funds, investiční společnost, a.s., IČ 284 95 349, kterou při výkonu funkce zastupuje pověřený zmocněnec Ing. Michal Vlach. Předsedou správní rady je pan Martin Benda a členové správní rady jsou paní Monika Fuková a pan Jaroslav Havlíček.

Na základě žádosti o přijetí investičních akcií fondu na Burzu cenných papírů Praha, a.s. byly investiční akcie dne 16. 2. 2015 přijaty na regulovaný trh BCPP.

V návaznosti na výše uvedené změny stanov byly přijaty též související změny statutu fondu s účinností ode dne 2. 2. 2015. Posléze byl statut aktualizován změnami účinnými od 18. 5. 2015.

Od té doby nedošlo až do konce sledovaného období k žádným změnám ve znění stanov ani ve znění statutu společnosti a ani nedošlo k podstatné změně investiční strategie fondu.



**Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

Bořivojova 828/33, Praha 3

IČO: 24799751

**Výroční zpráva za období od 1.1.2015 do 31.12.2015**

#### **8) Popis podnikatelské činnosti společnosti**

Od svého vzniku společnost vyvíjí činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů, spočívající ve shromažďování peněžních prostředků ve fondu oproti vydávání cenných papírů kvalifikovaným investorům, za účelem společného investování shromážděných prostředků.

Investičním cílem fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých 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 dlouhodobého pronájmu, přičemž některé vybrané nemovitosti nabízí též k prodeji.

Ve sledovaném období fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Aktivní nemovitostní portfolio fondu bylo ve sledovaném období tvořeno 3 výnosovými komerčními nemovitostmi, situovanými v Praze, Brně a v Říčanech a 2 strategickými nemovitostmi, a to pozemkem v Dolních Břežanech a nemovitostí pořízenou ve sledovaném období se záměrem přestavby na multifunkční objekt a dále kvalifikovanými účastmi na nemovitostních společnostech, podrobně popsanych v předcházející zprávě statutárního ředitele.

#### **9) Identifikace majetku investičního fondu, jehož hodnota ke 31.12.2015 přesahuje 1% hodnoty majetku**

Celkový objem majetku fondu, svěřený do obhospodařování ke 31.12.2015

je tvořen zejména:

- 1) kvalifikovanými účastmi na nemovitostních společnostech:

SI KARLIN s.r.o. v hodnotě 234.380tis.Kč

(společnost vlastní multifunkční objekt v Praze 8 – Karlíně v hodnotě 580.000tis.Kč a administrativní budovu v Praze 11 – Chodově v hodnotě 60.000tis.Kč, nabyté přeměnou s rozhodným dnem 1.12.2015 z majetku svých vnukovských nemovitostních společností).

BOHEMIANS REAL, a.s. v hodnotě 99.503tis.Kč

(společnost vlastní fotbalový stadion v Praze 10 - Vršovicích v hodnotě 128.932tis.Kč)

TREASLEWORT, a.s. v hodnotě 20.661tis.Kč

(společnost vlastní rozsáhlý soubor pozemků ve Středočeském kraji v hodnotě 25.000tis.Kč, činžovní dům po rekonstrukci v Praze 3 v hodnotě 24.000tis.Kč, blok řadových rodinných domů-dřevostaveb v Praze 5 v hodnotě 12.000tis.Kč a 3 bytové jednotky v hodnotě 6.500tis.Kč)

DANTUM Solution, s.r.o. v hodnotě 1.320tis.Kč

(společnost vlastní činžovní dům s obchodními prostory v širším centru Brna v hodnotě 11.750tis.Kč)

- 2) účastí s rozhodujícím vlivem na společnosti

TORMONTEX Companion s.r.o. v hodnotě 2.440tis.Kč

(společnost vlastní 50% akcií společnosti, vlastníci projekt v oblasti obnovitelných zdrojů energie)



**Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**  
Bořivojova 828/33, Praha 3  
IČO: 24799751  
**Výroční zpráva za období od 1.1.2015 do 31.12.2015**

3) hodnotou přímo vlastněných nemovitostí

a) výnosových:

v Brně v hodnotě 40.000tis.Kč

v Říčanech v hodnotě 30.000tis.Kč

b) strategických:

v Dolních Břežanech v hodnotě 24.520tis.Kč

v Říčanech v hodnotě 6.460tis.Kč

4) peněžním vkladem v bance v hodnotě 5.093tis. Kč.

