



Výroční finanční zpráva fondu

Safety Real, fond SICAV, a.s.
za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

Obsah

Použité zkratky	5
1. Základní údaje o Fondu	7
a) Základní kapitál Fondu.....	7
b) Údaje o cenných papírech.....	7
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období	9
a) Přehled investiční činnosti	9
b) Finanční přehled.....	12
c) Přehled portfolia.....	13
d) Významné majetkové účasti.....	13
e) Přehled výsledků Fondu.....	15
f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů.....	16
g) Zdroje kapitálu	16
h) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)	17
i) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)	17
3. Výroční zpráva	23
a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	23
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)	23
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)	26
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ).....	26
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)	26
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)	26
g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)	26
h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP).....	27
i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)	27
j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)	27
k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP).....	27
l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP).....	27

m)	Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů n639ebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)	28
n)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akci (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)	28
o)	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)	28
p)	Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)	28
q)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)	29
r)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)	29
4.	Výkaz o řízení a správě Fondu	30
a)	Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT)	30
b)	Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)	30
c)	Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)	31
d)	Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT)	34
e)	Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT)	35
f)	Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT)	36
g)	Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT)	36
h)	Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT)	36
i)	Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT)	37
j)	Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)	37
k)	Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT)	37
l)	Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT)	37
m)	Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)	37
n)	Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)	38
o)	Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání podle zákona o obchodních korporacích Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)	38

p)	Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT)	38
q)	Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)	38
r)	Alternativní výkonnostní ukazatele	38
5.	Prohlášení oprávněných osob Fondu	40
6.	Přílohy	41
	Příloha č. 1 – Zpráva auditora	
	Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	
	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období	
	Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP).....	

Neoficiální verze

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	Safety Real, fond SICAV, a.s., IČO: 247 99 751, se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

Účetní závěrka byla sestavena v souladu se standardem IAS 1. Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

Srovnávacím obdobím v rozvaze, podrozvaze, výkazu zisku a ztráty, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií je období od 1. 1.- 2023 do 31. 12. 2023.

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

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

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	Safety Real, fond SICAV, a.s.
Sídlo	Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO	247 99 751
LEI	315700BGBUF3D2HAV881
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 16888
Vznik Fondu	11. 2. 2011
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	1 633 298 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	34 tis. Kč
(z toho 34 086 Kč zapisovaný základní kapitál)	
z toho Investiční fondový kapitál:	1 633 264 tis. Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	34.086 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Investiční akcie

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	od 16. 2. 2015 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením SAFETY REAL IFPŽK
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008041514
Počet akcií ke konci Účetního období	177.917 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	4.294 ks v objemu 36 700 tis. Kč

Neoficiální verze

2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

a) Přehled investiční činnosti

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

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč před zdaněním.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnost v souladu se svým statutem. Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména na investice do majetkových účastí a poskytování úvěrů těmto dceřiným společnostem, a to v České republice.

V Účetním období Fond do investičního portfolia zahrnul nemovitostní společnosti na Slovensku. Ve sledovaném období probíhal na Slovensku proces fúze za účelem zjednodušení vlastnické struktury tří provázaných společností a to společnosti LESY HUNKOVCE s.r.o., se sídlem Zámocká 30, Bratislava – městská část Staré Město 811 01, Slovensko, IČO: 50 061 968, zapsanou v obchodním registru Městského soudu Bratislava III, oddíl: Sro, vložka číslo: 107775/B coby nástupnická společnost a společnostmi SAFERA, s.r.o., IČO 53204115, se sídlem Palisády 33, Bratislava – městská část staré město, psč 811 06, Slovensko, zapsaná v OR, Městského soudu Bratislava oddíl: Sro, vložka 146780/B a ENERGICO 2, s.r.o., se sídlem Hunkovce 8, 090 03 Hunkovce, IČ 50 526 561, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka číslo 38513/P, coby společnosti zanikající

- Dne 11. 1. 2024 uzavřel Fond s fyzickou osobou, která je současně osobou ovládající Fond Smlouvu o smlouvě budoucí na základě které se protistrany zavazuje zajistit pro Fond nákup 100% podílu na společnosti Ben Slovakia, s.r.o., se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 174 61 821, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 372011

- Dne 29. 4. 2024 Fond uzavřel Kupní smlouvu se společností Ředitelství silnic a dálnic s.p., se sídlem Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha 4 – Nuse, IČ 65993390 na základě, které prodal pozemek v katastrálním území Úvaly u Prahy.

- Dne 27. 5. 2024 Fond uzavřel Smlouvu o převodu podílu ve společnosti s ručením omezeným a to 95% podílu na základním kapitálu ve společnosti Ben Slovakia, s.r.o., se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 174 61 821, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 372011 od fyzické osoby. Cena za podíl byla stanovena znaleckým posudkem. Vyrovnaní závazku Fondu bude realizován navýšením emise investičních akcií.

- Dne 1. 7. 2024 uzavřel Fond Zmluvu o prevode obchodného podielu se společností Ben slovakia, s.r.o., se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 174 61 821, zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 372011 na 100% podíl ve společnosti Safera, s.r.o. so sídlem: Palisády 33, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 06, Slovensko, IČO: 53204115, zapísanej v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vl. č. 146780/B. Cena byla stanovena na základě znaleckého posudku.

-Dne 15. 7. 2024 uzavřel Fond Smlouvu o převodu akcií se společností Ben Slovakia, s.r.o., se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 174 61 821, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 372011 na 100% akciového podílu společnosti TAREGA a.s., se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 090 25 537, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 25181. Cena byla stanovena znaleckým posudkem.

- Dne 2. 9. 2024 uzavřel Fond Smlouvu o postoupení pohledávek se společností Ben Slovakia, s.r.o., se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 174 61 821, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 372011 za společností DP431 s.r.o., IČ: 108 76 413, se sídlem Lannova 2061/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou C 350018. Cena za postoupení pohledávky byla stanovena znaleckým posudkem.

- Dne 13. 9. 2024 byla na Fond vystavena směnka emitenta J&T Private Equity B.V., IČ 34157775, se sídlem Schiphol Boulevard 307, Toren C-4, 1118 BJ Schiphol, Holandsko s úrokem 5,5 % p.a. jeden měsíc po vidění, kterou vlastní Fond doposud.

- Dne 18. 12. 2024 Fond uzavřel s fyzickou osobou Smlouvu o převodu podílu ve společnosti s ručením omezeným a to 5% podílu na základním kapitálu ve společnosti Ben Slovakia, s.r.o., se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 174 61 821, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 372011, kdy cena byla stanovena na základě znaleckého posudku v souladu se Smlouvou o smlouvě budoucí ze dne 11. 1. 2024.

- Dne 18. 12. 2024 Fond uzavřel Smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti s ručením omezeným se společností Safety Radlická, s.r.o. se sídlem, Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČ: 194 93 347, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 385488. Plnění na uvedenou smlouvu bylo formou zápočtu proti splatným závazkům uvedené dceřiné společnosti.

Exit strategie Fondu

V předchozím účetním období došlo vzhledem k vývoji na trhu k nutnosti restrukturalizace aktiv i ke změně exit strategie Fondu. Komerční nemovitosti, zatížené bankovními úvěry, v rámci svojí investiční činnosti Fond převedl do svých dceřiných společností s cílem tyto držet coby investice ve střednědobém horizontu a následně toto realizovat na trhu. Držbou nemovitostních společností je sníženo riziko pro Fond z pohledu vlivu jednotlivých projektů na ostatní portfolio Fondu a při realizaci na trhu je podstatně širší škála možností, jak investici ukončit. Současně je eliminován vliv financující banky, která omezovala investiční činnost svojí neochotou odsouhlasovat investice v souladu se smluvní dokumentací, byť se jednalo o investice z volných prostředků Fondu.

Fond zrealizuje částečný nebo celkový exit z investice do majetkové účasti ve chvíli, kdy na trhu najde protistranu obchodu s nabídkou zajišťující investorům Fondu ve středně až dlouhodobém horizontu vyšší zhodnocení investice, než bylo stanoveno při její realizaci s výhledem na další využitelnost získaných likvidních prostředků. V situaci, kdy by vnější ekonomické prostředí neskýtalo možnost prodeje majetkové účasti se ziskem a další držba jednotlivé majetkové SPV by se nejevila jako ekonomicky rentabilní, může Fond zahájit exit z investice prodejem za cenu na trhu dostupnou nebo u jednotlivé majetkové účasti rozhodnout z titulu vlastníka o její likvidaci.

V portfoliu Fond udržuje nemovitosti, které má v úmyslu držet dlouhodobě, případně tyto v rámci investiční činnosti rozvíjet. V případě, kdy by v průběhu některé investice do nemovitosti přímo v majetku Fondu, před jejím konečným dokončením a realizací na trhu, došlo k tak významné změně parametrů, že se stane investiční pozice do budoucna neekonomická, je exitovou strategií Fondu takovou investici ukončit prodejem strategickému partnerovi, případně ji nabídnout na trhu k prodeji ve veřejné soutěži.

Fond provede částečný nebo celkový exit z investice majetkové účasti ve chvíli, kdy na trhu najde protistranu obchodu s nabídkou zajišťující Fondu v krátkodobém až střednědobém horizontu adekvátní zhodnocení investice. V situaci, kdy by vnější ekonomické prostředí neskýtalo možnost prodeje majetkové účasti se ziskem a další držba jednotlivé majetkové SPV by se nejevila jako ekonomicky rentabilní, může Fond zahájit exit z investice prodejem za cenu na trhu dostupnou nebo u jednotlivé majetkové účasti rozhodnout z titulu vlastníka o její likvidaci. Úvěrové pohledávky poskytnuté z majetku Fondu jsou drženy zpravidla do splatnosti vč. možnosti jejího prodloužení, pokud se s ohledem na vývoj investice nejeví jako účelné je kapitalizovat do majetkové účasti, případně je postoupit za tržních podmínek na třetí stranu.

Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období tak byly příjmy z nájmu vlastněných nemovitostí, a z úroků poskytnutých úvěrů

V případě příznivého ekonomického vývoje a dostatku zdrojů pro krytí splatných závazků, Fond může rozhodnout o výplatě podílu na zisku, i když to aktuálně neplánuje.

V současné době platí, že řídicí orgány Fondu pevně nezavázaly Fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování. V průběhu Účetního období Fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby. Fond neviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu jako emitenta, a to ani nepřímo.

Od 16. 2. 2015 jsou investiční akcie Fondu, coby emitenta, přijaty k obchodování na regulovaném trhu BCPP. Smyslem listingu investičních akcií Fondu na regulovaném trhu BCPP je zejména větší atraktivita a likvidita investičních akcií pro nové potenciální investory. Dalším důvodem je také možnost rychlejší a flexibilnější likvidity investičních akcií nad rámec pravidel odkupu investičních akcií Fondem a zároveň bez negativního dopadu na peněžní likviditu Fondu pro stávající investory. V současnosti má Fond pouze jednu třídu investičních akcií.

Fond v podobě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, jehož investiční akcie jsou veřejně obchodovatelné, představuje vhodný nástroj pro shromažďování finančních prostředků od třetích osob, a to prostřednictvím jednorázového veřejného úpisu investičních akcií na regulovaném trhu nebo kontinuálním úpisem investičních akcií u samotného fondu.

Právo akcionářů na odkup investičních akcií v určitých termínech a splatnostech ze zdrojů Fondu však představuje u investic do nemovitostí a majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech, které jsou obvykle realizovány s delším investičním horizontem, a tudíž nejsou rychle likvidní, potencionální riziko nedostatečné likvidity Fondu, pokud právo na odkup využije větší akcionář nebo větší skupina akcionářů v jednom okamžiku. Stanovy a statut sice lze upravit tak, aby využití práva na odkup bylo časově a finančně motivováno k dodržení delšího investičního horizontu (např. obdobím bez odkupu na 5 let, splatností odkupu do 2 let a výstupními srážkami), ale na druhou stranu, takto nastavená investiční akcie by nemusela být dostatečně atraktivní pro potenciální investory, kdy v současné době je lhůta pro odkup nad částku 30 000 000,- Kč stanovena na 12 měsíců. Z uvedeného pohledu, Fond má část prostředků dislokovanou v nástroji finančního trhu, které jsou likvidní v horizontu do jednoho roku a zajistí eliminaci rizika zpětného odkupu investičních akcií.

Fond jako emitent investičních akcií proto zvážil i veřejnou obchodovatelnost jím emitovaných cenných papírů coby alternativního způsobu získání likvidity pro akcionáře, kterou by nezatěžoval vlastní likviditu Fondu. Prodej investiční akcie akcionářem Fondu třetí osobě na sekundárním regulovaném trhu by mohl být z tohoto hlediska vhodným instrumentem, neboť obchodování s těmito akciemi nemá za následek zhoršení likvidity Fondu (akcionář, který prodává akcie, nevykupuje samotný Fond). Fond tedy vnímá investiční akcie jako nástroj, který splňuje požadavky obou stran – dovolí Fondu nalézt nové prostředky od dalších investorů, ale bez toho, aby zatěžoval svoji likviditu povinným odkupem akcií, přičemž na druhé straně mají noví akcionáři možnost zobchodovat své akcie v případě potřeby (např. při náhlé životní situaci nebo příležitosti) a takto přeměnit svoji investici na likvidní.

b) Finanční přehled

Ze zveřejněného výkazu Rozvaha (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční pozici Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Investice v dceřiných společnostech	2 331 012	0
Investice do nemovitostí	578 577	0
Nakoupené dluhové cenné papíry	101 578	0
Peněžní prostředky	97 831	34
Ostatní aktiva	27 404	
Aktiva celkem	3 136 402	34

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	0	34
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií (fondový kapitál dle ZISIF)	1 633 264	0
Závazky vůči dceřiné společnosti	763 783	0
Závazky z titulu emise investičních akcií	713 757	0
Ostatní závazky	25 598	0
Pasiva celkem	3 136 402	34

c) Přehled portfolia

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu Fondu a jeho výsledcích za Účetní období v tis. Kč. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Fondu*)	1 722 487	3 136 402	100 %	82 %
Peněžní prostředky	41 451	97 831	3,12 %	136 %
Majetkové účasti v reálné hodnotě	230 320	1 549 493	49,40 %	573 %
Investice do nemovitostí v reálné hodnotě	547 468	578 577	18,45 %	6 %
Finanční aktiva v reálné hodnotě	281 237	13 031	0,42 %	-95 %
Zápůjčky poskytnuté dceřiným společnostem	556 936	781 519	24,92 %	40 %
Ostatní	65 075	115 951	3,70 %	78 %

*) Vykázané hodnoty jsou za investiční část majetku Fondu.

Komentář k přehledu portfolia

Významná hmotná dlouhodobá aktiva Fondu jsou uvedena v příloze č. 4 Výroční zprávy.

V průběhu Účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření Fondu.

d) Významné majetkové účasti

- Beluška – sociální podnik s.r.o., se sídlem Křížíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 242 68 500, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 198830, kterou nabyl v prosinci 2019. Dne 21. 10. 2020 Fond rozhodl o poskytnutí nepeněžitýho příplatku mimo základní kapitál ve formě pozemků v Dolních Břežanech, za účelem realizace developerského projektu; 100% podíl byl v držení po celou dobu Účetního období.
- DANTUM Solution s.r.o., se sídlem Štefánikova 837/3, Veveří, 602 00 Brno, IČO: 291 50 396, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 79940, kterou Fond nabyl v lednu 2018. Společnost vlastní nemovitosti s pozemky v centru Brna a jejím záměrem je výstavba studentského kampusu. Fond podíl na společnosti DANTUM drží s ohledem na projektovou dokumentaci, kde je záměr výstavby Studentského kampusu, který zahrnuje nemovitosti ve vlastnictví Fondu i DANTUMu. Mimo proces získání územního rozhodnutí a případné vydání stavebního povolení, probíhá dlouhodobé jednání s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových na prodej pozemků pod nemovitostmi obou společností, které jsou ve vlastnictví státu. Je v budoucnu na rozhodnutí, zda výstavba Studentského kampusu se bude realizovat na DANTUMu nebo na Fondu, jež bude závislé na vyhodnocení aktuální ekonomické situace; 100% podíl byl v držení po celou dobu Účetního období.
- Safety K44, s.r.o., IČO 194 93 371, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 387474, vlastníci soubor nemovitostí na adrese Křížíkova 213/44, 186 00 Praha 8, zapsaných na LV 1816, katastrální území Karlín, obec Praha, a to na základě Kupní smlouvy s právními účinky zápisu 1. 9. 2023; 100% podíl byl v držení po celou dobu Účetního období.

- Safety Radlická, s.r.o., IČO 194 93 347, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 387473, vlastníci soubor nemovitostí na adrese Radlická 520/117, 158 00 Praha 5 - Jinonice, zapsaných na LV 3433, katastrální území Jinonice, obec Praha, a to na základě Kupní smlouvy s právními účinky zápisu 1. 9. 2023. 100% podíl byl v držení po celou dobu Účetního období.
- Ben Slovakia Ben Slovakia, s.r.o., se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 174 61 821, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 372011. podíl ve výši 95 % nabyt Fond 1. 7. 2024 a zbylých 5 % k 18. 12. 2024.
- Tarega a.s., se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 090 25 537, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 25181. 100% akciový podíl nabyt Fond dne 15. 7. 2024.
- LESY HUNKOVCE s.r.o., se sídlem Zámocká 30, Bratislava – městská část Staré Město 811 01, Slovensko, IČO: 50 061 968, zapsanou v obchodním registru Městského soudu Bratislava III, oddíl: Sro, vložka číslo: 107775/B coby nástupnická společnost a společnostmi SAFERA, s.r.o., IČO 53204115, se sídlem Palisády 33, Bratislava – městská část staré město, psč 811 06, Slovensko, zapsaná v OR, Městského soudu Bratislava oddíl: Sro, vložka 146780/B a ENERGICO 2, s.r.o., se sídlem Hunkovce 8, 090 03 Hunkovce, IČ 50 526 561, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka číslo 38513/P, coby spoločnosti zanikající. Dne 1, 7. 2024 nabyt Fond 100 % podíl na společnosti SAFERA, s.r.o.