#### **10) Údaje o hlavním podpůrci investičního fondu**

Ve sledovaném období investiční fond neměl žádného podpůrce.

#### **11) Údaje o všech peněžitých i nepeněžitých plněních, které od investičního fondu přijali v rozhodném období statutární ředitel a členové správní rady**

Statutární ředitel ani členové správní rady nepřijali žádná plnění od investičního fondu.

#### **12) Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech, jejichž účastníkem byl nebo je v rozhodném období investiční fond, jestliže hodnota sporu převyšuje 5% hodnoty majetku fondu**

Investiční fond nebyl v rozhodném období účastníkem žádného sporu, jehož hodnota by přesahovala 5% hodnoty majetku fondu.

#### **13) Údaje o průměrném počtu zaměstnanců investičního fondu**

V rozhodném období nezaměstnával fond žádné zaměstnance.

#### **14) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje**

Investiční fond nevyvíjel v rozhodném období žádné aktivity v této oblasti.

#### **15) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů**

Investiční fond nevyvíjel v rozhodném období žádné aktivity v této oblasti.

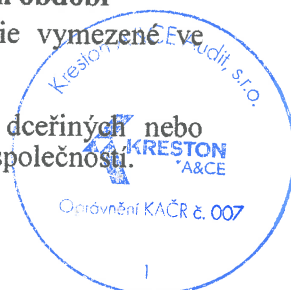
#### **16) Informace o organizační složce v zahraničí**

Investiční fond nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

#### **17) Informace o předpokládaném vývoji investičního fondu v následujícím období**

V průběhu roku 2016 bude fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu.

Fond zeštíhlí svou majetkovou strukturu přesunem nemovitostí z majetku dceřiných nebo vnukovských nemovitostních společností do samotného fondu přeměnou těchto společností.



## Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Bořivojova 828/33, Praha 3

IČO: 24799751

### Výroční zpráva za období od 1.1.2015 do 31.12.2015

V roce 2016 budou dokončeny přeměny dceřiných nemovitostních společností SI KARLIN s.r.o. a BOHEMINAS REAL, a.s., kterými fond jako nástupnická společnost nabude do svého majetku tři výnosové nemovitosti v celkové hodnotě 768.932tis.Kč.

Fond bude pokračovat ve správě současného nemovitostního portfolia a disponibilní výnosy budou dále reinvestovány. V případě výskytu vhodného nemovitostního projektu na trhu je fond připraven do takového projektu investovat.

Z dlouhodobého pohledu jsou investice do nemovitostí vnímány jako perspektivní a stále umožňují investorům dosahovat na dobře připravených a spravovaných projektech nadprůměrné zhodnocení vložených finančních prostředků. Fond předpokládá další ožívování realitního trhu.

Fond níže uvádí hlavní rizika spojená s investicemi do nemovitostních aktiv, na která je zaměřena investiční strategie fondu, a představují tak důležitá rizika a nejistoty, které mohou provázet podnikatelskou činnost fondu. Ostatní rizika související s činností fondu jsou uvedena v rizikovém profilu ve statutu fondu.

#### Riziko stavebních vad nebo ekologických zátěží nemovitostí

Fond při nabývání nemovitostí snižuje rizika řádným provedením prověrek v oblasti stavební a případné ekologické zátěže připravovaných projektů a aplikuje odpovídající právní zajišťovací instrumenty. Přesto nelze vyloučit ztrátu na majetku fondu v důsledku včas neodhalených stavebních vad či ekologických zátěží.

#### Riziko výpadků plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí

Výpadek plánovaných příjmů z pronájmu může nastat nahodile, kdy postihne významnější nájemníky nemovitostí, nebo může souviset s celkovou situací na trhu, např. v případě hospodářské recese, v tom případě ovlivňuje chování většího množství nájemníků či potencionálních nájemníků. Fond snižuje tato rizika tím, že investuje především do nemovitostí kvalitních svou polohou, které si udrží nájemníky i v nepříznivém období hospodářské recese a jsou natolik atraktivní, že po výpadku významnějšího nájemníka umožní fondu jej v přiměřené době nahradit. Toto riziko je dále snižováno výběrem vhodných nájemníků. Jak již bylo výše zmíněno, fond očekává celkem příznivý vývoj na realitním trhu, a proto toto riziko bylo ve sledovaném období a je pro následující pololetí vnímáno jako nízké riziko.

#### Riziko spojené s dluhovým financováním

S ohledem na možnost fondu přijímat při financování nákupu či výstavby nemovitostí úvěry resp. zápůjčky do souhrnné výše představující dvacetinásobek majetku fondu 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. Existuje rovněž odpovídající riziko insolvence fondu. Toto riziko je minimalizováno pečlivě a vhodně nastaveným čerpáním úvěrů pro konkrétní vybrané projekty.

#### 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. Fond toto riziko vyhodnocuje při každé transakci.



**Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

Bořivojova 828/33, Praha 3

IČO: 24799751

**Výroční zpráva za období od 1.1.2015 do 31.12.2015**

**18) Číselné údaje a informace o hospodaření společnosti ke 31.12.2015**

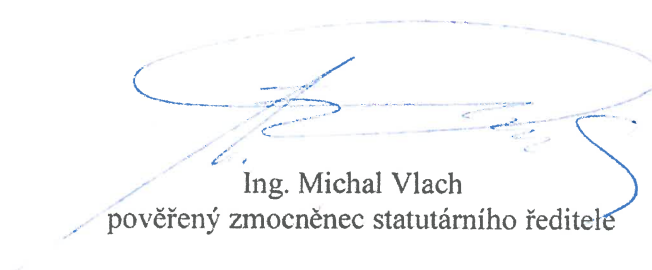
Číselné údaje a informace dle § 119 odst. 2 písm. a) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu vyplývají z příložených účetních výkazů, které byly připraveny na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a Českými účetními standardy a vyhláškami platnými v České republice (s vyhláškou MF ČR č. 501 /2002 Sb., 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). Účetní výkazy byly zpracovány 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.

**19) Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni**

Investiční fond je zúčastněnou osobou na přeměnách dceřiných nemovitostních společnostech SI KARLIN s.r.o. a BOHEMIANS REAL, a.s , v obou případech s rozhodným dnem 1.ledna 2016.

Žádné další významné skutečnosti po rozvahovém dni dosud nenastaly.

V Praze dne 28.dubna 2016

  
Ing. Michal Vlach  
pověřený zmocněnec statutárního ředitele

Účetní jednotka: Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Sídlo: Bořivojova 828/33, Praha 3

IČO: 24799751

Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení úč.závěrky: 28. dubna 2016

**ROZVAHA**  
k 31. prosinci 2015

tis. Kč	Poznámka	2015	2015	2015	2014		
		Bruto	Korekce	Netto	Netto		
<b>AKTIVA</b>							
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	10					
2	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování v tom: a) vydané vládními institucemi b) ostatní	13					
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami v tom: a) splatné na požádání b) ostatní pohledávky	11	5 093	0	5 093	615	615
4	Pohledávky za nebankovními subjekty v tom: a) splatné na požádání b) ostatní pohledávky	12	0	0	0	0	0
5	Dluhové cenné papíry v tom: a) vydané vládními institucemi b) vydané ostatními osobami	14	0	0	0	0	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	15					
7	Účasti s podstatným vlivem z toho: v bankách	16					
8	Účasti s rozhodujícím vlivem z toho: v bankách	16	358 304	0	358 304	113 367	113 367
9	Dlouhodobý nehmotný majetek z toho: a) zřizovací výdaje b) goodwill c) ostatní	17					
10	Dlouhodobý hmotný majetek z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost b) ostatní	18	100 980	0	100 980	100 863	100 863
11	Ostatní aktiva	19	5 899	-103	5 796	473	473
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu						
13	Náklady a příjmy příštích období	20	41	0	41	53	53
<b>Aktiva celkem</b>			<b>470 317</b>	<b>-103</b>	<b>470 214</b>	<b>215 371</b>	<b>215 371</b>