Významné nemovitostní investice

- **Administrativní budovu Cigánkova** v k. ú. Chodov, obec Praha, budova č.p. 1861 a související pozemky o celkové výměře 1 468 m²; příjezd a přístup k nemovitosti zajištěn věcnými břemeny s vlastníky sousedních pozemků, vše zapsáno na LV 11032. Jedná se o třípodlažní administrativní budovu z 80. let, v roce 2009 kompletní rekonstrukce. Celkem 2 483 m² pronajimatelných ploch;
- **Víceúčelovou budovu Kotlářská** v k.ú. Veverří, obec Brno, budova č.p. 989, postavena na pozemku jiného vlastníka, zapsána na LV 273. Budova původně z roku 1890 (pivovar Moravia) je postavena ve dvorním traktu mezi ulicemi Kotlářská, Štefánikova, Hoppova a Dřevařská. V roce 1992 bylo asi 60 % budovy zcela zrekonstruováno a přistavěna podlaží s kancelářskými plochami. V užívané části má budova 4 nadzemní a 2 podzemní podlaží. Zbývající část budovy (asi 40 %) je před rekonstrukcí a tato část není ekonomicky využitelná. Pronajimatelná plocha je celkem 6 135 m²;
- **Výnosovou nemovitost v k.ú. Březí u Říčan**, okres Praha-východ, č.p. 159, se souvisejícími pozemky o celkové výměře 7 455 m², vše zapsáno na LV 600. Jedná se o dvoupodlažní budovu z r. 2010, zrekonstruovanou a rozšířenou v r. 2014, o celkové podlahové ploše 272 m² s dvougaráží a 5 parkovacími stáními;
- **Budovu „Hotel Karlín“**, zapsanou na LV č. 446 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální území Karlín. Součástí nemovitosti je zastavěná plocha s nádvořím o výměře 363 m² a stavba číslo popisné 161. Budova se nachází na adrese Sokolovská 161, Praha 8, PSČ 186 00, v atraktivní lokalitě poblíž centra Prahy. V budově se nachází Hotel Karlín, který zabírá všechna nadzemní patra budovy. V přízemí se nachází recepce hotelu a restaurace;
- **50% ideální podíl na Multifunkční budově na Václavském náměstí**, zapsané na LV 1205, katastrální území Nové Město, která stojí na pozemku parc. číslo 2245/1 a 2246/1, jehož součástí je budova s č.p. 807. Objekt je situován v horní části Václavského náměstí. Budova je využívána k bydlení, k administrativním účelům a částečně i jako obchodní plochy;
- **Bytové jednotky na ul. Generála Píky, Brno:**
Bytová jednotka č. 1993/146, vymezená v budově č.p. 1993, byt. dům, evidované na LV č. 4013 v obci Brno a v katastrálním území Černá Pole, zahrnující podíl ve výši 3950/758665 na společných částech budovy a podíl ve výši 3950/758665 na Pozemku,

Bytová jednotka č. 1993/149, vymezená v budově č.p. 1993, byt. dům, evidované na LV č. 4013 v obci Brno a v katastrálním území Černá Pole, zahrnující podíl ve výši 4525/758665 na společných částech budovy a podíl ve výši 4525/758665 na Pozemku.

Mimo výše uvedené výnosové nemovitosti Fond vlastní k 31. 12. 2023 pozemky k budoucímu využití v k.ú. Březí, okres Praha – východ, a v k.ú. Úvaly u Prahy, okres Praha – východ.

e) Přehled výsledků Fondu

Ze zveřejněného výkazu Výsledovka (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční výkonnost Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	41 152	-
Náklady související s pronájmem nemovitostí	-10 532	-
Zisk (ztráta) z majetkových účastí v reálné hodnotě	64 800	-
Zisk (ztráty) z ostatních finančních aktiv a závazků	-5 249	-
HV po zdanění	112 550	-

Komentář k přehledu výsledků

Výnosy Účetního období byly tvořeny inkasem úroků z úvěrových pozic vzniklých v rámci restrukturalizace portfolia Fondu v předchozím Účetním období a nájem z vlastněných komerčních nemovitostí. Významnějším vlivem na výnosy z aktiv Fondu byla ještě vyšší inflace, která ovlivnila prakticky všechny segmenty hospodářství. V rámci Fondu však vzhledem k aktivnímu přístupu k jednotlivým nájemcům v nemovitostních SPV k propadu výsledku hospodářského výsledku fakticky nedošlo, ba naopak oproti předchozímu účetnímu období došlo k mírnému nárůstu. Dohody, kterými byly řešeny valorizace nájmů, případně potřeby nájemců vzhledem k cenám v energetice byly poskytovány v drtivé většině v rámci vyvážených obchodních dohod. Bezesporu vedle inflace byla ekonomika ovlivněna i dopady Ruské agrese na území Ukrajiny, a to na výdajové stránce, nicméně z celkového pohledu výsledků Fondu nedošlo k významnějším dopadům.

f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatelé

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Fondu	1 557 416 tis. Kč	1 633 264 tis. Kč	5 %
Ostatní jmění (vlastní kapitál neinvestiční části Fondu)	34 tis. Kč	34 tis. Kč	0 %
Pákový efekt – metoda hrubé hodnoty aktiv	108 %	186 %	78 %
Pákový efekt – metoda standardní závazková	111 %	192 %	81 %
Nové investice (emise)	0 tis. Kč	0 tis. Kč	0 %
Ukončené investice (odkupy)	0 tis. Kč	36 702 tis. Kč	100 %
Čistý zisk/ztráta	165 626 tis. Kč	112 550 tis. Kč	-32 %
Hodnota investiční akcie	8 547,3199 Kč	9 179,9181 Kč	7 %

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Fondu – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti.

Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 7 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu a celkovým NAV Fondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 7 AIFMR.

Pákový efekt dle standardní závazkové metody – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 8 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu a celkovým NAV Fondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 8 odst. 2 až 9 AIFMR, zejména za použití pravidel pro netting expozic a při zohlednění využitého hedgingu expozic.

Způsob výpočtu/stanovení vybraných ukazatelů je uveden v části 4 písm. r) Výroční zprávy.

g) Zdroje kapitálu

Následující přehled údajů v tis. Kč vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k poslednímu dni Účetního období. Informace o struktuře vlastního kapitálu Fondu jsou uvedeny v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	0	34
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií (fondový kapitál dle ZISIF)	1 633 264	0

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	1 503 138	0

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv.

Vysvětlení a rozbor peněžních toků

Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

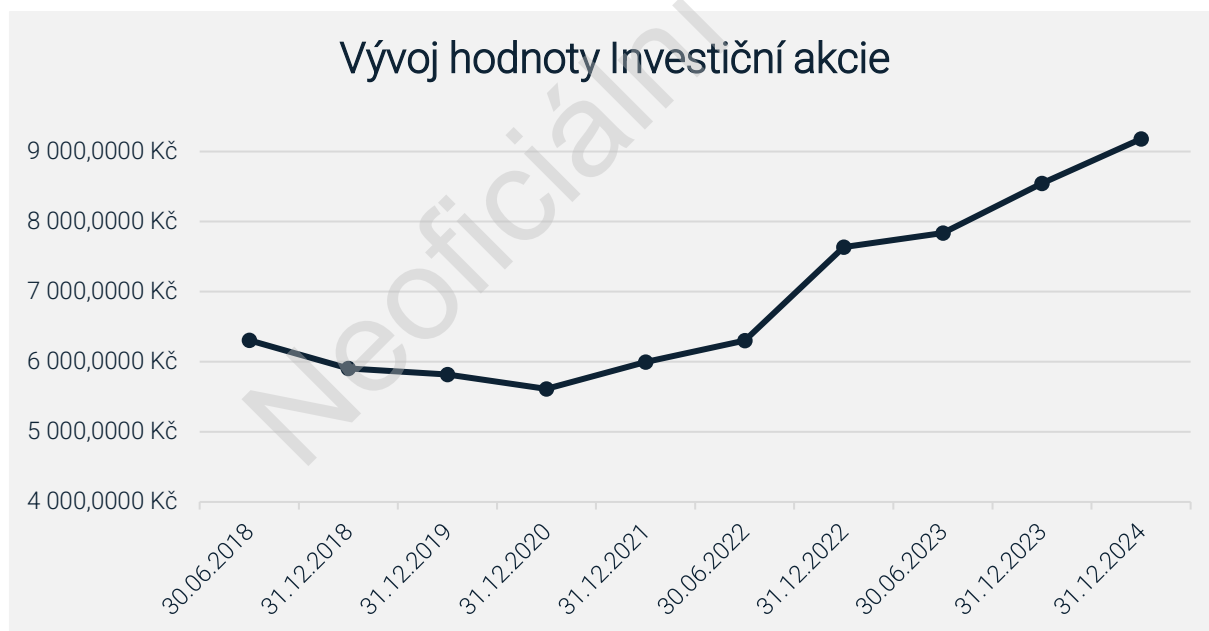
Peníze a peněžní ekvivalenty (pohledávky za bankami) – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu. Peněžní prostředky v hotovosti Fond nemá.

Fond není známo žádné omezení využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnilo nebo mohlo podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to i nepřímo.

- h) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti, proto nemá povinnost sestavit Zprávu o udržitelnosti.

- i) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)



Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index nebo jiný benchmark.

Charakter Fondu

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

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Dlouhodobou Investiční strategií Fondu byly zejména investice do komerčních nemovitostí na území České republiky se zaměřením na lokality hlavního města Prahy a jihomoravské metropole Brna a jeho okolí a na Slovensku.

V rámci restrukturalizace Fondu v minulém účetním období, došlo jak ke změně struktury portfolia Fondu, tak ke změně investiční strategie. Charakter nemovitostí v podřízené majetkové struktuře Fondu z hlediska využitelnosti nebytových prostor je rozložen do několika základních kategorií dle využití, a to je maloobchod a služby včetně skladů, kancelářské prostory a ubytovací prostory. Ve sledovaném období dále Fond nabyl do svého portfolia podíl na společnosti vlastníci strukturu slovenských firem, které v účetním období prošly korporátní přeměnou formou fúze, kdy hlavním aktivem jsou podíly na lesních pozemcích na území Slovenské republiky. Skladba nájemců na nemovitostech ve Fondu a dceřiných společnostech na území České republiky společně s obchodní politikou správy nemovitostí je založená i nadále na individuálním přístupu k nájemcům, kdy tato fakticky eliminovala možné ztráty v důsledku probíhající globální krize, jako dopad válečného konfliktu mezi Ruskou federací a Ukrajinou, tak vnitrostátními, zejména inflačními, tlaky. Pokud jde o aktiva vlastněné prostřednictvím podílu na slovenské společnosti tyto vykazují stabilní výnosy zajišťující dostatečnou likviditu a není důvod se domnívat, že by v budoucnu mohly mít negativní dopad na výši fondového kapitálu.

Portfolio Fondu k rozhodnému dni lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně i přes dosavadní výsledky lze očekávat, že v souvislosti s pokračujícím negativním vývojem ekonomiky se bude dále zvyšovat tlak na příjmy z nájmu nemovitostí ve struktuře, což by mohlo mít dopad na příjmy Fondu z úvěrových pozic. Správa Fondu bude nadále pokračovat v dosavadní obchodní strategii, nicméně je Fond na možné negativní aspekty vývoje připraven.

Investice Fondu byly v rámci majetkové struktury dostatečně diverzifikovány. Diverzifikací byla zajištěna odolnost majetku Fondu v případě jednotlivých výpadků nebo poklesů výnosů z nájmu.

Fond držel v průběhu Účetního období dostatek likvidních prostředků na účtech, nebo v nástrojích, které lze ve velmi krátké době přeměnit na peněžní prostředky, aniž by Fond realizoval ztrátu.

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

Případné nemovitostní projekty s finanční asistencí bank, bude Fond realizovat prostřednictvím dceřiných SPV, a to jak stávajících, založených v rámci proběhlé restrukturalizace, nově založených, případně v rámci nákupu podílů na kapitálových společnostech nemovitosti vlastníci. Volné prostředky Fond má v plánu investovat do nástrojů finančního nebo kapitálového trhu, a to zejména poskytováním úvěrů, případně nákupu pohledávek zajištěných nemovitostmi v zájmových lokalitách. Do majetkového portfolia Fond má záměr nabývat pouze nemovitosti z vlastních likvidních prostředků nebo vkladů investorů s potenciálem následného rozvoje.

V současné době predikovaná možná ekonomická recese jako důsledek několika globálních vlivů a to:

- historicky se do současnosti promítají důsledky krize COVID-19 jež jsou zejména dány změnou v chování firem na trhu a z pohledu Fondu zejména přístupu k pronájmu kancelářských a obchodních prostor.
- energetická krize vyvolaná kolísáním cen energií na globálním trhu. Příčiny jsou poměrně široké od diskuse nad politickou dohodou „European Green Deal“, přes spekulace na trhu s emisními povolenkami až po válečný konflikt na Ukrajině a snahu eliminovat Rusko coby globálního dodavatele fosilních paliv. I přes stávající stabilizaci cen energií, je předpoklad vysoké cenové volatility energií v důsledku zvýšené citlivosti tohoto segmentu trhu na podněty.
- invaze Ruska na Ukrajinu jež dopadá v rámci sankcí nejen na zmíněnou energetiku, ale i na trh s pohonnými hmotami, trh se základními potravinami a ostatní segmenty. Současně s tím státy střední Evropy ekonomicky čelí migrační vlně z napadené Ukrajiny

Veškeré zmíněné faktory vytváří proinflační tlaky, které se již poměrně dobře daří bránit klesající inflací a zmírněním negativních scénářů recese. Portfolio Fondu je z hlediska inflace v zásadě stabilní, nicméně dopad je na straně výnosů z nemovitostí, kde s ohledem na její skokový růst v předchozím účetním období bylo nutno individuálně jednat o valorizaci nájmu s jednotlivými nájemci.

Pro zajištění likvidity Fondu tento drží dostatek aktiv jak na účtech, pro zachování likvidity pro možné investiční příležitosti.

Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně úroky z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu a z nájmu vlastněných komerčních nemovitostí.

Běžné příjmy Fondu mohou z regulatorních důvodů zaznamenat krátkodobý částečný výpadek. Výpadek těchto příjmů však není pro Fond kritický, a to ani ve vyšším objemu. Majetek Fondu je dostatečně likvidní.

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

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

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů a z příjmů ukončených investičních příležitostí. Fond nemá závazky k pokračujícímu financování investic, a proto významné potíže s likviditou při realizaci investiční strategie.

Hlavní potřebu likvidity lze očekávat z titulu odkupů investičních akcií. V případě potřeby může Fond učinit následující opatření:

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

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

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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

Vliv ekonomického vývoje, inflace a změny úrokových sazeb na hospodaření Fondu

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice pod silným vlivem vývoje v EU (zejména Německa) a také pod silným vlivem externích událostí (např. kvůli geografické blízkosti k Ukrajině). Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

Ekonomická situace nebyla v průběhu roku 2024 ani přes pokles inflace nijak různá. Průmyslová produkce na nižší inflaci výrazně nereaguje a krize českého průmyslu tak nadále trvá. I když byl v meziročním srovnání podíl nezaměstnaných vyšší o 0,4 %, tak jsou to právě domácnosti, které oživují spotřebu.

- V průběhu roku 2024 ČNB snížila hlavní úrokovou sazbu 2týdenní repo sazbu z 6,75 % na 4 %, přičemž nejrychlejší snižování proběhlo v prvním pololetí, kdy každé rozhodnutí ČNB přineslo pokles o 0,5 %. Ve druhé části roku pokračovala ČNB ve snižování, nicméně každé zasedání jen o 0,25 %, a to až do prosince, kdy proces měnového uvolňování přerušila. Snížení výrazně dopomohla inflace, která vlivem vysoké základny skokově klesla na počátku roku 2024 na 2 %.

Po zbytek roku se držela v tolerančním pásmu ČNB, a i když v samotném závěru roku atakovala její horní hranici 3 %, tak v pásmu nakonec vydržela. V roce 2025 je očekávána průměrná inflace 2,5 %. Stejným směrem, i když ne tak razantním, postupovala americká centrální banka Fed a Evropská centrální banka ECB. Zatímco Fed se k prvnímu snížení odhodlal až v září 2024 a postupnými kroky snížil sazby z 5,5 % na 4,5 %, ECB poprvé snížila sazby v červnu a z 4 % uzavírala loňský rok na 3 %. Ke snížení sazeb centrální banky přiměly dva důvody. Prvním je kombinace zpoždění účinků měnové politiky s dostatečně silným přesvědčením o dalším postupném poklesu inflace. Druhým je přetrvávající slabost ekonomik eurozóny u ECB a obavy ze slábnutí trhu práce u Fedu.