tis. Kč	Poznámka	2015	2014
<b>PASIVA</b>			
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám v tom: a) splatné na požádání b) ostatní závazky	21	
2	Závazky vůči nebankovním subjektům v tom: a) splatné na požádání v tom: úsporné b) ostatní závazky	22	38 194 40 861
3	Závazky z dluhových cenných papírů v tom: a) emitované dluhové cenné papíry b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů	23	38 194 40 861
4	Ostatní pasiva	24	123 258 103 500
5	Výnosy a výdaje příštích období	25	
6	Rezervy v tom: a) na důchody a podobné závazky b) na daně c) ostatní	26	
7	Podřízené závazky		
8	Základní kapitál z toho: a) splacený základní kapitál	27	34 086 34 086
9	Emisní ážio	27	34 086 34 086
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku v tom: a) povinné rezervní fondy b) ostatní rezervní fondy c) ostatní fondy ze zisku d) rizikové fondy	28	
11	Rezervní fond na nové ocenění		
12	Kapitálové fondy	27	36 713 29 414
13	Oceňovací rozdíly z toho: a) z majetku a závazků b) ze zajišťovacích derivátů c) z přepočtu účastí	29	248 406 10 982 12 502 20 015
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	28	235 904 -9 033
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		-3 472 -2 925
16	Vlastní kapitál		-6 971 -547
<b>Pasiva celkem</b>			<b>308 762 71 010</b>
		<b>470 214</b>	<b>215 371</b>

Podpisový záznam

Ing. Michal Vlach





tis. Kč	Poznámka	2015	2014
<b>PODROZVAHOVÉ POLOŽKY</b>			
<b>Podrozvahová aktiva</b>			
1	Poskytnuté přísliby a záruky		
2	Poskytnuté zástavy		
3	Pohledávky ze spotových operací		
4	Pohledávky z pevných termínových operací		
5	Pohledávky z opcí		
6	Odepsané pohledávky		
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení		
8	Hodnoty předané k obhospodařování	31	470 214 215 371
<b>Podrozvahová pasiva</b>			
9	Přijaté přísliby a záruky		
10	Přijaté zástavy a zajištění		
11	Závazky ze spotových operací		
12	Závazky z pevných termínových operací		
13	Závazky z opcí		
14	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení		
15	Hodnoty převzaté k obhospodařování	31	



Účetní jednotka: Safety Real, investiční fond s  
proměnným základním kapitálem, a.s.  
Sídlo: Bořivojova 828/33, Praha 3  
IČO: 24799751  
Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifik  
Okamžik sestavení úč.závěrky: 28. dubna 2016

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY  
za rok 2015

tis. Kč	Poznámka	2015	2014	
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy z toho: úroky z dluhových cenných papírů	4	0	50
2	Náklady na úroky a podobné náklady z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	4	-1 559	-2 038
3	Výnosy z akcií a podílů v tom: a) výnosy z účastí s podstatným vlivem b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem c) ostatní výnosy z akcií a podílů			
4	Výnosy z poplatků a provizi	5		
5	Náklady na poplatky a provize	5	-81	-10
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	6	-8 000	
7	Ostatní provozní výnosy	7	8 895	2 893
8	Ostatní provozní náklady	7	-1 458	-563
9	Správní náklady v tom: a) náklady na zaměstnance z toho: aa) mzdy a platy ab) sociální a zdravotní pojištění b) ostatní správní náklady	8	-4 845	-879
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku v tom: a) použití rezerv k dlouhodobému hmotnému majetku b) použití opravných položek k dlouhodobému hmotnému majetku c) použití opravných položek k dlouhodobému nehmotnému majetku		-4 845	-879
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku v tom: a) odpisy dlouhodobého hmotného majetku b) tvorba rezerv k dlouhodobému hmotnému majetku c) tvorba opravných položek k dlouhodobému hmotnému majetku d) odpisy dlouhodobého nehmotného majetku e) tvorba opravných položek k dlouhodobému nehmotnému majetku			
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek v tom: a) použití rezerv k pohledávkám a zárukám b) použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk c) zisky z postoupení pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek			
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám v tom: a) tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk b) tvorba rezerv za záruky c) odpisy pohledávek a pohledávek ze záruk, ztráty z post. pohledávek			
14	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem			
15	Tvorba opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem			
16	Tvorba a rozpuštění ostatních rezerv			
17	Tvorba a použití ostatních opravných položek		-103	
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem			
19	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</i>		-7 151	-547
20	Mimořádné výnosy	9		
21	Mimořádné náklady	9		
22	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním</i>		0	0
23	Daň z příjmů		180	
24	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		<b>-6 971</b>	<b>-547</b>

Podpisový záznam

Ing. Michal Vlach



Účetní jednotka: Safety Real, investiční fond s  
proměnným základním kapitálem, a.s.  
Sídlo: Bořivojova 828/33, Praha 3  
IČO: 24799751

Okamžik sestavení úč.závěrky: 28. dubna 2016

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**  
za rok 2015

tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2014</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>
Změny účetních metod								
Opravy zásadních chyb								
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV						9 153		9 153
Čistý zisk/ztráta za účetní období							-547	-547
Dividendy								
Převody do fondů					-5 500			-5 500
Použití fondů								
Emise akcií								17 000
Snížení základního kapitálu								
Nákupy vlastních akcií								
Ostatní změny								
<b>Zůstatek k 31.12.2014</b>	<b>69 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5 500</b>	<b>10 982</b>	<b>-3 472</b>	<b>71 010</b>
<b>Zůstatek k 1.1.2015</b>	<b>69 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5 500</b>	<b>10 982</b>	<b>-3 472</b>	<b>71 010</b>
Změny účetních metod								
Opravy zásadních chyb								
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV						237 424		237 424
Čistý zisk/ztráta za účetní období							-6 971	-6 971
Dividendy								
Převody do fondů					0			0
Použití fondů								
Emise akcií					7 299			7 299
Snížení základního kapitálu	0							0
Nákupy vlastních akcií								
Ostatní změny	-34 914				34 914			0
<b>Zůstatek k 31.12.2015</b>	<b>34 086</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36 713</b>	<b>248 406</b>	<b>-10 443</b>	<b>308 762</b>

Podpisový záznam

Ing. Michal Vlach



Safety Real investiční fond, a.s.  
Bořivojova 828/33, Praha 3  
IČO: 24799751  
Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015

## 1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („investiční fond“ nebo „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 pod IČ 24799751.

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 které nabylo právní moci dne 23. listopadu 2010, zaniklo na základě § 651 odst. 4 zákona č. 240/2014 Sb. o investičních společnostech a investičních 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 investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Sídlo společnosti

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

Statutární ředitel:

Safety invest funds, investiční společnost, a.s.  
IČ 28495349

sídlem Praha 1, Revoluční 1003/3, PSČ 110 00

Společnost zastupuje vždy statutární ředitel prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce.

Správní rada:

**předseda správní rady:**

MARTIN BENDA, dat. nar. 8. září 1971

č.p. 159, 251 01 Březí

Den vzniku funkce: 23. ledna 2015

Den vzniku členství: 23. ledna 2015

**člen správní rady:**

MONIKA FUKOVÁ, dat. nar. 26. prosince 1974

č.p. 159, 251 01 Březí

Den vzniku funkce: 23. ledna 2015

Den vzniku členství: 23. ledna 2015



Safety Real investiční fond, a.s.  
Bořivojova 828/33, Praha 3  
IČO: 24799751  
Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015

**člen správní rady:**

JAROSLAV HAVLÍČEK, dat. nar. 20. ledna 1962  
Urbánkova 3371/69, Modřany, 143 00 Praha 4  
Den vzniku funkce: 23. ledna 2015  
Den vzniku členství: 23. ledna 2015

Akcie Fondu mohou být pořizovány 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 Depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění bylo podepsáno dne 22. 7. 2014 („depozitář“).

V průběhu roku 2015 fond podnikal v oblasti kolektivního investování v České republice zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“). Fond má uzavřenou smlouvu o obhospodařování ve smyslu ZISIF s investiční společností Safety invest funds, IČ 28495349, sídlem Praha 1, Revoluční 1003/3, PSČ 110 00.

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.

Čísla uvedená v závorkách představují záporná čísla.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za účetní období 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015.

## 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 došle



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 držených 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 držené 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.

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 nemovitostí 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 rozdíl 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.

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 nájmy 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 popsanych principů.

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

Majetek jako Investiční příležitost jsou i **majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem**. Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Fondem, v níž Fond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti. Majetkovou účastí s rozhodujícím vlivem je investice v dceřiné společnosti, kdy Fond přímo nebo nepřímo vlastní více než 50 % hlasovacích práv nebo je schopna vykonávat nad společností kontrolu jiným způsobem. Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny reálnou hodnotou. Ocenění je prováděno ve smyslu zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a tím vyhovuje pojetí ceny obvyklé. Za cenu obvyklou lze považovat cenu tržní, tak jak je definována mezinárodními oceňovacími standardy. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako „odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směněny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku.