- Obrázek české ekonomiky se příliš nemění. Ekonomiku i nadále táhne spotřeba domácností, když rychlejší růst mezd a nižší úrokové sazby znamenaly obnovení poptávky na nemovitostním trhu. V rámci podnikatelského sentimentu je vývoj v jednotlivých sektorech odlišný. Příznivá je situace ve službách, což je v souladu s oživením spotřeby domácností. Průmysl i stavebnictví zatím marně čekají na růstový impulz. Nízká nálada v průmyslu je odrazem slabé zahraniční poptávky, obav z budoucího ekonomického vývoje v Německu a rizik pro automobilový průmysl. Inflace zůstává v cílovaném inflačním pásmu.
- Očekávaný výrazný pokles úrokových sazeb prakticky s předstihem vedl k poklesu sazeb depozitních, což v roce 2024 podporovalo domácnosti ke změně investičního chování. Reálné úrokové sazby vlivem návratu inflace do tolerančního pásma sice zůstaly v kladných hodnotách, nicméně absolutní zhodnocení ztrácí pro domácnosti na atraktivitě, a tak se začínají poohlížet po alternativách či jiných možnostech investování.

Dopady ruské invaze na Ukrajinu

V závěru února 2022 vypukl válečný konflikt mezi Ruskem a Ukrajinou iniciovaný ze strany Ruska, kdy vojenské jednotky vstoupily na území Ukrajiny. Ruská agrese vůči Ukrajině si vynutila bezprecedentní sankce, které na rozdíl od roku 2014 ruská ekonomika pocítuje citelněji a dopadů nezůstane ušetřena ani Evropa. Co současný konflikt přinese, jaké budou mít narůstající sankce Západu dopady, jak dlouho budou trvat a jaká budou odvetná opatření ze strany Ruska, lze jen těžko předvídat.

Navzdory tomu, že je Rusko svou rozlohou největším státem na světě zabírajícím 11 % pevninské plochy země, jeho ekonomická důležitost té geografické neodpovídá. V žebříčku zemí podle velikosti HDP je Rusko na 11. místě s podílem své produkce na světovém HDP představujícím pouze 1,8 %. To je desetkrát méně než podíl Evropské unie nebo Číny. Význam Ruska tkví v jeho vývozu komodit, a to především do Evropy, která je existenčně závislá zejména na ruském plynu. Kromě ropy a plynu, které jsou důležité především pro Evropu a jsou zdrojem výrazně opatrnější sankční strategie než například v USA, je Rusko vývozcem ještě dalších klíčových komodit, jejichž výpadek by mohl ovlivnit některá odvětví. Příkladem může být palladium, které se používá do katalyzátorů, v Rusku se těží přes 40 % celosvětové produkce. Rusko je důležité také ve vývozu uranu, a to zejména pro Ameriku, jejíž potřeby pokrývá ruský dovoz z 50 %.

Stejně jako Evropa i Amerika si je své závislosti vědoma a snaží se minimalizovat své ztráty, proto uran nebyl zahrnut do sankcí. Mezi další významné komodity, které Rusko vyváží a bez nichž se svět jen těžko obejde, patří hliník, měď a nikl. Nervozita na trzích ohledně těchto komodit se projevila výrazným cenovým nárůstem. I když je Ukrajina mnohem menší zemí, výpadky jejích dodávek mohou způsobit problémy. Jedním z příkladů je neon, který je důležitý pro lasery používané při výrobě čipů, okolo 50 % světového neonu produkuje právě Ukrajina. S výrobou neonu by však mohly začít firmy jinde ve světě, zahájení výroby by si vyžádalo minimálně 9 měsíců.

Další komoditou, na jejímž vývozu se Ukrajina spolu s Ruskem významně podílí, jsou některé druhy potravinářských komodit. Rusko spolu s Ukrajinou představuje ¼ celosvětového vývozu pšenice.

Státy Evropské unie výrazně spoléhají při výrobě energie na fosilní paliva. Nejdůležitější primární zdroj energie představuje ropa a ropné produkty a hned na druhém místě je zemní plyn. Zároveň nejdůležitější primární zdroje při výrobě energií jsou ty, které EU musí dovážet. A dodávky z Ruska stojí za podstatnou částí dovozů fosilních paliv. Výrazný růst cen surovin může tlumit ekonomickou aktivitu jak přes nižší spotřebu, tak přes meziprodukty. Vyšší ceny paliv a energií snižují disponibilní důchody domácností a

jejich kupní sílu. Vzhledem k tomu, že ropa, plyn a elektrická energie (jejíž cena silně závisí na ceně plynu) se používají jako vstupy pro výrobu, bude jejich cenový nárůst tlačit na růst cen dalšího zboží.

EU se se zcela nemůže vzdát dodávek ruského plynu a ropy, ale výpadky dodávek mohou v nejbližší době nastat, což se státy snaží eliminovat dostatkem zásob. Podle propočtů Evropské centrální banky by 10% pokles v dodávkách plynu snížil HDP eurozóny o 0,7 %. Tyto výpočty je potřeba brát pouze jako orientační, protože nejsou zahrnuty efekty změn cen ani možnost substituce zdrojů.

Dopady na jednotlivé země se ale poměrně značně liší. Obecně platí, že větší dopady jsou v zemích, kde do výroby ve větší míře vstupuje plyn jako zdroj energie a kde představují tyto sektory velkou váhu v HDP. Obecně se jedná o plynové elektrárny, papírenský a chemický průmysl, ale i zpracování kovů. Z výpočtů vyplývá, že největší dopad by pokles dodávek zemního plynu o 10 % mělo ze zemí eurozóny Slovensko ve výši 1,6 % HDP. Kvantifikace dopadů je nanejvýš obtížná, ale pohled na závislost jednotlivých zemí na ruském plynu a ruské ropě a na energetickou náročnost ukazuje, ve kterých zemích by byl dopad nejcitelnější.

Stejně jako pro jiné evropské země představuje pro Českou republiku vzájemný obchod s Ruskem pouze malou část zahraničního obchodu (2 % exportů a 3 % celkových importů). Vzájemný obchod s Ukrajinou je ještě nižší, pouze 0,5 % exportů i importů. Dopad ale, jak naznačuje tabulka energetické závislosti na ruských komoditách i relativně vysoká energetická náročnost ekonomiky, bude ve srovnání s ostatními zeměmi EU spíše větší.

Míra postižení hospodářství bude záležet jak na délce konfliktu, tak na případném zpřísňování sankcí nebo odvetných opatřeních ze strany Ruska. Válka jednoznačně představuje pro českou ekonomiku stagflační šok, tedy vyšší inflaci a nižší růst reálné ekonomiky.

Dopad do reálné ekonomiky bude díky poměrně malému vzájemnému obchodu jak s Ruskem, tak s Ukrajinou vyplývat zejména z druhotných dopadů cen energií na spotřebu domácností i investice firem, ale i dopady přes nižší zahraniční poptávku, zejména z Německa, jakožto nejdůležitějšího českého obchodního partnera. Německo je stejně jako ČR velice závislé na dovozu ruského plynu a rostoucí ceny, na výkonnosti německé ekonomiky se dokonce projeví zřetelně i výpadky dodávek.

Situace se ale od té loňské přece jen liší. Nabídkový šok v loňském roce byl způsoben kombinací nedostatku některých komponent a vysoké poptávky. Tentokrát se jedná o čistý nabídkový šok, kde vysoká poptávka nebude nabídkový šok ještě zhoršovat, jako tomu bylo vloni. Vzhledem k většímu podílu průmyslu na HDP, a tedy i vyšší energetické náročnosti české ekonomiky, jsou nabídkové šoky pro českou ekonomiku větším problémem. Podle propočtů MMF loňský nabídkový šok snížil růst české ekonomiky o 4 pb. Takovýto dopad by znamenal pro letošní rok stagnaci ekonomiky. Jakékoliv odhady jsou zatíženy velkou dávkou nejistoty. Jisté je jen to, že odhady ze začátku letošního roku na růst českého HDP okolo 4 % byly z dnešního pohledu příliš optimistické.

V návaznosti na válečný konflikt mezi Ukrajinou a Ruskou federací Fond identifikoval a vyhodnotil hlavní rizika, kterým může v této souvislosti čelit. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku, Bělorusku či na Ukrajině a ani nemá investory z těchto destinací, není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Hlavní rizikové faktory způsobené válečným konfliktem:

- Vysoká volatilita finančních tržích,
- Růst inflace,
- Navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem může být recese.

Přímý dopad na domácí ekonomický růst je citelný prakticky ve všech odvětvích hospodářství České republiky. Přes nízký podíl na vývozu zboží a služeb z České republiky do zúčastněných zemí (v případě Ruska 2,3 % a v případě Ukrajiny 1 %) jsou celkově proinflační dopady konfliktu zejména prostřednictvím vyšších cen ropy, zemního plynu a zprostředkovaně i dalších energií a surovin, jak naznačuje aktuální

vývoj. Oproti předpokladům posilující Česká koruna eliminuje dopady v rámci dovozu, ale z druhé strany omezuje konkurenceschopnost na straně exportu. Současně s tím státy střední Evropy ekonomicky čelí migrační vlně z napadené Ukrajiny. Tyto faktory vytváří zmíněný proinflační tlak, který se projevil i nadále vysokou inflací v průběhu celého účetního období. Portfolio Fondu je z hlediska inflace relativně stabilní, nicméně dopady jsou jak na straně zvýšení výdajů, tak na straně příjmů, kde v mnoha případech je předmětem obchodních jednání, do jaké míry je pro klienty Fondu, resp. jeho dceřiných společností akceptovatelná valorizace nájmů.

V souvislosti s okupací Ukrajiny Ruskou federací provedl Fond identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, že u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Neoficiální verze

3. Výroční zpráva

a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

- Dne 1. 1. 2025 na základě rozhodnutí Fondu coby jediného společníka společnosti Ben Slovakia Ben Slovakia, s.r.o., se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 174 61 821, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 372011, vstoupila tato společnost do likvidace.

- Dne 12. 3. 2025 Fond uzavřel Smlouvu o úvěru se společností Treaslewort, a.s., se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 256 85 252, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 5490.

b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu formou selekce titulů vhodných k investování a aktivního řízení portfolia Fondu poskytováním středně a dlouhodobých úvěrů, případně nákupem majetkových účastí v kapitálových společnostech a cenných papírů. Fond bude nadále analyzovat tržní příležitosti v oblasti distressed assets, spravovat současné portfolio a disponibilní výnosy budou z větší části dále reinvestovány.

Fond nadále plánuje upisovat primárně investiční akcie druhu A „růstové“, které budou veřejně obchodovány. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2024 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále čelit kreditnímu riziku protistran, což plyne z jeho investiční strategie. Fond bude eliminovat tato rizika zejména aktivním zajištěním poskytovaných úvěrů.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Fondu pro následující období může být rizikem potřeba likvidity na straně jeho majetkových účastí, kterou je Fond připraven kryt vlastním kapitálem, případně emisí dalších investičních akcií, případně i externím financováním.

Makroekonomický výhled na rok 2025 byl postavený na základě prognóz ČNB, České spořitelny, Komerční banky, ČSOB, PPF banky a agentury Bloomberg ze závěru roku 2024 a stojí na těchto předpokladech vývoje základních fundamentů české ekonomiky:

- Rok 2025 by měl přinést v České republice ekonomické oživení. Toto oživení však nebude nijak závratné a mělo by se pohybovat okolo 2,5 % a růst by měl být tažen zejména službami a obchodem. Průmyslu v roce 2025 již tolik nebude pomáhat ani automobilový průmysl. Výrazné riziko představují možná cla na dovozy do USA, které jsou aktuálně zvažovány. Pro Německo by takovéto opatření znamenalo další faktor limitující jeho stagnující ekonomiku, což by se nutně přeneslo negativně i do českého hospodářství. Ekonomiku by měla táhnout zejména spotřeba, a to jak soukromá, tak vládní. Spotřebu domácností podpoří relativně nízká inflace i silný trh práce a s ním spojený růst reálných mezd. Růst ekonomiky by měla v letošním roce podpořit i uvolněnější měnová politika.
- Model ČNB předpokládá, že průměrná inflace by v roce 2025 měla marginálně vzrůst z loňských 2,5 % na 2,6 %. Prognózy trhu se přiklánějí k opatrnosti, když první snížení úrokových sazeb očekávají nejdříve v březnu 2025. Na horizontu měnové politiky by inflace při slabé domácí poptávce a nižších cen energií a pohonných hmot měla být velmi blízko 2% inflačního cíle. Ceny energií budou tláčit inflaci směrem dolů, což dokazují zveřejněné ceníky některých dodavatelů. Obnovený růst cen nemovitostí se projeví ve vyšší dynamice imputovaného nájemného a znamená naopak proinflační tlaky. Prostor pro uvolňování měnové politiky tady je, ale bude probíhat pomaleji než v roce 2024.
- Podle agentury Bloomberg se drtivá většina analytiků shoduje, že na závěr roku bude 2týdenní repo sazba v pásmu 3 – 3,5 %.

- Na mezibankovním trhu není důvod k velkému konkurenčnímu boji, a tak pokles komerčních úroků bude u depozitních úroků pokračovat rychleji, a to jak u korunových, tak i cizoměnových.
- Pomalý rozjezd tuzemské ekonomiky odsune i výraznější posílení tuzemské měny. Měny rozvíjejících se trhů by měly v příštím roce obecně těžit z ústupu rizikové averze i snižování úrokových sazeb v USA. Očekáváme, že koruna prolomí hranici 25 Kč a bude se pohybovat v úrovni 24,7 – 25 Kč / EUR.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
 - o Meziroční nárůst stavební produkce byl v roce 2024 2,5 %. Meziročně bylo zahájeno o 62,4 % bytů více, dokončeno bylo o 38,1 % bytů méně. Bariérou pro růst ve stavebnictví zůstává nadále nedostatek zaměstnanců. Stavební sektor v ČR očekává v roce 2025 mírný růst trhu stavebních prací o 0,8 %. Návrh státního rozpočtu na rok 2025 obsahuje rekordní investice do dopravní infrastruktury a veřejných projektů, které pomohou zajistit stabilní poptávku po stavebních pracích.
 - o Nemovitostní trh se po loňském mírném ochlazení rychle otřepal a nyní již silně expanduje, alespoň z cenového hlediska, a přispívá k tomu i odložená poptávka podpořená nadměrnými úsporami. Obnovený rychlý růst cen nemovitostí zřejmě znepokojuje centrální bankéře jakožto proinflační riziko. Výraznější pokles úrokových sazeb u hypotečních úvěrů brzdí bankovní ústavy, aby si vyšší marží vybudovaly rezervu pro případné komplikace plynoucí z nesplácených úvěrů.
 - o Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, určením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.
 - o Trh komerčních nemovitostí se stabilizoval. Klesající úrokové sazby vytvářejí příznivé podmínky pro růst investiční aktivity, zatímco omezená nabídka a rostoucí poptávka tlačí na růst nájmu. Nižší sazby podporují nižší yieldy, za které se tyto nemovitosti obchodují. Kancelářský segment se již zotavil z pandemie a míra neobsazenosti dosahuje jedné z nejnižších úrovní ve střední a východní Evropě (8,1 %).
- Zemědělská půda
 - o Trh se zemědělskými pozemky je stabilní a jejich cena vytrvale roste. Nárůst ceny v čase je za celou dobu víceméně stabilní a pozvolný. Zhodnocení zemědělské půdy nijak nevybočuje ze zavedeného intervalu 3–6 % p.a. Zhodnocení se skládá z výnosu z pronájmu a růstu ceny zemědělské půdy. Podle dostupných dat Českého statistického úřadu ztrácí ČR od roku 2000 přibližně 17,9 hektaru zemědělské půdy denně, a to zejména z důvodu rostoucí zástavby. Tlak na růst ceny zemědělské půdy tak zůstává.
- Lesy
 - o Fond nabyl ve sledovaném Účetním období do portfolia podíl na společnosti vlastníci rozsáhlé podíly. Přes vysokou volatilitu ceny dřeva ve sledovaném období, kdy jeho těžba je hlavním příjmem slovenské firmy byla cena za podíl pro Fond výhodná a do budoucna se s možnými výkyvy ve výnosech počítá a není předpoklad, že by mohly mít dopad na likviditu.
- Dluhopisy
 - o U delších splatností očekáváme stabilizaci korunových úrokových sazeb poblíž současných úrovní. Ve střednědobém horizontu by zahraniční vývoj měl bránit dalšímu poklesu delších korunových sazeb, jelikož v řadě vyspělých ekonomik do budoucna představují riziko přetrvávající vysoké deficity, rostoucí veřejný dluh a náklady na jeho obsluhu.
 - o Pro rok 2025 je očekávaný pokles krátkého konce křivky v návaznosti na postupné významné snížení reposazby. U delších splatností 10 let lze očekávat pokles výnosů o 0,5 % na 3,6 %. Výnosová křivka tak bude mít plochý tvar. Trhy pracují se scénářem poklesu sazeb v EU i USA

pro rok 2025 o 1 procentní bod a výnosy na dlouhém konci 10 let odhadují na konci roku 2025 okolo hranice 4 % v případě USA a 2,2 % např. u německého 10letého dluhopisu.