Pro stanovení hodnoty majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem je použita kombinace následujících elementárních oceňovacích metod a přístupů:

- Metody výnosové
- Metoda porovnání
- Metody zjištění věcné hodnoty - majetkové
- Metoda účetní hodnoty
- Metoda likvidační
- Aplikace metod (porovnání několika oceňovacích metod).

#### (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“.

#### **(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.

#### **(h) 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. 2015 nebylo účtováno o opravách chyb minulých let.

#### **(j) 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 uvážených 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 podílů 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 2015 nezměnily.

### 4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	2015	2014
<b>Výnosy z úroků</b>		
z vkladů	0	28
z pohledávky (z titulu úvěru)	0	22
ostatní (směnka)	0	0
<b>Náklady na úroky</b>		
z vkladů	0	0
z úvěrů	1 559	2 038
ostatní	0	0
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>(1 559)</b>	<b>(1 988)</b>

Fond v roce 2015 nerealizoval výnosy z úroků z vkladů.

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

tis. Kč	2015	2014
<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>		
z operací s cennými papíry	0	0
z operací s deriváty	0	0
ostatní	0	0



Náklady na poplatky a provize		
z operací s cennými papíry	0	0
z operací s deriváty	0	0
ostatní	(81)	(10)
<b>Celkem</b>	<b>(81)</b>	<b>(10)</b>

## 6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2015	2014
Zisk/(ztráta) z operací s dlouhodobým hmotným majetkem	(8 000)	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>(8 000)</b>	<b>0</b>

Ztráta z operací s dlouhodobým majetkem byla způsobena prodejem nemovitosti v Hloubětíně.

## 7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

tis. Kč	2015	2014
Ostatní provozní výnosy	8 895	2 893
Ostatní provozní náklady	(1 458)	(563)
	<b>(7 437)</b>	<b>2 330</b>

Ostatní provozní výnosy jsou tvořeny zejména výnosy z pronájmu. Ostatní provozní náklady zahrnují nájemné a pojištění.

## 8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Fond evidoval ve svém účetnictví za sledované účetní období 2015 tyto správní náklady.

	Sledované období 2015	Minulé období 2014
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	2015	2014
Ostatní správní náklady		
Náklady na obhospodařování	240	240
Náklady na depozitáře	470	193
Náklady na audit	32	27
Právní poradenství	6	136
Účetní a daňové poradenství	82	168
Opravy dlouhodobého majetku	13	70
Daň z nabytí nemovitých věcí	3 599	0
Ostatní	403	45
<b>Celkem</b>	<b>4 845</b>	<b>879</b>

Roční odměna za obhospodařování je smluvně stanovena ve výši 0,05 % 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 2015 zaměstnance.

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře, kterou vykonává Československá obchodní banka, a.s., platí fond poplatek, který je stanoven ve výši 0,1% hodnoty majetku společnosti ke 31.12. roku, za který se poplatek platí, nejméně však 240tis. Kč ročně, placeno v měsíčních zálohách s vyúčtováním případného doplatku za měsíc prosinec příslušného roku.

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 2015 činí 6,42 % (v roce 2014: 2,31%).

## 9. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Mimořádné náklady a výnosy účetní jednotka neeviduje.

## 10. POKLADNA

tis. Kč	2015	2014
Pokladna	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 11. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	2015	2014
Zůstatky na běžných bankovních účtech	5 093	615
Termínované vklady	0	0
Směnky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>5 093</b>	<b>615</b>

## 12. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	2015	2014
Advokátní úschova	0	0
Úvěry	0	0
Pohledávky z obchodního styku	0	0
Opravná položka k pohledávkám	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Pohledávky z obchodního styku vykázané k 31.12.2014 jako pohledávky za nebankovními subjekty byly přesunuty do oddílu ostatních aktiv.

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

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

tis. Kč	2015	2014
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	2015	2014
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 PAPÍRY

Klasifikace dluhových cenných papírů do jednotlivých portfolií:

tis. Kč	2015	2014
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.