- Kreditní marže (měřeno indexem iTraxx Europe Crossover) se v průběhu roku 2024 pohybovala v okolí úrovně 300 bodů, a to bez výrazných výkyvů. Situace jednotlivých dluhopisů bude silně ovlivněna finančními parametry emitentů, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu. Kreditní marže vstupující do ocenění dluhopisů tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví emitenta
- Úvěry a pohledávky
 - Míra selhání úvěrů zůstává poblíž historických minim a stále svědčí o dobré finanční situaci soukromého sektoru. V platební morálce ale najdeme menší trhliny. Podíl nesplacených úvěrů (NPL) roste u spotřebního financování, kde úrokové sazby zůstávají zvýšené. V objemnějším hypotečním segmentu je ale situace stabilní.
 - Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
 - Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.
- Obchodované akcie
 - Světové akcie reprezentované indexem MSCI World All Countries zakončily rok s výnosem 15,7 %. Ze třech nejsledovanějších amerických indexů zaznamenal nejlepší výsledky Nasdaq (S&P 500 23,3 %, Dow Jones 12,9 % a Nasdaq 28,6 %), a to kvůli velkému zastoupení akcií, které těžily z příběhu rozmachu umělé inteligence a vidiny postupného poklesu sazeb. I Evropa zakončila rok 2024 s kladným přírůstkem i když výrazně nižším 8,3 %, o který se změnil EURO STOXX 50.
 - Zvýšená nejistota a jakékoliv náznaky možných problémů mohou velmi lehko vyvolat podobné prudké poklesy. Samostatnou je možné zahájení celní války ze strany USA. Silný růst vedl k tomu, že akcie jsou z hlediska jejich fundamentální hodnoty aktuálně relativně velmi drahé, oceněné na optimální vývoj ekonomiky.
- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
 - Ocenění majetkových účastí bude v roce 2025 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokračující pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností, jež budou ovlivněny politickými rozhodnutími.
 - Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů). Tento faktor také bude podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování.
 - Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů.

Rizikové faktory aktuálního účetního období

V průběhu aktuálního účetního období budou významným rizikovým faktorem následující jevy:

- Hlavním tématem roku 2025 budou nejspíš obchodní války, které mohou značně uškodit leckterým odvětvím či ekonomikám. V této souvislosti se poprvé objevily trendy přesouvání

dodavatelských řetězců do blízkých zemí a přesměrování dodavatelských řetězců do zemí, které se považují za politicky a ekonomicky bezpečné, aby se zabránilo narušení obchodních toků.

- Otevřenost české ekonomiky, kde exporty představují 70 % HDP, způsobuje její velkou citlivost na externí šoky. A těch může přijít mnoho, od slabé německé ekonomiky, přes nedostatek dodávek plynu, až po rozpoutání obchodních válek.
- Slabý ekonomický růst v Evropě bude i v letošním roce vytvářet tlak na uvolňování měnových podmínek ECB. Větším problémem, než inflace je nyní reálná ekonomika. Vzhledem k tomu, že ECB předpokládá návrat inflace na cíl na horizontu měnové politiky, má prostor nižšími sazbami ekonomiku podpořit.
- Geopolitická nejistota. Čínsko-americké vztahy se tak stále více přidávají ke dvěma dalším důležitým ohniskům geopolitického napětí – Ukrajině a Blízkému východu. Silící ruský tlak na Ukrajinu vyvolává silící protitlak Západu, a tedy postupnou eskalaci konfliktu. Konflikt na Blízkém východě se změnil z lokálního problému (Gaza) na stále zřetelnější souboj mezi Izraelem a Íránem.
- Za potenciální zdroj nestability lze považovat také americkou politiku v podobě zavádění cel a migračních či daňových reforem.
- Omezený pokles úrokových sazeb by měl dopad na ceny akcií a dluhopisů kvůli tržní poptávce a přes oceňovací modely, způsobující zhoršení finančního zdraví firem.
- Může dojít ke zhoršení ziskovosti firem, růstu defaultů a růstu kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

Ke dni vyhotovení Výroční zprávy existuje značná míra nejistoty ohledně efektu těchto předpokladů a rizik na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedených rizik na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)

Ke konci Účetního období nadržel Fond, jeho dceřiná společnost ani nikdo jiný jménem Fondu akcie, které by představovaly podíl na základním kapitálu Fondu.

e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Fond nemá žádné zaměstnance, proto ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu. Z hlediska investic nedošlo v průběhu Účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy.

- h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)

Jméno a příjmení	Ing. Tomáš Sýkora
Další identifikační údaje	Datum narození: 13.09.1994 Bytem: Zásnucká 890, 280 02 Kolín
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera Před příchodem do AVANT IS pracoval ve společnosti PricewaterhouseCoopers na pozici daňového konzultanta v týmu M&A, kde se věnoval převážně daňovým due diligence, structuringu a mezinárodnímu zdanění. Inženýrský titul získal na Vysoké škole ekonomické v Praze v oboru Finance. Jeden semestr strávil na ekonomické univerzitě v polském Krakově.	

- i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)

Název	CYRRUS, a.s.
IČO	639 070 20
Sídlo	Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

- j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

- k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

- l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

- m) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů n639ebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)

V Účetním období nebyl Fond účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů, které by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Fondu v Účetním období.

V Účetním období nebyl Fond účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu.

- n) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividendy.

- o) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	907 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	639 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	0 Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 Kč
Úplata auditora	286 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Jednotlivé další náklady jsou uvedeny v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.	

Úplaty jsou hrazeny na vrub Investičního fondového kapitálu. Náklady Fondu, které nevznikají nebo nemohou vznikat v souvislosti s investiční činností Fondu, lze hradit pouze na vrub Ostatního jmění.

- p) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)

V průběhu Účetního období nedošlo k změně statutu Fondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu.

- q) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)

Pracovníci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera Fondu) i zmocnění zástupci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Fondem.

Obhospodařovatel Fondu vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně vedoucích osob, kterým se stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření obhospodařovatele a hodnocení výkonu příslušného pracovníka.

Obhospodařovatel Fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje vysoký počet investičních fondů, jsou níže uvedená čísla pouze poměrnou částí celkové částky vyplacené obhospodařovatelem Fondu jeho zaměstnancům, neboť pracovníci obhospodařovatele zajišťují služby obhospodařování a administrace zpravidla ve vztahu k více fondům. Obhospodařovatel zavedl metodu výpočtu poměrné částky připadající na jednotlivé fondy založenou na objektivních kritériích.

Pevná složka odměn	329 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 tis. Kč
Počet příjemců	85,2
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 tis. Kč

- r) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel Fondu nebo obhospodařovaný fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezování střetu zájmů.

Pracovníci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci své funkce nebo pracovní pozice mají podstatný vliv na rizikový profil Fondu:

- představenstvo a dozorčí rada;
- ředitelé správy majetku.

Na tuto skupinu osob se rovněž uplatňují výše uvedená pravidla o stanovení pevné nárokové a pohyblivé nenárokové složce odměny s tím, že mzda a výkonnostní odměna musí být vhodně vyvážené. Vhodný poměr mezi mzdou a výkonnostní odměnou se stanovuje individuálně.

Odměny vedoucích osob	38 tis. Kč
Počet příjemců	6,1
Odměny ostatních pracovníků	291 tis. Kč
Počet příjemců	79,1

4. Výkaz o řízení a správě Fondu

a) Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT)

Fond je řízen a spravován investiční společností, která je povinna se při obhospodařování a administraci Fondu řídit celou řadou všeobecně závazných právních předpisů, včetně právních předpisů Evropské unie (ZISIF, ZOK, AIFMR atd.), z jejichž požadavků vychází i soubor vnitřních norem obhospodařovatele Fondu. Vnitřní normy jsou pravidelně aktualizovány a předkládány ČNB ke schválení. Rovněž podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu. Obsahují řadu interních pravidel obhospodařovatele (např. organizační řád, který je základní normou řízení a správy obhospodařovatele Fondu, o střetu zájmů, o výkonu hlasovacích práv atd.), které mají za cíl podporovat řádnou správu jmění Fondu a dosahování vytyčených investičních cílů etickým způsobem. Obhospodařovatel je navíc vůči Fondu, resp. investorům Fondu zavázán dodržovat při správě majetku standard tzv. odborné péče. Tímto je zajištěna vysoká úroveň odbornosti poskytovaných služeb se současným důrazem na etiku, transparentnost a spravedlivý přístup vůči všem zainteresovaným subjektům. Dohled nad uplatňováním výše uvedené politiky řízení a správy obhospodařovaných fondů zajišťuje stálá funkce vnitřního auditu, oddělení compliance, management obhospodařovatele a kontrolní orgán Fondu.

Mimo výše uvedené neexistují žádné kodexy řízení a správy Fondu, které by byly pro Fond závazné nebo které by dobrovolně dodržoval.

Uvedené relevantní vnitřní normy jsou po dohodě k nahlédnutí v sídle obhospodařovatele.

b) Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)

Účetnictví Fondu je vedeno v souladu se ZoÚ/IFRS. Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované ve Fondu jsou stanoveny při plném respektování všeobecně závazných účetních předpisů a platných účetních standardů v rámci interních směrnic investiční společnosti, která je administrátorem Fondu. Tyto standardy jsou dále doplněny soustavou nižších metodických materiálů, zaměřujících se podrobněji na konkrétní části a oblasti účetní problematiky.

Fond účtuje o veškerých účetních případech pouze na základě schválených podkladů. Rozsah podpisových oprávnění jednotlivých schvalovatelů je stanoven v organizačním řádu administrátora Fondu a vychází též z jeho aktuálního složení statutárního orgánu.

Vedením účetnictví Fondu byla v souladu s § 50 ZISIF pověřena třetí osoba – ASB Czech Republic, s.r.o., IČO: 272 15 849, sídlo: V Celnici 1031/4, 110 00639 00 Praha 1.

Interní oddělení účetnictví administrátora Fondu, které provádí dohled nad pověřenou osobou, je v rámci organizačního řádu administrátora Fondu odděleno od správy majetku Fondu a dceřiných společností Fondu, včetně správy bankovního spojení, a od provádění úhrad plateb z běžných a z dalších účtů Fondu v souladu s výše uvedenými interními směrnicemi a organizačním řádem. Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem Fondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob a schvalovatelů transakcí a současně je významně omezeno riziko úmyslného zkreslení účetních výkazů. Osoby oprávněné uzavřít obchod na účet Fondu jsou odděleny od osob oprávněných potvrdit realizaci obchodu na účet Fondu, včetně realizace takového obchodu. Do účetního systému mají přístup pouze uživatelé s příslušnými oprávněními a dle jejich funkce je jim přiřazen příslušný stupeň uživatelských práv. Oprávnění k přístupu do účetního systému je realizováno po schválení nadřízeným vedoucím a vlastníkem procesu účetnictví. Oprávnění pro aktivní vstup (účtování) do účetního systému mají pouze pracovníci oddělení účetnictví administrátora, resp. pracovníci osoby, na kterou byla tato činnost delegována. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat.

Výkon vnitřní kontroly je zajišťován vnitřním auditorem administrátora Fondu a pracovníkem administrátora Fondu pověřeným výkonem compliance, jejichž činnosti, povinnosti a pravomoci jsou popsány v organizačním řádu administrátora Fondu a v jeho platných a aktualizovaných interních směrnicích. V rámci vnitřní kontroly je pravidelně kontrolováno a vyhodnocováno dodržování všeobecně závazných právních předpisů a vnitřních řádů, příkazů, pokynů, směrnic a limitů, kontrolováno schvalování a autorizaci transakcí nad stanovené limity, kontrolován průběh činností a transakcí, ověřovány výstupy

používaných systémů, jejich rizikovost a metody řízení rizik. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření.

Nedílnou součástí kontrolního systému v procesu účetnictví je inventarizace majetku a závazků Fondu, v jejímž průběhu se ověřuje, zda jsou do účetnictví promítnuta veškerá předvídatelná rizika a možné ztráty související s inventarizovaným majetkem, zda je zajištěna jeho řádná ochrana a údržba a zda účetní zápisy o majetku a závazcích odrážejí jejich reálnou hodnotu. Účetnictví Fondu je pravidelně podrobováno kontrole též v rámci činností vnitřního auditu, který zjišťuje soulad užívaných postupů s platnou legislativou a příslušnými řídicími dokumenty administrátora Fondu. Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována průběžně v rámci účetního oddělení a dále pravidelně externím auditorem schvalovaným valnou hromadou Fondu, který provádí ověření účetní závěrky zpracované k rozvahovému dni, tj. k 31. 12. nebo k jinému dni v souladu se ZoÚ. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření, která zajistí uvedení skutečného stavu a účetního stavu do vzájemného souladu

c) Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)

Fond vydává druhy cenných papírů uvedené v části 1 písm. b) Výroční zprávy.

Zakladatelské akcie

Tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu, kdy jde o cenný papír na jméno bez jmenovité hodnoty v listinné podobě.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Úpis zakladatelských akcií Fondu probíhá v souladu s obecně závaznými právními předpisy, kterými je Fond jako akciová společnost vázán, jakož i v souladu s dotčenými ustanoveními Zákona týkajícími se úpisu zakladatelských akcií Fondu.

Zvyšování zapisovaného základního kapitálu Fondu je možné pouze peněžitými vklady.

Zakladatelské akcie v podobě listinných cenných papírů, které vlastní jeden akcionář, mohou být nahrazeny hromadnou listinou. Akcionář Fondu má právo na základě své písemné žádosti doručené Administrátorovi žádat o výměnu hromadné listiny nahrazující jím vlastněné zakladatelské akcie Fondu v podobě listinných cenných papírů za jednotlivé zakladatelské akcie, resp. za jiné hromadné listiny. V takovém případě je akcionář povinen uhradit Administrátorovi náklady s tím související, a to do pěti pracovních dnů ode dne doručení vyčíslení těchto nákladů akcionáři.

Se zakladatelskou akcií je spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK, ZISIF a stanov Fondu na řízení Fondu, jeho zisku a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací.

Akcionáři držící zakladatelské akcie se na fondovém kapitálu Fondu ve vztahu k těmto akciím podílejí zcela a výlučně v rozsahu Ostatního jmění.

Podíl na zisku a podíl na likvidačním zůstatku včetně záloh lze akcionářům držícím zakladatelské akcie vyplácet na tyto akcie výlučně na vrub Ostatního jmění.

Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

Zakladatelské akcie mají podmíněnou převoditelnost a informační povinnost nabyvatele zakladatelských akcií Fondu, jak je uvedeno ve Statutu, a to v případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k zakladatelským akciím Fondu, je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči Administrátorovi se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení Administrátorovi.

Investiční akcie

Jedná se o akcie vydávané Fondem, které nejsou zakladatelskými akciemi. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu.

Investiční akcie jsou vydávány v České republice. Vydávání investičních akcií probíhá na základě smlouvy uzavřené mezi investorem a Fondem.

Investiční akcie vydaná po dobu 3 měsíců ode dne, kdy bylo zahájeno vydávání investičních akcií, se vydává za částku rovnající se 1,- Kč. Tato doba se počítá ode dne, kdy došlo k vydání první investiční akcie. Vyjma uvedeného prvotního období jsou investiční akcie vydávány za aktuální hodnotu investiční akcie stanovenou zpětně pro Oceňovací období, v němž se nachází Den ocenění, ke kterému byla Administrátorovi doručena žádost o úpis investičních akcií.

Investiční akcie lze vydat pouze investorovi, který uzavřel s Obhospodařovatelem příslušnou smlouvu o vydání cenných papírů a doručil Administrátorovi žádost o úpis investičních akcií, a to způsobem uvedeným ve smlouvě a je kvalifikovaným investorem v souladu se stávající legislativou.

Žádost doručená Administrátorovi nejpozději do 16 hodin Dne ocenění, resp. připadá-li Den ocenění na jiný než pracovní den, pak do této doby v pracovní den mu předcházející, se považuje za žádost podanou ke Dni ocenění, v opačném případě se žádost považuje za podanou k nejbližšímu následujícímu Dni ocenění.

Počet investičních akcií vydaných investorovi odpovídá podílu částky připsané na základě platby investora na účet Fondu a aktuální hodnoty investičních akcií Fondu platné pro Den ocenění. Takto vypočtený počet investičních akcií se zaokrouhuje na celá čísla směrem dolů; případný rozdíl mezi uhrazenou částkou a částkou odpovídající hodnotě vydaných investičních akcií je příjmem Fondu.

O konkrétních podmínkách a výši vstupní přírážky rozhoduje Obhospodařovatel. Vstupní přírážka je příjmem Fondu. Podmínky a výše přírážky jsou na vyžádání k dispozici u Obhospodařovatele.

Vydávání investičních akcií je možné též na základě nepeněžitých vkladů. Nepeněžitým vkladem se rozumí penězi ocenitelné věci ve vlastnictví investora, které investor předal Fondu s cílem získání investičních akcií. K přijetí nepeněžitěho vkladu je třeba předchozího schválení Obhospodařovatele učiněného na základě žádosti investora, jejíž součástí je popis předmětu nepeněžitěho vkladu, včetně jeho ocenění. Nepeněžitým vkladem může být pouze aktivum, které může být na základě investiční strategie uvedené ve Statutu pořízeno do majetku Fondu, je-li provedení takového vkladu pro Fond vhodné a účelné. Ocenění nepeněžitěho vkladu se provádí obdobně dle ustanovení zákona o obchodních korporacích o ocenění nepeněžitěho vkladu při zvyšování základního kapitálu u akciové společnosti, tj. zpravidla na základě posudku zpracovaného znalcem, kterého určí Obhospodařovatel. Náklady na vypracování znaleckého posudku nese investor.

V případě nepeněžitých vkladů investora se postupuje obdobně jako u vkladů peněžitých.

Počet investičních akcií vydaných investorovi odpovídá podílu částky stanovené oceněním nepeněžitěho vkladu a aktuální hodnoty příslušné třídy investičních akcií Fondu platné pro Den ocenění a zvýšené o případnou vstupní přírážku.

Vydávání investičních akcií je možné též na základě doručení žádosti o úpis investičních akcií spolu s účinnou dohodou o započtení, na základě které je peněžitá pohledávka investora za Fondem započítávána oproti pohledávce Fondu za investorem na splacení emisního kurzu investičních akcií, upisovaných příslušnou žádostí. Počet investičních akcií vydaných investorovi odpovídá podílu částky odpovídající výši peněžitě pohledávky investora za Fondem, která je započítávána příslušnou dohodou o započtení a aktuální hodnoty příslušné třídy investičních akcií Fondu platné pro Den ocenění, zvýšené o případnou vstupní přírážku. Investiční akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu ustanovení § 272 ZISIF.