#### 15. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

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

tis. Kč	2015	2014
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	2015	2014
Obchodní podíl Treaslewort, a.s. (100%)	22 000	22 000
Rozdíl z ocenění na reálnou hodnotu	(1 339)	(2 580)
Obchodní podíl Dantum Solution s.r.o. (100%)	200	200
Rozdíl z ocenění na reálnou hodnotu	1 120	(86)
Obchodní podíl TORMONTEX COMPANION	200	200
Rozdíl z ocenění na reálnou hodnotu	2 240	(200)
Obchodní podíl SI KARLIN s.r.o.	0	0
Rozdíl z ocenění na reálnou hodnotu	234 380	0
Obchodní podíl – Bohemians Real	100 000	100 000
Rozdíl z ocenění na reálnou hodnotu	(497)	(6 167)
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>358 304</b>	<b>113 367</b>



## 17. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

### Zřizovací výdaje

Zřizovací výdaje fond neviduje

## 18. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

### Pořizovací cena

	Stav k 31.12.2014	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2015
Pozemky	9 342	4 068		13 410
Stavby	70 404	101 976	98 000	74 380
Samostatné movité věci	0			0
Oceňovací rozdíl	21 117		7 927	13 190
Jiný DHM	0			0
<b>Celkem</b>	<b>100 863</b>	<b>106 044</b>	<b>105 927</b>	<b>100 980</b>

### Oprávký

	Stav k 31.12.2014	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2015
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>

## 19. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	2015	2014
Pohledávky z obchodního styku	2 272	318
Opravná položka k pohledávkám	-103	
Poskytnuté zálohy	2	100
Pohledávky skupina	0	0
Daně, DPPO	0	0
Odložená daňová pohledávka	0	0
Dohadné účty	0	0
Ostatní pohledávky	3 625	55
<b>Celkem</b>	<b>5 796</b>	<b>473</b>

Ostatní pohledávky jsou tvořeny především částí prodejní ceny nemovitosti v Hloubětíně, která k 31.12.2015 zůstala v advokátní úschově.

## 20. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	2015	2014
Náklady a příjmy příštích období	41	53
<b>Celkem</b>	<b>41</b>	<b>53</b>

## 21. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	2015	2014
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 K NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

tis. Kč	2015	2014
Zápůjčky (splatnost 31.12.2018)	38 194	40 861
Úvěry	0	0
Závazky z obchodního styku a pořízení investic (účastí)	0	0
Závazky za státními institucemi	0	0
<b>Celkem</b>	<b>38 194</b>	<b>40 861</b>

Závazky z obchodního styku vykázané k 31.12.2014 jako závazky vůči nebankovním subjektům byly přesunuty do oddílu ostatních pasiv.

## 23. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

Klasifikace závazků z dluhových cenných papírů

tis. Kč	2015	2014
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	2015	2014
Závazky z obchodního styku	118 118	101 885
Přijaté zálohy	0	0
Ostatní závazky za společníky	0	0
Závazky skupina	0	0
Závazky za státními institucemi	3 916	27
Odložený daňový závazek	507	1 101
Dohadné účty (odměna za obhospodařování a služby depozitáře)	717	487
Ostatní	0	0
<b>Celkem</b>	<b>123 258</b>	<b>103 500</b>

## 25. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	2015	2014
Výnosy a výdaje příštích období	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 26. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

tis. Kč	Počáteční stav	Tvorba	Rozpuštění	Konečný stav 31/12/2015
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 (údaje v Kč)

Investiční fond vydal akcie související se založením fondu v hodnotě 2 000tis.Kč, následně v roce 2011 byly upsány akcie za 50 000tis. Kč, v roce 2013 byly upsány akcie za 17 000tis. Kč.

Změnou právního režimu uspořádání fondu k 29.1.2015 došlo k rozštěpení akcií tvořících základní kapitál fondu a změně druhu stávajících kmenových akcií na zakladatelské akcie, které jsou zapisované do OR a investiční akcie, které zapisované nejsou. Zapisovaný základní kapitál byl snížen na hodnotu 34 086tis.Kč. Jedná se o 34.086 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Zbývajících 34.914 ks akcií bylo přeměněno na investiční kusové akcie na jméno v zaknihované podobě. V červenci 2015 bylo upsáno dalších 7.045 ks investičních akcií za 7.299 tis.Kč.



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

Ztráta běžného období ve výši 6 971 tis. Kč je tvořena zejména záporným rozdílem mezi pořizovací a prodejní cenou nemovitosti v Praze – Hloubětíně, nabyté v únoru a zcizené v listopadu 2015.