Investiční akcie Fondu jsou přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s., kdy evidence investičních akcií Fondu je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními ZPKT v centrální evidenci Centrálního depozitáře cenných papírů, a.s. Investiční akcie Fondu jednotlivých investorů jsou pak evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Investoři jsou povinni sdělovat osobě vedoucí takovou evidenci (prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře, u něhož mají veden svůj majetkový účet) veškeré změny ve svých identifikačních údajích. O vydání investičních akcií je investor informován výpisem ze svého majetkového účtu vlastníka cenných papírů s uvedením data vydání investičních akcií, počtu vydaných investičních akcií a aktuální hodnoty, za níž byly investiční akcie vydány.

Fond je emitentem pouze jedné třídy investičních akcií.

K převodu investičních akcií Fondu musí mít investor (převodce) předchozí souhlas statutárního orgánu Fondu k takovému převodu, a to v písemné formě. Statutární orgán vydá souhlas s převodem za situace,

kdy nabyvatel investičních akcií Fondu splňuje veškeré požadavky na osobu investora do Fondu, coby fondu kvalifikovaných investorů stanovených Statutem, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jeho kontrole. Souhlas s převodem investičních akcií Fondu mezi stávajícími investory je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. Omezení převoditelnosti investičních akcií se nevztahuje na investiční akcie, které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k investičním akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči Administrátorovi se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení Administrátorovi. V případě, že by nabyvatel investičních akcií nebyl kvalifikovaným investorem dle ust. § 272 Zákona, k takovému nabytí se v souladu s ust. § 272 odst. 3 Zákona nepřihlíží.

Aktuální hodnota investiční akcie je stanovována z fondového kapitálu Investiční části Fondu připadajícího na jednu investiční akcii, zjištěného pro konkrétní období, a to nejméně jedenkrát za Oceňovací období ke Dni ocenění. Aktuální hodnotu investiční akcie stanovuje Administrátor ve Lhůtě pro stanovení aktuální hodnoty CP. Aktuální hodnota investiční akcie je zaokrouhlena na čtyři desetinná místa směrem dolů.

V určitých případech (např. při ověřování účetní závěrky auditorem nebo pokud Fond předpokládá ukončení své činnosti) nemusí být Lhůta pro stanovení aktuální hodnoty CP dodržena, tímto není dotčena zákonná maximální dvouletá lhůta pro stanovení aktuální hodnoty investiční akcie.

Práva spojená s investičními akciemi

Investoři do investičních akcií se na fondovém kapitálu Fondu podílejí zcela a výlučně v rozsahu Investičního fondového kapitálu.

Investoři do investičních akcií se na části Investičního fondového kapitálu připadajícího na investiční akcie podílejí poměrně podle počtu investičních akcií ve svém majetku, v souladu se stanovami a statutem Fondu.

S investiční akcií je spojeno zejména:

- a) právo na její odkoupení na účet Fondu;

Odkoupit lze investiční akcie investora, který doručil Administrátorovi žádost o odkoupení investičních akcií.

Fond odkupuje investiční akcie za aktuální hodnotu investičních akcií dané třídy, vyhlášenou zpětně pro období, v němž obdržel žádost investora o odkup. Po dobu 3 měsíců ode dne, kdy bylo zahájeno vydávání investičních akcií, se provádí odkup investičních akcií za tutéž částku, za jakou se provádí jejich vydávání.

Minimální hodnota jednotlivého odkupu investičních akcií je 100 tis. Kč. Hodnota všech investičních akcií ve vlastnictví jednoho investora nesmí po provedení odkupu klesnout pod částku odpovídající minimální výši investice daného investora, a to pod 12 tis. eur dle § 272 odst. 1 písm. i) bod 1. ZISIF nebo pod 1000 tis. Kč dle § 272 odst. 1 písm. i) bod 2. ZISIF, nestanoví-li Zákon jinak. Pokud by k tomu došlo, je Administrátor oprávněn provést odkoupení všech zbývajících investičních akcií daného investora.

Odkup investičních akcií uvedených v žádosti investora bude vypořádán ve lhůtách

- do 4 měsíců od podání žádosti o odkoupení, pokud žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě maximálně 10.000.000, - Kč (deset milionů korun českých);
- do 6 měsíců od podání žádosti o odkoupení, pokud žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 10.000.000, - Kč (deset milionů korun českých), maximálně však 30.000.000, - Kč (třicet milionů korun českých);
- do 12 měsíců od podání žádosti o odkoupení, pokud žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 30.000.000, - Kč (třicet milionů korun českých),

nepožádá-li investor Fond o delší lhůtu pro vypořádání odkupu a nebude-li to v rozporu se Zákonem, a to bezhotovostním převodem na účet investora, uvedený ve smlouvě uzavřené mezi investorem a Fondem.

Součástí odkupu investičních akcií Fondu, které budou v době jejich odkupu přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu, bude i postup vedoucí k odepsání odkupovaných investičních akcií z účtu vlastníka vedený v evidenci zaknihovaných cenných

papírů dle ZPKT, jakož i stažení odkupovaných investičních akcií z obchodování na evropském regulovaném trhu, a to tak, aby k výše uvedenému odepsání a stažení došlo v období před odkupem investičních akcií ze strany Fondu. V případě odkupu investičních akcií Fondu, které budou v době jejich odkupu přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu, je investor žádající o odkup povinen poskytnout Administrátorovi, organizátorovi evropského regulovaného trhu, na kterém se odkupovaný investiční akcie nachází, a osobě vedoucí evidenci zaknihovaných cenných papírů dle ZPKT, ve které je odkupovaná investiční akcie evidována, nezbytnou součinnost k uskutečnění celého procesu odepsání a stažení odkupované investiční akcie. V případě, že investor takovou součinnost neposkytne, není Administrátor po dobu neposkytnutí takové součinnosti v prodlení s odkoupením investičních akcií.

Obhospodařovatel si může v závislosti na odlišném vymezení podmínek pro upisování investičních akcií při odkupu investičních akcií účtovat za každou odkoupenou investiční akcií i odlišnou výstupní srážku. Výše výstupních srážek pro konkrétní třídy investičních akcií jsou uvedeny 0 – 3%.

Obhospodařovatel může pozastavit vydávání a odkupování investičních akcií Fondu, pokud je to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů investorů, jako např. při prudkém pohybu hodnoty aktiv tvořících podstatnou část majetku Fondu. O pozastavení vydávání a odkupování investičních akcií Fondu rozhoduje Obhospodařovatel. Pozastavení odkupování investičních akcií se vztahuje i na investiční akcie Fondu, o jejichž odkoupení investor požádal před pozastavením vydávání nebo odkupování investičních akcií a u nichž nedošlo k vypořádání obchodu, nebo během doby pozastavení vydávání nebo odkupování investičních akcií,

- b) právo na podíl na zisku investičního fondového kapitálu;
- c) právo na podíl na likvidačním zůstatku investičního fondového kapitálu, a
- d) právo na bezplatné poskytnutí Statutu, Investiční přílohy a poslední výroční zprávy Fondu, pokud o ně investor požádá.

S investičními akciemi není spojeno zejména:

- a) hlasovací právo, nestanoví-li právní předpis, stanovy Fondu nebo jeho statut něco jiného; a
- b) právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK a stanov na řízení Fondu.

d) Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT)

Statutárním orgánem Fondu je představenstvo, které má jednoho člena, kterým je licencovaná investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat Fond jako nesamosprávný investiční fond v souladu se ZISIF. K zastupování investiční společnosti v její funkci statutárního orgánu Fondu tato ve smyslu ust. § 154 OZ pověřuje zmocněnce za splnění podmínek ust. § 46a ZOK. Fond navenek zastupuje statutární orgán prostřednictvím svých zmocněnců, kteří mohou každý jednat samostatně.

Člena představenstva volí a odvolává valná hromada Fondu.

V kompetenci statutárního orgánu je v souladu s § 435 odst. 2 ZOK obchodní vedení Fondu. Tato kompetence nemůže být delegována na jiné orgány Fondu. Samotná investiční rozhodnutí obhospodařovatele v rámci uplatňování investiční strategie Fondu jsou realizována příslušným ředitelem správy majetku, portfolio manažerem, který řídí investiční činnost obhospodařovatele ve vztahu k Fondu.

Statutární orgán Fondu, AVANT IS, je investiční společností, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace. AVANT IS je licencovanou investiční společností specializující se na vytváření, obhospodařování a administraci fondů kvalifikovaných investorů s již třináctiletými zkušenostmi. AVANT IS obhospodařuje investiční fondy a provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách avantfunds.cz. AVANT IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost.

AVANT IS zavedl a udržuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

- AVANT IS nebo obhospodařovanými fondy a jinými zákazníky AVANT IS nebo takovými zákazníky navzájem,
- AVANT IS nebo investičním fondem a osobami se zvláštním vztahem k AVANT IS nebo investičnímu fondu podle § 20 odstavce 2 ZISIF,
- osobou, která ovládá AVANT IS nebo investiční fond, je ovládána AVANT IS nebo investičním fondem (osobami, které jsou s AVANT IS majetkově či personálně propojeny) nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AVANT IS nebo investiční fond a vedoucími osobami AVANT IS nebo investičního fondu, investory investičního fondu, popřípadě jinými zákazníky AVANT IS.

Funkční období statutárního orgánu je 10 let.

Statutární orgán má s Fondem na neurčito uzavřenou smlouvu o výkonu funkce, ve které nejsou uvedeny žádné výhody při jejím ukončení. Statutární orgán nemá uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.

Ve statutárním orgánu Fondu je AVANT IS zastoupen prostřednictvím svých zmocněných zástupců, kteří disponují předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Zmocnění zástupci statutárního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ing. Michal Vlach
Další identifikační údaje	datum narození: 11. 4. 1966 bytem: Podolská 1488/8, Braník, 147 00 Praha 4
Období výkonu funkce	Celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti	Vystudoval Vysoké učení technické v Brně, postupně pracovat ve středním a vyšším managementu komerčních společností. V roce 2008 byl zakladatelem investiční společnosti, kde byl statutárním orgánem do roku 2018. Do března 2021 působil na pozici pověřeného zmocněnce statutárního orgánu AMISTA IS v investičních fondech kvalifikovaných investorů. Od 1. 4. 2021 působí na pozici zmocněného zástupce člena představenstva investiční společnosti AVANT IS u investičních fondů kvalifikovaných investorů.

Zmocnění zástupci neuzavřeli žádné pracovní ani jiné smlouvy s Fondem ani jeho dceřinými společnostmi.

Fond zřídil výbor pro audit, který se skládá ze tří členů volených valnou hromadou, přičemž dva z těchto členů jsou z řad osob nezávislých na Fondu, a to minimálně s tříletou praxí z oblasti účetnictví nebo povinného auditu. Pravomocí výboru pro audit se řídí ust. § 44a ZoA.

Členové výboru pro audit v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ing. Václav Urban (předseda)
Jméno a příjmení	Mgr. Martin Duch, LL.M. et LL.M. (člen)
Jméno a příjmení	Ing. Michal Vlach (člen)

V prosinci 2024 byli z funkce členů výboru pro audit odvoláni Mgr. Martin Duch a Ing. Michal Vlach, kdy aktuální složení výboru pro audit je:

Jméno a příjmení	Ing. Václav Urban (předseda)
Jméno a příjmení	Mgr. Ing. Václav Plášil (člen)
Jméno a příjmení	Ing. Jiří Brada (člen)

e) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT)

Nejvyšším orgánem Fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěřuje ZOK, ZISIF, stanovy Fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se

usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 50 % zapisovaného základního kapitálu Fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo statuty Fondu nevyžadují většinu jinou. Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie je zapotřebí pro rozhodnutí valné hromady o změně stanov Fondu, zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu Fondu, schválení podílů na likvidačním zůstatku Fondu, rozhodnutí o přeměně Fondu, schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti Fondu, změně druhu nebo formy akcií, změně práv spojených s určitým druhem akcií, volbě a odvolání členů kontrolního orgánu, změně statutu Fondu ve věci investičních cílů Fondu.

f) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT)

Jelikož je volba členů statutárního orgánu, kontrolního orgánu i výboru pro audit v působnosti valné hromady, neuplatňuje na ně Fond žádnou politiku rozmanitosti. Při obsazování orgánů Fond principiálně akcentuje výběr osob, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce, při dodržení zásad nediskriminace a rovného zacházení.

g) Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT)

Struktura vlastního (fondového) kapitálu Fondu v tis. Kč

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní (fondový) kapitál celkem	1 557 450	1 633 298
Základní zapisovaný kapitál	34	34
Fondový kapitál z investiční činnosti (ČAI)	1 557 416	1 633 264

Části fondového kapitálu Fondu připadající na jednotlivé druhy cenných papírů v tis. Kč

Cenný papír	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní (fondový) kapitál celkem	1 557 450	1 633 298
Zakladatelské akcie	34	34
Investiční akcie	1 557 416	1 633 264

Ke konci Účetního období Fond neevidoval žádné emitované ani upsané akcie Fondu, které by nebyly splaceny.

Akcie Fondu může smluvně nabývat osoba nejméně ve výši ekvivalentu částky 125 tis. EUR nebo osoba uvedená v ust. § 272 ZISIF.

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Fondu. Za peněžní částku došlou na účet Fondu je upisovateli upsán nejbližší nižší celý počet investičních akcií Fondu, vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky a hodnoty investiční akcie platné k rozhodnému dni.

h) Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT)

Investiční akcie jsou převoditelné bez omezení.

Převod zakladatelských akcií je omezen způsobem stanoveným ve stanovách Fondu, a to tak, že hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím po dobu šesti měsíců ode dne, kdy jim tuto skutečnost oznámil, předkupní právo, ledaže vlastníci zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníci zakladatelských akcií.

i) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT)

Hlasovací práva na valné hromadě Fondu jsou spojena pouze se zakladatelskými akciemi, nestanoví-li zákon jinak. Významnými přímými podíly na hlasovacích právech Fondu tak disponují pouze vlastníci zakladatelských akcií Fondu, pokud zákon nestanoví něco jiného.

Vlastník podílu	Výše podílu k poslednímu dni Účetního období
Martin Benda	94,93 %
Monika Fuková	5,07 %

j) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)

Práva spojená s cennými papíry jsou popsána v části 4 písm. c) Výroční zprávy. Fond emitoval cenné papíry se zvláštními právy. Cenné papíry s totožnými právy tvoří jeden druh. Druhy cenných papírů vydávaných Fondem jsou uvedeny v části 1 Výroční zprávy.

Se všemi investičními akciemi, tzn. kótovanými akciemi, vydanými Fondem, jsou spojena stejná práva. Se všemi investičními akciemi vydanými Fondem je spojeno zvláštní právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu v souladu se statutem a stanovami Fondu. Z výše uvedeného vyplývá, že žádný z vlastníků investičních akcií vydaných Fondem nemá žádná zvláštní práva, kterými by nedisponovali ostatní vlastníci investičních akcií vydaných Fondem.

k) Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT)

Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;
- změně druhu nebo formy investičních akcií;
- další záležitosti, pro kterou zákon vyžaduje hlasování podle druhu akcií;

hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo.

l) Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT)

Fondu není známo, že by byly v Účetním období uzavřeny smlouvy mezi akcionáři, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv.

m) Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)

Žádná zvláštní pravidla určující volbu nebo odvolání členů statutárního orgánu nejsou stanovena.

O změně stanov Fondu rozhoduje valná hromada Fondu v souladu se stanovami a ZOK. Stanovy nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich schválení valnou hromadou s výjimkou případů, kdy z rozhodnutí valné hromady vyplývá, že stanovy nabývají platnosti a účinnosti pozdějším dnem. Ty části stanov, kde zápis do obchodního rejstříku má konstitutivní charakter, nabývají účinnosti dnem zápisu do obchodního rejstříku. Statutární orgán rozhodne o změně stanov tehdy, přijme-li valná hromada rozhodnutí, jehož důsledkem je změna obsahu stanov a z rozhodnutí valné hromady neplyne, zda popř. jakým způsobem se stanovy mění.

O změnách statutu Fondu rozhoduje statutární orgán jako obhospodařovatel Fondu, pokud se takové změny netýkají investičních cílů. Změna statutu týkající se investičních cílů Fondu je podmíněna předchozím souhlasem alespoň 3/5 (slovy: tři pětina) hlasů všech vlastníků zakladatelských akcií učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným statutárnímu orgánu Fondu. Změna statutu, která by ve svém důsledku znamenala změnu pravidel výpočtu hodnoty podílu třídy investičních akcií na Investičním fondovém kapitálu, je podmíněna předchozím souhlasem akcionářů vlastnicích investiční akcie, kterých se taková změna dotýká, učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným obhospodařovateli. Pro souhlas akcionářů učiněný na valné hromadě se použije § 417 ZOK obdobně. Souhlas akcionářů učiněný mimo valnou hromadu vyžaduje tříčtvrtinovou většinu hlasů všech akcionářů držících investiční akcie dotčené změnou parametrů.

n) Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)

Statutární ani kontrolní orgán nedisponují dle stanov žádnou zvláštní působností podle ZOK. Obchodní vedení Fondu je v souladu s § 435 odst. 2 ZOK svěřeno výlučně obhospodařovateli Fondu.

o) Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání podle zákona o obchodních korporacích Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)

V průběhu Účetního období nebyly uzavřeny žádné významné smlouvy, ve kterých by byl Fond smluvní stranou, a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Fondu v důsledku nabídky převzetí, a tedy nenastaly žádné účinky z těchto smluv vyplývající.

p) Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT)

V průběhu Účetního období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi Fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán, k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

q) Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)

Fondem nejsou nastaveny žádné programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

r) Alternativní výkonnostní ukazatele

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. V příloze účetní závěrky Fondu se jedná o položku ... na str

Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 7 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu a celkovým NAV Fondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 7 AIFMR.

Pákový efekt dle standardní závazkové metody – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 8 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu a celkovým NAV Fondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 8 odst. 2 až 9 AIFMR, zejména za použití pravidel pro netting expozic a při zohlednění využitého hedgingu expozic.

Neoficiální verze

5. Prohlášení oprávněných osob Fondu


Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že účetní závěrka, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků emitenta a postavení emitenta, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot, kterým čelí.

Zpracoval: Ing. Michal Vlach

Funkce: zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 30. 4. 2025

Podpis:



Neoficiální verze

6. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)

Příloha č. 4 – Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu (Příloha 2 písm. e) VoBÚP)

Neoficiální verze

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Neoficiální verze



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA PRO AKCIONÁŘE INVESTIČNÍHO FONDU

Safety Real, fond SICAV, a.s.

Sídlo auditovaného fondu:

Křižíkova 213/44
186 00, Karlín – Praha 8
IČ: 247 99 751

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investiční společnosti **Safety Real, fond SICAV, a.s.** (dále jen „Fond“) sestavené v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou Unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2024, výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu peněžních toků a výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2024 a komentáře této účetní závěrky, který obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu **Safety Real, fond SICAV, a.s.** jsou uvedeny v komentáři této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Fondu **Safety Real, fond SICAV, a.s.** k 31.12.2024 a jeho finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2024 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou Unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o.,

Politických vězňů 1272/21, 110 00 Praha 1, IČ:24260673, DIČ CZ24260673, zapsaná Městským soudem v Praze, vložka C198405

Clarkson Hyde Global offices: Australia | Bangladesh | Belgium | Cyprus | Czech Rep. | Denmark | France | Germany | Indonesia | Ireland | Israel | Italy
| Kazakhstan | Lithuania | Luxembourg | Malaysia | Malta | Norway | Pakistan | Portugal | Slovenia | Spain | Sweden | Switzerland | Turkey | U.A.E. | U.K. | U.S.A.

Reálná hodnota investičních aktiv

Fond v souladu s požadavky Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou Unií a také v souladu se stanovami a statutem Fondu, schváleným Českou národní bankou, vykazuje v účetní závěrce některá aktiva v reálné hodnotě.

V auditovaném výkazu finanční situace k 31.12.2024 tvoří aktiva vykázaná v reálné hodnotě 93% bilanční sumy. Jedná se o majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku (49%), poskytnuté zápůjčky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku (23%), a investice do nemovitostí (18%).

Jako riziko vnímáme možnost nesprávně provedeného ocenění investičních aktiv a promítnutí takového přecenění do účetní závěrky (nahodnocení hodnoty aktiv). Nesprávné přecenění investičních aktiv by ovlivnilo hodnotu čistých aktiv, přiřazených držitelům investičních akcií.

Informace o přecenění aktiv na reálnou hodnotu jsou uvedeny v komentáři účetní závěrky v bodech:

6.8.1. Majetkové investice v dceřiných společnostech

6.8.2. Zápůjčky poskytnuté dceřiným společností

6.7. Investice do nemovitostí.

Provedené auditorské postupy

Naše auditorské postupy zahrnovaly metodickou spolupráci se znalcem, který se podílel na vyhodnocení předpokladů a metodiky použité znalci Fondu při ocenění investičních aktiv Fondu. Jako metoda ocenění byla nejčastěji zvolena výnosová metoda ocenění, tedy odvození reálné hodnoty od očekávaného „čistého“ výnosu vzhledem k míře kapitalizace výnosů a dále také srovnávací metoda ocenění, která stanovuje hodnotu, za kterou by se daná nemovitost mohla prodat na trhu v daném čase a místě.

Návazně jsme posoudili aplikaci zvolených metod ocenění.

Klíčové výpočty jsme ověřovali vlastním přepočtem na vzorku pro ověření početní správnosti provedení vlastního ocenění, pro majetkové účasti jsme prověřili dostupné vybrané údaje z účetních závěrek oceňovaných společností.

Na závěr jsme vyhodnotili, jak je výsledné ocenění vykázano v účetní závěrce a popsáno v komentáři k účetním výkazům.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Fondu **Safety Real, fond SICAV, a.s.**

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací

v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit Fondu za účetní závěrku

Představenstvo Fondu **Safety Real, fond SICAV, a.s.** odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou Unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Fondu povinno posoudit, zda je Fond schopen pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v komentáři účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Fondu odpovídá dozorčí rada ve spolupráci s výborem pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti

způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Fondu uvedlo v komentáři účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v komentáři účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně komentáře, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Nezávislost

V souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky, se zákonem o auditorech a nařízením EU jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA, ze zákona o auditorech a nařízení EU.



Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

Informace vyžadované nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č.537/2014

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Fondu nás dne 22.08.2024 určila valná hromada Fondu. Auditorem Fondu jsme určeni pro rok 2024. Auditorem odpovědným za zakázku je Ing. Daniela Fojtíková, audit je prováděn 1. rokem.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Fondu, kterou jsme dne 30.04.2025 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Fondu neposkytli žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

Odpovědnost představenstva

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo Fondu. Představenstvo Fondu nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě v platném formátu XHTML.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zdali účetní závěrka obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše



uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Fondu relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali účetní závěrka, která je obsažena ve výroční zprávě, byla sestavena v platném formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Fondu za rok končící 31.12.2024 obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

Auditorem, zodpovědným za provedení auditu jménem společnosti Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o., je Ing. Daniela Fojtíková.

V Praze dne 30.04.2025

Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o.

Evidenční č. 533

Ing. Daniela Fojtíková
Statutární auditor, evidenční č. 1920

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Neoficiální verze

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

**Účetní závěrka
sestavená k a za rok končící
31. prosince 2024**

Neoficiální verze

Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace (Neinvestiční část Fondu)	4
Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)	5
Výkaz finanční situace (Investiční část Fondu)	6
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (Investiční část Fondu)	7
Výkaz peněžních toků (Investiční část Fondu)	8
Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Investiční část Fondu)	9
Komentáře k účetním výkazům	10
1 Obecné informace	10
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky	10
3 Účetní pravidla	12
3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	12
3.2 Investice do nemovitostí	12
3.3 Investice v dceřiných společnostech	13
3.3.1 Majetkové účasti v dceřiných společnostech	13
3.3.2 Zápůjčky poskytnuté dceřiným společností	13
3.4 Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	13
3.5 Peníze a peněžní ekvivalenty	14
3.6 Finanční závazky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	14
3.7 Zakladatelské a investiční akcie	14
3.8 Uznání výnosů	15
3.9 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí	15
3.10 Zisky / Ztráty z investic do dceřiných společností	15
3.11 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků	15
3.12 Náklady související s pronájmem nemovitostí	16
3.13 Správa fondu a ekonomické a právní služby	16
3.14 Daně a poplatky	16
3.15 Finanční náklady	16
3.16 Daně ze zisku	16
3.17 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků	17
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech	17
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	17
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	19
5 Provozní segmenty	19
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	19
6.1 Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií a vlastní kapitál Fondu	19
6.2 Peníze a nepeněžní transakce	20
6.3 Obchodní pohledávky	21
6.4 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	21
6.5 Dluhové cenné papíry	21
6.6 Poskytnuté zápůjčky	21
6.7 Investice do nemovitostí	22
6.8 Investice v dceřiných společnostech	23
6.8.1 Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	23
6.8.2 Poskytnuté zápůjčky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	24
6.9 Obchodní a jiné závazky	25
6.10 Přijaté zápůjčky	25
6.11 Závazky vůči dceřině společnosti	25
6.12 Závazky z titulu emise investičních akcií	26
6.13 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	26
6.14 Sesouhlasení dluhů z financování	27

6.15	Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	27
6.16	Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků.....	28
6.17	Náklady související s pronájmem nemovitostí	28
6.18	Správa Fondu a ekonomické a právní služby	28
6.19	Daně a poplatky	28
6.20	Finanční náklady	28
6.21	Daně ze zisku	28
7	Transakce se spřízněnými stranami	29
7.1	Osoba ovládající	29
7.2	Vlastní transakce se spřízněnými stranami.....	29
7.3	Odměny klíčového vedení.....	30
8	Řízení finančního rizika	30
8.1	Úvěrové (kreditní) riziko	30
8.2	Riziko likvidity.....	31
8.3	Měnové riziko.....	31
8.4	Úrokové riziko	32
9	Oceňování reálnou hodnotou	33
10	Náklady na ověření účetní závěrky	37
11	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	37
12	Čistá hodnota aktiv	37
13	Události po rozvahovém dni	38
14	Schválení účetní závěrky.....	38

Safety Real, fond SICAV, a.s.

Výkaz finanční situace (Neinvestiční část Fondu)

k 31. prosinci 2024

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. 12. 2024	31. 12. 2023
AKTIVA			
Peněžní prostředky	6.1	34	34
Aktiva celkem		34	34
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	6.1	34	34
Vlastní kapitál celkem		34	34
Vlastní kapitál a závazky celkem		34	34

Neoficiální verze

Safety Real, fond SICAV, a.s.

Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)**za rok končící 31. prosince 2024**

(v tisících Kč)

	2024	2023
Zůstatek k 1. lednu	34	34
Změna s dopadem na vlastní kapitál	-	-
Zůstatek k 31. prosinci	34	34

Pozn.: Fond musí s ohledem na ustanovení zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech účetně oddělit majetek a dluhy ze své investiční činnosti (investiční část – podstata Fondu) od neinvestiční činnosti (neinvestiční část – podstata Fondu). Tomuto požadavku vyhovuje i uspořádání účetní závěrky Fondu, v rámci níž jsou samostatně sestaveny relevantní účetní výkazy za investiční, resp. neinvestiční část Fondu a adekvátně tomu zveřejněny další požadované informace v komentářích.

Pozn.: V souvislosti s neinvestiční částí Fondu nevznikly žádné výnosy a náklady za rok končící 2024 a 2023, a nebyl tak generován žádný zisk, resp. ztráta, která by byla přiřaditelná za prezentovaná období držitelům zakladatelských akcií. Proto Fond nepřistoupil k sestavení výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku za neinvestiční část.

Pozn.: V souvislosti s neinvestiční částí Fondu nebyly za rok končící 2024 a 2023 realizovány peněžní toky, a proto Fond nepřistoupil k sestavení výkazu peněžních toků za neinvestiční část.

Safety Real, fond SICAV, a.s.

Výkaz finanční situace (Investiční část Fondu)

k 31. prosinci 2024

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. 12. 2024	31. 12. 2023
AKTIVA			
Peněžní prostředky	6.2	97 831	41 451
Obchodní pohledávky	6.3	9 590	63 214
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.4	4 493	1 861
Pohledávky z titulu splatné daně		290	-
Nakoupené dluhové cenné papíry	6.5	101 578	-
Poskytnuté zápůjčky	6.6	13 031	281 237
Investice do nemovitostí	6.7	578 577	547 468
Investice v dceřiných společnostech	6.8		
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.8.1	1 549 493	230 320
Poskytnuté zápůjčky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.8.1	781 519	556 936
AKTIVA CELKEM		3 136 402	1 722 487
ZÁVAZKY			
Obchodní a jiné závazky	6.9	18 171	12 569
Závazek z titulu splatné daně z příjmů		-	5 787
Závazky vůči dceřině společnosti	6.11	763 783	-
Závazky z titulu emise investičních akcií	6.12	713 757	-
Přijaté zápůjčky	6.10	-	140 811
Odložený daňový závazek	6.21	7 427	5 904
Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		1 503 138	165 071
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (Závazek vůči držitelům investičních akcií)	6.13	1 633 264	1 557 416
ZÁVAZKY CELKEM		3 136 402	1 722 487

Pozn.: Vlastní kapitál Fondu tvoří pouze zakladatelské akcie, které jsou součástí výkaz finanční situace Fondu za neinvestiční část. Finanční situaci Fondu za investiční část tvoří investiční aktiva a s nimi související závazky, přičemž jejich rozdíl dává hodnotu čistých aktiv připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií, což je ve své podstatě s ohledem na klasifikaci finančních nástrojů závazek Fondu vůči držitelům investičních akcií.

Safety Real, fond SICAV, a.s.

**Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku
(Investiční část Fondu)****za rok končící 31. prosince 2024**

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.15	41 152	82 425
Zisky plynoucí z investic do nemovitostí	6.7	31 079	17 962
Zisky plynoucí z investic do dceřiných společností	6.8	64 800	48 860
Zisky (Ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků	6.16	-5 249	44 025
Čistý kurzový zisk (ztráta)	8.3	-80	185
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.17	-10 532	-13 494
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.18	-5 208	-8 514
Daně a poplatky	6.19	-371	-529
Ostatní výnosy (náklady)		3 234	-661
Finanční náklady	6.20	-25	-34
Zisk před zdaněním a přeceněním čistých aktiv přiraditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		118 800	170 225
Změna čistých aktiv přiraditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	6.13	-112 550	-165 626
Zisk před zdaněním		6 250	4 599
Daň ze zisku	6.21	-6 250	-4 599
Výsledek po zdanění		-	-
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový úplný výsledek		-	-

Pozn.: Výsledek Fondu za investiční část představuje přecenění čistých aktiv přiraditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií, tj. přecenění finančního závazku, a proto výsledek hospodaření po zdanění za investiční část je nulový.

Safety Real, fond SICAV, a.s.

Výkaz peněžních toků (Investiční část Fondu)

za rok končící 31. prosince 2024

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Peněžní toky z provozních činností			
Výsledek po zdanění		-	-
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.21	6 250	4 599
Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	6.13	112 549	165 626
Čisté kurzové rozdíly	8.3	80	-185
(Zisk) Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	6.7	-31 079	-17 962
(Zisk) Ztráta z přecenění majetkových účastí	6.8	-64 800	-48 860
(Zisk) z přecenění ostatních finančních aktiv a závazků	6.16	5 249	-44 025
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>			
Snížení obchodních a jiných pohledávek		-5 708	5 029
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		5 603	-9 095
		28 144	55 127
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	6.7	-1 898	-7 822
Příjem z prodeje investic do nemovitostí	6.7	1 867	-
Příjem spojený se splacením finančních aktiv	6.6	133 131	67 113
Výdaj spojený s nákupem finančních aktiv	6.5 / 6.6	-100 199	-57 637
Příjem z majetkových účastí	6.8	56 140	-
Výdaj spojený s pořízením majetkových účastí	6.8	-50 000	-8 629
Placené daně ze zisku		-10 803	-3 208
Čisté peníze z provozní činnosti Fondu		56 382	44 944
Peněžní toky z financování			
Splátky bankovních a nebankovních úvěrů	6.14	-	-60 358
Placené úroky	6.14	-	-3 597
Čisté peníze použité při financování		-	-63 955
Čisté zvýšení (snížení) peněz		56 382	-19 011
Peněžní prostředky na počátku období	6.2	41 451	60 211
Dopad změny měnového kurzu na peněžní prostředky		-2	251
Peněžní prostředky na konci období		97 831	41 451

Safety Real, fond SICAV, a.s.

**Výkaz změn čistých aktiv
přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií
(Investiční část Fondu)****za rok končící 31. prosince 2024**

(v tisících Kč)

	2024	2023
Zůstatek k 1. lednu	1 557 416	1 391 790
Odkup investičních akcií	-36 702	-
Přírůstek čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	112 550	165 626
Zůstatek k 31. prosinci	1 633 264	1 557 416
Počet investičních akcií (v ks)	177 917	182 211
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	9 179,9181	8 547,3199

Pozn.: Výkaz změn čistých aktiv přířaditelných držitelům investičních akcií není standardním účetním výkazem v rozsahu IAS 1, avšak je výkazem, který praxe pro účetní jednotky typu investičního fondu, zavedla, neboť poskytuje relevantní a užitečné informace pro uživatele – investory. Výkaz obsahuje sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku závazku Fondu vůči držitelům (investorům) investičních akcií a v detailu zobrazuje dopad nových emisí, odkupu investičních akcií a reálného přecenění závazku.

Komentáře k účetním výkazům

1 Obecné informace

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

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

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

Fond byl v prezentovaném období obhospodařován a administrován společností AVANT investiční společnost, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, která je při výkonu funkce zastupována Ing. Michalem Vlachem. Společnost zastupuje člen představenstva samostatně. Do 31. 3. 2021 byl Fond obhospodařován a administrován společností AMISTA investiční společnost, a.s. se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8. Investiční společnost byla statutárním orgánem – představenstvem Fondu a jejími zástupci při výkonu funkce byli Ing. Michal Vlach (zástupce A), Mgr. Pavel Bareš (zástupce B) a Ing. Petr Janoušek (zástupce C), přičemž zástupci B a C museli jednat vždy se zástupcem A, zatímco A musel jednat společně vždy s B nebo C.

Členem dozorčí rady Fondu je pan Martin Benda.

Depozitářem Fondu byla v prezentovaném období společnost CYRRUS, a.s., se sídlem: Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno.