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

### Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2015	2014
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	(6 971)	(547)
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitatelné náklady	0	0
Daňové odpisy	0	0
Mezisosčet	(6 971)	(547)
Daň vypočtená při použití sazby 5%	0	0
z toho: daň z mimořádných 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 2015 Fondu byla stanovena z rozdílu daňové a účetní hodnoty nemovitostí a z odhadu daně z nabytí nemovitých věcí splatné v roce 2016.

## 31. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond vykazoval k 31. prosinci 2015 hodnoty předané k obhospodařování investiční společnosti ve výši 470 214 tis. Kč (rok 2014: 215 371 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 nemovitostí 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, nekorresponduje 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 nemovitostí (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 pořizované 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.

### **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 snižuje 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 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 účasti v obchodních společnostech z pohledu jejich specifického zaměření**

Výroba elektrické energie a tepla z obnovitelných zdrojů energie či za pomoci kogenerace – obecně je rizikovitost 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 2015 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 nejnížší možnou úroveň.

### Riziko spojené s investicemi do pohledávek a zápůjček

Investice do pohledávek jsou založeny na odhadu průměrné výnosnosti nabývaných pohledávek vždy však posuzovány 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).

### Riziko nestálé hodnoty

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

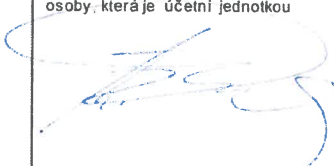
Riziko nestálé hodnoty obecně existuje vždy a u každé investice a je přímo spojené s filozofií investice do investičního fondu. Investor-akcionář v souladu s článkem 3.17 Statutu fondu před svou investicí do fondu prokázal svoji kvalifikovanost, tj. zkušenost s investováním, s využitím dotazníku, který 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 realizovat a že si je vědom všech rizik, které pro něho z této investice vyplývají.

## 33. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Ve sledovaném období roku 2015 nedošlo k žádným transakcím mezi spřízněnými osobami. Fond eviduje závazek vůči panu Martinu Bendovi z titulu přijaté zápůjčky, která je splatná 31.10.2016.

## 34. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem.

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



# ZPRÁVA O VZTAZÍCH

**Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IČ 24799751

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

(dále jen „investiční fond“ nebo „společnost“)

V Praze dne 31. března 2016

## 1. Úvod

Tato zpráva byla vypracována na základě povinnosti dle §82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“), za účetní období 2015 (dále jen „sledované období“). Popisuje vztahy s propojenými osobami, tj. podle ZOK vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou. Vztahy jsou popsány způsobem přihlížejícím k nutnosti vyhovět § 504 zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen OZ), týkající se obchodního tajemství.

## 2. Propojené osoby

### 2.1 Ovládající osoby

Přímou ovládající osobou po celé sledované období je podle struktury akcionářů společnosti pan Martin Benda, vlastník 95% zakladatelských akcií investičního fondu.

Statutárnímú řediteli nejsou známy žádné další osoby, které mohly nepřímo ovládat fond, nebo ke kterým měl investiční fond ve sledovaném období 2015 vztah ve smyslu § 82 ZOK.

### 2.2 Další osoby, které ovládají naše ovládající osoby současně s investičním fondem

Statutárnímú řediteli není známo, že by v některém z období roku 2015 byly mezi propojenými osobami další osoby.

### 2.3 Ovládané osoby

Investiční fond je po celé sledované období vlastníkem 100% akcií nemovitostní společnosti Treaslewort, a.s. a 100% akcií nemovitostní společnosti BOHEMIANS REAL a.s., dále 100% obchodního podílu na nemovitostní společnosti SI KARLIN s.r.o., 100% obchodního podílu na nemovitostní společnosti DANTUM Solution, s.r.o a 100% obchodního podílu na společnosti TORMONTEX COMPANION 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 § 82 přijata nebo uskutečněna ve smyslu ZOK nebyla učiněna.

### **6. Prohlášení statutárního ředitele**

Statutární ředitel prohlašuje, že výše uvedený přehled je úplný a správný. Všechny aktivity byly realizovány v souladu se ZOK a OZ a nebylo jejich účelem zastřít jiný vztah.

Tato zpráva o vztazích neobsahuje údaje, jejichž uvedení by mohlo způsobit vážnou újmu společnosti, nebo 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 31.3.2016

  
Ing. Michal Vlach  
pověřený zmocněnec statutárního ředitele