Fond prostřednictvím emise investičních akcií získává peněžní prostředky, které investuje v souladu se svojí strategií zejména do nemovitostních investic za účelem střednědobého zhodnocení prostředků, které mohou být drženy přímo Fondem nebo prostřednictvím dceřiných nemovitostních společností. Fond své investice oceňuje a vyhodnocuje na bázi jejich reálných hodnot a v případě majetkových účastí analyzuje, zdali naplňuje ustanovení pro klasifikaci sebe jako investiční jednotky, s níž je spojen zákaz konsolidace dceřiných společností. Pro prezentované období končící 31. 12. 2024, resp. 31. 12. 2023 Fond vyhodnotil všechny své účasti v dceřiných společnostech jako účasti investiční, a proto Fond sestavit tuto účetní závěrku jako svoji výlučnou účetní závěrku, v níž investice v dceřiných společnostech jsou oceněny reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření.

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

Účetní závěrka byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena s ohledem na statut Fondu jako investiční jednotky zejména na bázi reálného ocenění.

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Fondu uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty vykazované v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Odhady a úsudky učiněné při sestavování této účetní závěrky se týkají různých účetních oblastí a nejvýznamnější z nich jsou přiblíženy v části 4.2.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uvážil při sestavování této účetní závěrky všechny novelizace IFRS s účinností od 1. 1. 2024, přičemž žádná z Fondem přijatých novelizací neměla významný vliv na zůstatky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou sestavenou za rok 2023:

- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé*, která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Pro Fond nevyplynul z účinnosti novelizace žádný dopad do účetní závěrky.
- Novelizace IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu*, která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Pro Fond nevyplynul z účinnosti novelizace žádný dopad do účetní závěrky, neboť neeviduje žádný zpětný leasing
- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Dlouhodobé závazky s kovenanty*, která vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Pro Fond nevyplynul z účinnosti novelizace žádný dopad do účetní závěrky.
- Novelizace IAS 7 *Výkaz peněžní toků* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Ujednání financujících dodavatele*, která doplňuje požadavky na zveřejnění a rozcestník k existujícím požadavkům, požadující, aby podniky poskytly kvalitativní a kvantitativní informace o ujednáních financujících dodavatele. Pro Fond nevyplynul z účinnosti novelizace žádný dopad do účetní závěrky, neboť nevykazuje žádná ujednání spadající do rozsahu novelizace.

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

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Fond je nepoužil při sestavování této účetní závěrky:

- V srpnu 2023 vydána novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2025 nebo později), která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla bude rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří úpravu o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky v současnosti, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné.
- V dubnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány (např. hodnota čistých aktiv u investičních fondů). Fond bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.
- V květnu byl vydán nový standard IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nově specifikuje (snížené) požadavky na zveřejňování, které může účetní jednotka – dceřiná společnost, která vstupuje do konsolidované účetní závěrky sestavené dle účetních standardů IFRS – použít při sestavení své vlastní účetní závěrky dle IFRS. Standard není relevantní pro Fond a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.
- V květnu 2024 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), která v návaznosti na post-implementační revizi existujících pravidel přináší několik změn. Ty se týkají odúčtování finančních závazků, klasifikace finančních aktiv a požadavků na zveřejnění. Fond bude analyzovat nová pravidla, avšak dle prvotní revize neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, neboť se ji dotčené oblasti upravené novelizací netýkají.
- V červenci 2024 byly vydány novelizace zahrnuté do *Výročního zlepšení IFRS, část 11* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), které se dotýkají IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7. Novelizace nepřináší zásadní změny v účetních pravidlech, ale zaměřují se zejména na odstranění vnitřních konfliktů v textaci pravidel a vzájemné provázanosti. Fond neočekává zásadní dopad na účetní závěrku.
- V prosinci 2024 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), která upřesňuje a doplňuje existující pravidla s ohledem na specifika smluv o dodávkách elektřiny z obnovitelných zdrojů jako větrná a solární energie. Objem elektřiny vyrobené na základě těchto smluv se může měnit v závislosti na neovlivnitelných faktorech, jako jsou povětrnostní podmínky. Současné účetní požadavky nemusí dostatečně reflektovat, jak tyto smlouvy ovlivňují výkonnost společností. Fond neočekává zásadní dopad na účetní závěrku.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijaté EU

K datu schválení této účetní závěrky nebyly dosud následující standardy, novelizace a interpretace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (vydán v dubnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydán v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Úpravy klasifikace a oceňování finanční nástrojů* (vydána v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2026)
- *Výroční zlepšení IFRS, část 11* (vydáno v červenci 2024 s účinností od 1. 1. 2026)
- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích* (vydána v prosinci 2024 s účinností od 1. 1. 2026)

3 Účetní pravidla

Významné informace týkající se účetních pravidel použitých při sestavení účetní závěrky Fondu jsou přiblíženy dále v této části přílohy, přičemž pro všechna období prezentovaná v účetní závěrce byla účetní pravidla použita konzistentně, není-li stanoveno jinak.

3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

Funkční měnou Fondu, tj. měnou primárního ekonomického prostředí, je česká koruna (Kč), která je stejně tak měnou vykazování, v níž je sestavena a prezentována účetní závěrka. Transakce, které jsou realizované v jiných měnách (cizí měny) než je funkční měna (Kč), jsou přepočteny do měny funkční okamžitým měnovým kurzem, tj. měnovým kurzem platným k datu realizace transakce.

Ke každému rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a peněžní závazky vedené v cizích měnách přepočteny závěrkovým měnovým kurzem. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již přeceňovány. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření příslušného období a jsou prezentovány samostatně jako „Čistý kurzový zisk (ztráta)“. Pokud jsou však peněžní položky oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, je vliv změny měnového kurzu zahrnut do změny reálné hodnoty finančního aktiva, resp. finančního závazku.

3.2 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost – pozemek a stavba – držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi pořízení k budoucímu použití jako investice do nemovitostí).

Investice do nemovitostí se oceňují ve výši pořizovacích nákladů k okamžiku pořízení, tj. jako souhrn kupní ceny a vedlejších nákladů přímo přiřaditelných pořízení nemovitosti, jakou jsou např. právní služby nakoupené v souvislosti s převodem nemovitosti. Následně po dobu držby jsou vedeny v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Dopad přecenění – zisk/ztráta – je prezentován samostatně ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku. Fond stanoví reálnou hodnotu pomocí oceňovacích metod (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty) a s využitím externího znalce jednou ročně při zpracovávání roční účetní závěrky.

Výdaje na opravy a údržbu, které u jednotlivých nemovitostí zajišťují jejich pronájem, jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém byly vynaloženy. Náklady vynaložené za účelem technického zhodnocení, vylepšení a obnovení jednotlivých nemovitostí jsou aktivovány do ocenění investice v aktivech.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z pronájmu a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užitky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do výsledku hospodaření v období, ve kterém je nemovitost vyřazena.

3.3 Investice v dceřiných společnostech

3.3.1 Majetkové účasti v dceřiných společnostech

Majetkové účasti ve společnostech, která svojí majetkovou podstatou představují investici Fondu (zejména nemovitostní společnosti, které vlastní pozemky za účelem výstavby, nemovitosti ve výstavbě, nemovitosti pronajímané) a v nichž má Fond rozhodující vliv (tj. jedná se o dceřiné společnosti), jsou oceněny reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku. Fond je ve vztahu k těmto dceřiným společnostem klasifikován jako investiční jednotka, a proto nedochází ke konsolidaci těchto majetkových účastí.

Rozhodující vliv (ovládání) je identifikován tehdy, pokud Fond má moc nad druhou společností, je vystaven variabilní návratnosti ze své angažovanosti ve druhé společnosti a je schopen využít svoji moc k ovlivnění návratnosti. Ovládání je dáno zejména vlastnictvím více než 50 % hlasovacích práv v jiné společnosti, případně deklarováno jiným způsobem (např. většinové personální zastoupení Fondu ve statutárních orgánech).

Majetkové účasti se oceňují reálnou hodnotou k rozvahovému dni, přičemž rozdíl vůči původnímu ocenění představuje zisk nebo ztrátu z přecenění uznanou ve výsledku hospodaření daného období. Fond stanoví reálnou hodnotu pomocí oceňovacích metod (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty) a s využitím externího znalce jednou ročně při zpracovávání roční účetní závěrky.

Případné majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem, které nepředstavují investice Fondu, ale poskytují služby související s investicemi Fondu (tzv. servisní společnosti), jsou konsolidovány. Za prezentované období Fond žádnou takovou dceřinou společnost neovládá.

Majetková účast v dceřiné společnosti je odúčtována při ztrátě ovládání, které může být zejména důsledkem prodeje obchodního podílu nebo likvidace dceřiné společnosti po realizaci investičního účelu. K okamžiku ztráty ovládání je ve výsledku hospodaření uznán zisk či ztráta v souvislosti s odúčtováním majetkové účasti.

3.3.2 Zápůjčky poskytnuté dceřiným společnostem

Zápůjčky poskytnuté dceřiným společnostem představují ve své podstatě část celkové investice Fondu do dceřiné společnosti. Ačkoliv poskytnuté zápůjčky představují dluhové finanční aktivum, s nímž jsou principálně spojeny budoucí peněžní toky – splácení poskytnuté jistiny a úroková platba, Fond je vyhodnocuje na bázi reálné hodnoty v celistvosti s oceněním majetkové účasti a jejich vyrovnání je navázáno na realizaci nemovitostí v dceřiných společnostech.

Poskytnuté zápůjčky jsou tak oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku obdobně jako majetkové účasti v dceřiných společnostech a jsou prezentovány jako součást investic do dceřiných společností.

3.4 Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

Finanční aktiva představují smluvní práva Fondu obdržet peněžní prostředky nebo jiné finanční aktivum, přičemž jejich zachycení a ocenění ovlivňuje klasifikace založená na obchodním modelu, v němž je finanční aktivum spravováno a charakteristikách smluvních peněžních toků.

Obchodní model řízení finančních aktiv Fondu je navázán na jeho investiční činnost spočívající ve shromažďování peněžních prostředků a jejich investování do finančních a nefinančních aktiv dle Statusu Fondu. Finanční aktiva tak představují investiční aktiva, která jsou držena primárně za účelem dosažení zisku a jsou vyhodnocována na bázi jejich reálné hodnoty.

Dluhové cenné papíry

Dluhové cenné papíry nakoupené jako investiční aktivum jsou klasifikovány jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření. K rozvahovému dni je reálná hodnota stanovena převzetím tržní ceny (úroveň 1), jde-li o veřejně obchodované cenné papíry, nebo vyčíslením pomocí oceňovacích modelů na bázi odhadu současné hodnoty budoucích peněžních toků (úroveň 3). Změna reálné hodnoty je uznána ve výsledku hospodaření jako zisk nebo ztráta z přecenění.

Nakoupené pohledávky a poskytnuté zápůjčky

Nakoupené pohledávky a poskytnuté zápůjčky, které přímo nesouvisí s pronájmem nemovitostí, jsou samostatnou investiční aktivitou Fondu. Fond takové pohledávky oceňuje reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, tj. ve výsledku hospodaření je uznán zisk nebo ztráta z přecenění takového finančního aktiva. Reálná hodnota poskytnutých zápůjček je stanovena externím znaleckým oceněním na bázi současné hodnoty očekávaných peněžních toků.

Obchodní pohledávky

Obchodní pohledávky vznikají Fondu v souvislosti s pronájmem nemovitostí v kategorii investice do nemovitostí nebo v souvislosti s jejich případným prodejem. Obchodní pohledávky jsou oceňovány od prvotního ocenění v reálné hodnotě a změna reálné hodnoty je zachycena ve výsledku hospodaření jako zisk nebo ztráta z přecenění takového finančního aktiva.

Reálné ocenění obchodních pohledávek je stanoveno interním posouzením na bázi současné hodnotě očekávaných peněžních toků a je blízké zůstatkové hodnotě s ohledem na splatnost pohledávek v krátkém období po jejich prvotním zachycení. Reálné ocenění může být odlišné oproti zůstatkové hodnotě (nižší) vlivem úvěrového rizika, dojde-li k jeho navýšení. Obchodní pohledávky a obchodní partneři Fondu jsou průběžně posuzovány, zdali se u nich nezvýšilo úvěrové riziko a zdali neexistuje důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků, což by v důsledku vedlo ke snížení reálného ocenění držených pohledávek.

Odúčtování

Fond odúčtuje pohledávku, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky.

3.5 Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné. Peníze a peněžní ekvivalenty jakožto finanční aktiva jsou oceňovány reálnou hodnotou, která je rovna jejich nominální hodnotě s případným uvážením úvěrového rizika banky, vůči níž Fond vykazuje pohledávku z titulu uložených peněžních prostředků.

3.6 Finanční závazky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

Finanční závazky představují smluvní povinnost Fondu dodat peněžní prostředky nebo jiné finanční aktivum. Zachycení a ocenění finančních závazků Fondu je ovlivněno obchodním modelem řízení finančních aktiv, kdy Fond shromažďuje peněžní prostředky za účelem jejich investování do finančních a nefinančních aktiv, které vyhodnocuje na bázi reálné a oceňuje v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření.

Finanční závazky – bankovní a nebankovní úvěry, závazky vzniklé z titulu odkupu investičních aktiv, závazky vůči držitelům investičních akcií – které vznikají primárně v souvislosti s financováním investičních aktiv, jsou oceňovány v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku, aby tím byla odstraněna nekonzistence v zachycení a ocenění mezi finančními závazky a aktivy na bázi reálné hodnoty, které spolu souvisejí. Tím je odstraněn případný účetní nesoulad a nevhodný dopad do výsledku Fondu, který by mixoval oceňování aktiv reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření s oceňováním finančních závazků naběhlou hodnotou.

Reálná hodnota závazků je odhadnuta jako současná hodnota očekávaných peněžních toků s použitím tržní úrokové sazby platné k rozvahovému dni. Změna reálné hodnoty je plně uznána ve výsledku hospodaření. Úrokové náklady a případné kurzové rozdíly, jsou-li finanční závazky denominovány v cizí měně, jsou součástí přecenění reálné hodnoty a nejsou ve výsledku hospodaření prezentovány samostatně.

Obchodní závazky s krátkodobou splatností jsou oceňovány nominální hodnotou, která je považována za vhodnou aproximaci jejich reálné hodnoty.

Závazky jsou odúčtovány v okamžiku, kdy Fondu zanikne smluvní povinnost, což je většinou spojeno s uskutečněním peněžní platby. Zanikne-li povinnost bez újmy na straně aktiv, uzná Fond zisk ve výsledku hospodaření v okamžiku zániku smluvní povinnosti.

3.7 Zakladatelské a investiční akcie

Fond emituje dva typy akcií – zakladatelské a investiční. S ohledem na práva a povinnosti spojená s jednotlivými akciemi, Fond klasifikuje (i) zakladatelské akcie jako kapitálový nástroj a jejich nominální výše je prezentována jako základní kapitál Fondu, a (ii) investiční akcie jako finanční závazek.

Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie jsou klasifikovány jako kapitálový nástroj, neboť je s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu, právo na podíl na zisku Fondu a právo na likvidačním zůstatku Fondu. Zakladatelské akcie dokládají zbytkový podíl na aktivech Fondu po odečtení všech jeho závazků. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo vlastníka na jejich zpětné odkoupení Fondem.

Zakladatelské akcie emitované Fondem se vykazují v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi. Případný odkup zakladatelských akcií je vykázán a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Koupě, prodej, emise nebo

zrušení vlastních zakladatelských akcií nemá žádný dopad do výsledku hospodaření, a pokud k takové transakci dojde je prezentována ve výkazu změn vlastního kapitálu.

Investiční akcie

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo vlastníka na zpětné odkoupení Fondem za hodnotu vyjadřující ocenění investiční akcie v době realizace práva na odkup a není s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu. Fond emituje investiční akcie za účelem získání peněžních prostředků ke své investiční činnosti a předpokládá jejich vypořádání po zhodnocení a realizaci souvisejících investic. Vlastníci investičních akcií mají právo na podíl na zisku (dividendy), které, pokud jsou poskytnuty, jsou uznány ve výsledku hospodaření jako součást finančních nákladů.

Investiční akcie jsou prezentovány v účetní závěrce jako vyplatitelné investiční akcie, přičemž jejich hodnota je kalkulována ve výši čistých aktiv, tj. aktiv Fondu snížených o závazky Fondu v jeho investiční části. Emise investičních akcií je zachycena v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi a představuje navýšení závazku k držitelům investičních akcií.

Finanční závazek k držitelům vyplatitelných investičních akcií je veden v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření (viz 3.6)

3.8 Uznání výnosů

Výnosy z pronájmu – operativní leasing nemovitostí

Investiční činnost Fondu spočívá v investování do nemovitostí za účelem jejich pronájmu na základě leasingových ujednání. Nemovitosti jsou klasifikovány a prezentovány jako investice do nemovitostí (viz 3.2) a související leasingová ujednání jsou vyhodnocena a zachycena jako operativní leasing.

Výnosy z pronájmu nemovitostí (z operativního leasingu) jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou uznány jako snížení výnosů z nájemného na lineární bázi po dobu smlouveného nájemného. Dále jsou výnosy sníženy o daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně. Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, jsou-li významné, se přičítají k účetní hodnotě pronájemného aktiva (nemovitosti) a v důsledku ovlivňují výši meziročního přecenění nemovitostí, které se oceňují v reálné hodnotě.

Výnosy z poskytovaných služeb

Fond poskytuje služby zejména v souvislosti s pronájmem nemovitostí, které uznává jako výnosy z poskytovaných služeb ze smluv se zákazníky. Výnosy jsou oceněny reálnou hodnotou obdržené nebo nárokové protihodnoty a jsou uznány ve výsledku hospodaření v okamžiku poskytnutí služby (mohou být jednorázové i během určitého (krátkodobého) období).

Fond působí jako agent vůči nájemcům v případě dodávek energie, plynu, vody a výnosy ze zajištění těchto dodávek uznává pouze ve výši provize a rozdílu mezi vyúčtováním zákazníkovi – nájemci a cenou těchto dodávek od dodavatele.

3.9 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí

Zisky / ztráty plynoucí z investic do nemovitostí zahrnují (i) dopad meziročního přecenění držených investic do nemovitostí, tj. rozdíl reálné hodnoty stanovené k rozvahovému dni s oceněním nemovitosti k rozvahovému dni předcházejícího účetního období upraveném o výši nových investic nebo jejich vyřazení a (ii) čistý výsledek realizovaný z případného prodeje nemovitostí.

3.10 Zisky / Ztráty z investic do dceřiných společností

Zisky / ztráty plynoucí z celkové investice v nekonsolidovaných dceřiných společnostech – zahrnují (i) dopad meziroční změny reálné hodnoty majetkových účastí, (ii) dopad meziroční změny reálné hodnoty zápůjček poskytnutých dceřiným společností a (iii) čistý výsledek z případného prodeje majetkových účastí uznaný k okamžiku pozbytí ovládnutí v dceřiné společnosti.

3.11 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků

Zisky / ztráty plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků zahrnují výsledkový dopad z operací s pohledávkami a závazky jako je dopad přecenění reálné hodnoty držených finančních aktiv, dopad přecenění reálné hodnoty finančních závazků, dále ztráty z odúčtování pohledávek, resp. zisky z odúčtování závazků. Jsou finanční aktiva, resp. závazky denominovány v cizí měně, jsou součástí těchto zisků a ztrát z přecenění i vlivy kurzových pohybů.

3.12 Náklady související s pronájmem nemovitostí

Činnost Fondu spočívá v pronájmu nemovitostí a v jeho souvislosti Fondu vznikají přímé náklady zahrnující správu nemovitostí, opravy a údržbu, materiálovou spotřebu, energie a jiné služby nutné k poskytování pronájmu. Náklady jsou ve výsledku hospodaření uznány v okamžiku poskytnutí související služby / materiálu. Pokud je za služby a dodávky uhrazeno dříve, je zachycena ve výkazu finanční situace v aktivech pohledávka – poskytnuté zálohy.

3.13 Správa fondu a ekonomické a právní služby

Odměna a poplatky hrazené v souvislosti se správou a vedením Fondu investiční společnosti a depozitáři, dále s Fondem a jeho činností související ekonomické a právní služby jsou zachyceny jako náklad snižující výsledek hospodaření v době poskytnutí související služby.

3.14 Daně a poplatky

Nákladem Fondu je daň z nemovitých věcí, která je zachycena ve výsledku hospodaření k počátku kalendářního roku, neboť stav – nemovitosti ve vlastnictví – platný k tomuto datu je rozhodující pro výši daňové povinnosti, která je hrazena následně v průběhu kalendářního roku. Součástí položky jsou také správní poplatky zachycené v okamžiku jejich uhrazení, resp. poskytnutí související služby.

3.15 Finanční náklady

Finanční náklady zahrnují bankovní poplatky a dividendy k investičním akciím, jsou-li vypláceny.

3.16 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

Splatná daň vychází ze zdanitelného výsledku (zisk / ztráta) stanoveného pro příslušný rok, přičemž zdanitelný výsledek je odlišný od účetního výsledku z důvodu odlišného pohledu na daňově uznatelné náklady a výnosy, které jsou od účetního výsledku hospodaření odečteny nebo naopak k němu přičteny. Zdanitelný výsledek Fondu vychází z výsledku Fondu před zdaněním a přeceněním čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Odložená daň

Odložená daň plyne z použití závazkové metody rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány účetní (prezentované ve výkazu finanční situace) a daňové (použitelné při výpočtu zdanitelného výsledku) hodnoty jednotlivých aktiv a závazků a z jejich rozdílů je pomocí odpovídající daňové sazby kalkulovaná odložená daň. Odložené daňové závazky jsou všeobecně zachyceny u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky jsou naopak zachyceny u všech odčitatelných přechodných rozdílů, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitatelné přechodné rozdílů zužitkovány. Proto je účetní hodnota odložené daňové pohledávky revidována ke každému rozvahovému dni a snížena v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna. Odložená daň není zachycena z přechodných rozdílů, pokud vznikají z goodwillu nebo z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací, ani nemá k okamžiku zachycení dopad, jak na zdanitelný výsledek, tak na účetní výsledek hospodaření.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou stanoveny pomocí daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly schváleny v období před rozvahovým dnem a které se budou aplikovat k okamžiku realizovatelnosti odložené daňové pohledávky, resp. vypořádání odloženého daňového závazku. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek přitom odráží daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým Fond k rozvahovému dni očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

Splatná a odložená daň za účetní období

Splatná a odložená daň je zachycena ve výsledku jako náklad a výnos s výjimkou daně, která se vztahuje k (i) položkám zachyceným v ostatním úplném výsledku, u nichž je daňový dopad také součástí ostatního úplného výsledku a (ii) položkám zachyceným přímo jako snížení nebo zvýšení vlastního kapitálu, kdy je daň také zachycena jako přímé zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu.

3.17 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné.

Jelikož hlavní činnost Fondu spočívá v investiční činnosti – nákup a prodej nemovitostí, s nimi související pronájem, nákup a prodej majetkových účastí v nemovitostních společnostech, do nichž může Fond investovat, jsou peněžní toky související s těmito aktivitami prezentovány ve výkazu peněžních toků jako peněžní toky z provozních činností. Fond neprezentuje žádnou část celkového peněžního toku jako peněžní tok z investiční činnosti ve svém výkazu peněžních toků.

V rámci peněžních toků z financování jsou zahrnuty peněžní příjmy a platby plynoucí z operací s investičními akciemi, bankovními a nebankovními úvěry a jinými zdroji financování činnosti Fondu.

V části peněžního toku z provozních činností je výkaz sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření roku (tj. přírůstek nebo úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií) upravován o dopady nepeněžních transakcí, o časové rozlišení minulých nebo budoucích provozních peněžních příjmů a výdajů a o položky výnosů a nákladů souvisejících s peněžními toky z činností nebo financování. V rámci provozní části jsou prezentovány peněžní toky realizované v souvislosti s investicemi do nemovitostí a majetkových účastí (s jejich pořízením nebo prodejem) přímou metodou.

Výkaz peněžních toků v části financování byl sestaven za použití přímé metody, při níž jsou zveřejněny hlavní třídy hrubých peněžních příjmů a výdajů.

4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech

4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

Při uplatňování účetních pravidel uvedených v předcházející části se od vedení Fondu vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby účetní závěra poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování. S ohledem na události roku 2024 byly uváženy následující oblasti:

Klimatické změny

Vedení Fondu při sestavení účetní závěrky posoudilo nejistotu související s klimatickými změnami, které obecně mohou mít dopad na účetní odhady a předpoklady, které účetní jednotky činí při sestavování účetních závěrek, při uznávání a oceňování aktiv a dluhů a při odhadování očekávaného podnikatelského vývoje. Z charakteru podnikatelské činnosti Fondu, která spočívá v pronájmu nemovitostí vyplývá, že Fond není přímo ovlivněn ve své existenci a činnosti klimatickými změnami a narůstajícími povinnostmi, které jsou uvalovány na podniky v této oblasti. Vedení Fondu bude nadále sledovat vývoj regulace spadající do širší oblasti udržitelnosti a vyhodnotí-li přímý dopad na Fond a jeho činnost, dojde k adekvátní reakci při sestavování budoucích účetních závěrek.

Investiční jednotka a zákaz konsolidace investičních dceřiných společností

Fond drží obchodní podíly v dceřiných společnostech, které jsou zejména nemovitostními společnostmi – vlastní pozemky za účelem výstavby, nemovitosti ve výstavbě, nemovitosti pronajímáné. Fond vyhodnocuje svůj investiční záměr držby a realizace těchto obchodních podílů, resp. držených nemovitostí pro účely své vlastní klasifikace jakožto investiční jednotky a uplatnění požadavku zákazu konsolidace těchto dceřiných společností.

Činnost Fondu od jeho vzniku spočívá ve shromažďování peněžních prostředků zejména prostřednictvím investičních akcií od kvalifikovaných investorů, za účelem jejich společného investování. Fond se přitom řídí svým statutem a uplatňuje několik investičních strategií, zejména pak přímé investice do nemovitostí a nákup majetkových účastí v nemovitostních společnostech a poskytování úročených zápůjček těmto společnostem.

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

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

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

Fond má k 31. 12. 2024, resp. k 31. 12. 2023 více investorů, které nejsou vzájemně spřízněny.

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

Fond má k 31. 12. 2024, resp. k 31. 12. 2023 obchodní podíly ve vícero investičních dceřiných společnostech, jejichž obchodní – investiční aktivita je různorodá.

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

Fond všechny své investiční dceřiné společnosti vyhodnocuje na bázi reálné hodnoty, která je odvozena od reálné hodnoty čistých aktiv držených dceřinou společností, přičemž ocenění je stanovováno externím znalcem a průběžně aktualizováno.

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

Fond drží k 31. 12. 2024 sedm majetkových účastí v dceřiných společnostech (2023: čtyři majetkové účasti), přičemž šest z nich jsou aktivní nemovitostní společnosti – drží nemovitosti k pronájmu a realizují výnos z pronájmu, resp. drží nemovitosti za účelem realizace developerských projektů. Jedna z dceřiných společností byla aktivní nemovitostní společností, přičemž v roce 2024 došlo postupně k převodu držených aktiv přímo do Fondu a dceřiná společnost je připravena k likvidaci, do níž vstoupila k 1. 1. 2025.

Záměrem Fondu je zhodnocení majetkových účastí ve střednědobém horizontu a Fond nemá v plánu dlouhodobě držet ani jednu z majetkových účastí vykazovaných k 31. 12. 2024. Podíly v ovládaných dceřiných společnostech nejsou proto konsolidovány a tato účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná účetní závěrka. Veškeré podíly jsou prezentovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Stejně tak žádná z jeho ovládaných dceřiných společností nebyla vyhodnocena jako servisní dceřiná společnost.

Investice v dceřiných společnostech

Fond drží plně ovládané dceřiné společnosti, které mají ve svém majetku nemovitosti, jenž pronajímají, případně je v záměru výstavba nemovitostních projektů, a to vždy s cílem zhodnocení peněžních prostředků získaných od investorů Fondu ve střednědobém horizontu. Investice v dceřiných společnostech v celkovém pojetí zahrnují:

- majetkové účasti, které jsou dány obchodním podílem na dané společnosti a vycházejí z prvotního vkladu, dodatečného příplatku, případně ceny vynaložené na pořízení investiční dceřiné společnosti, a
- poskytnuté zápůjčky, u nichž není smluvně dána průběžná splatnost, vypořádání je navázáno na realizaci / prodej nemovitostí, resp. nemovitostních projektů umístěných v dceřiných společnostech a je tedy odloženo v čase. Průběžně mohou být hrazeno příslušenství, které u poskytnutých zápůjček vzniká a splacení může nahrazeno kapitalizací, při níž dochází k přeměně zápůjčky do podoby majetkové účasti.

S ohledem na výše uvedené byly poskytnuté zápůjčky vyhodnoceny jako součást celkové investice v dceřiných společnostech, jsou prezentovány v účetní závěrce společně s hodnotou majetkových účastí a bylo přistoupeno k jejich ocenění reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření. Reálné ocenění poskytnutých zápůjček je současně provázáno s reálným oceněním majetkových účastí, neboť na výši jejich reálné hodnoty má vliv ocenění závazku dceřiné společnosti z přijaté zápůjčky.

Tento přístup koresponduje též se skutečností, že majetková účast a poskytnutá zápůjčka by při sestavení konsolidované účetní závěrky byly eliminovány a nahrazeny investičními aktivy umístěnými v dceřiné společnosti (nemovitosti v reálné hodnotě). Vzhledem k zákazu konsolidace investičních dceřiných společností a požadavku na jejich ocenění reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku, došlo ke zhodnocení, že požadavek ocenění reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření je relevantní jak pro majetkovou účast, tak související poskytnutou zápůjčku, které dohromady komponují investici Fondu do dceřiné společnosti.

Uspořádání účetních výkazů

Struktura a uspořádání účetních výkazů, v nichž jsou informace o finanční situaci a výkonnosti Fondu prezentovány, vychází ze skutečnosti, že Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, emitentem, který podléhá regulaci České národní banky (ČNB) a současně podléhá určitým požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních fondech a investičních společnostech. Regulatorním požadavkem je účetní oddělení majetku a dluhů Fondu souvisejících s investiční činností od majetku a dluhů souvisejících s ostatní aktivitou (neinvestiční část). Fond, ač jeden právní subjekt, v sobě ve své podstatě zahrnuje dvě ekonomické jednotky, a toto bylo zohledněno při sestavování účetní závěrky. Fond proto prezentuje výkaz finanční situace odděleně pro investiční a neinvestiční část a takto by postupoval při sestavení dalších účetních výkazů, pokud by pro ně vzniklo naplnění. Za rok 2024, resp. 2023 však nevznikl žádný výnos a náklad, ani nebyl uskutečněn žádný peněžní tok v souvislosti s neinvestiční částí Fondu, proto Fond nepřistoupil k sestavení výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku a výkazu peněžních toků za tuto část za tyto dva prezentované roky.

4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

Použití reálné hodnoty

Fond oceňuje aktiva a závazky reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž k 31. 12. 2024 jsou nejvýznamnější položkou investice do dceřiných společností (2024: 74% podíl na celkových aktivech; 2023: 46% podíl na celkových aktivech) a dále investice do nemovitostí (2024: 18% podíl na celkových aktivech; 2023: 32% podíl na celkových aktivech). Jde o nejvýznamnější rozvahové položky aktiv Fondu, které ovlivňují hodnotu závazku k držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Reálné hodnoty dotčených aktiv byly k rozvahovému dni stanoveny externím znaleckým oceněním a změny oproti stavu ke konci předcházejícího období byly zachyceny ve výsledku Fondu a představují změnu závazku vůči držitelům investičních akcií. Reálné hodnoty jsou ovlivněny zejména aktuální ekonomickou situací na trhu nemovitostí, vývojem cen nemovitostí a očekávaným výnosem plynoucím z pronájmu nemovitostí. V budoucnu může dojít k novým skutečnostem a změnám, které mohou vést k růstu i ke snížení aktuálně prezentovaných reálných hodnot. Vedení Fondu neočekává zásadní poklesy v hodnotách nemovitostí, ale s ohledem na aktuálně predikovaný ekonomický vývoj očekává nižší tempo růstu či určitou stabilitu v ocenění oproti minulosti.

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

Daně ze zisku

Fond, jakožto emitent cenných papírů splňující podmínky zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (je tzv. základním investičním fondem), podléhá daňové legislativě, která umožňuje kalkulovat daňovou povinnost ze zdanitelného zisku pomocí daňové sazby 5 %, která je též využita pro kalkulaci odložené daně.

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy, která však může být v budoucnu bez vlivu Fondu pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být tedy v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Fondu. Příkladem může být zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů a zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 21 %. Pokud by taková změna legislativy byla přijata, způsobilo by to navýšení odložené daně ve výkazu finanční situace o 23 766 tis. Kč (2023: 18 893 tis. Kč).

5 Provozní segmenty

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

6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

6.1 Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií a vlastní kapitál Fondu

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Peněžní prostředky	34	34
Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií	34	34
Základní kapitál	34	34
Vlastní kapitál celkem	34	34

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

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

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

6.2 Peníze a nepeněžní transakce

Peníze

Fond s ohledem na vyšší úrokové sazby část svých peněžních prostředků ukládá na spořicí bankovní účty s vyšším zhodnocením, které však nelimitují Fond v případném užití těchto prostředků:

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Peníze	97 831	41 451

Nepeněžní transakce

V průběhu roku 2024 došlo k následujícím významným nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojeví se ve výkazu peněžních toků:

- Pohledávka z prodeje investice do nemovitostí ovládající osobě panu Martinu Bendovi ve výši 36 700 tis. Kč evidovaná k 31. 12. 2023 byla započtena proti závazku Fondu vyplývajícího ze žádosti o odkup investičních akcií (viz 6.14).
- V květnu 2024 Fond nabyt 95% obchodní podíl ve společnosti Ben Slovakia, s.r.o. od ovládající osoby a hlavního investora pana Martina Bendy za pořizovací cenu 735 757 tis. Kč, přičemž v červnu 2024 došlo k dohodě, na jejímž základě se Fond zavázal uhradit část pořizovací ceny ve výši 685 757 tis. Kč emisí investičních akcií, k níž dojde v průběhu roku 2025 (viz 6.12).
- V červenci 2024 prodala dceřiná společnost Ben Slovakia, s.r.o. obchodní podíly ve společnosti TAREGA a.s. a SAFERA, s.r.o. přímo do vlastnictví Fondu a Fondu vznikl závazek vůči dceřiné společnosti v celkové výši 752 783 tis. Kč (viz 6.11).
- V červenci 2024 v návaznosti na pořízení obchodního podílu ve společnosti SAFERA s.r.o. došlo k rozdělení kapitálového fondu společnosti SAFERA, s.r.o. ve výši 8 800 tis. EUR a vyplývající pohledávka Fondu (222 112 tis. Kč) byla částečně snížena zápočtem proti závazku Fondu (165 972 tis. Kč) vůči společnosti SAFERA s.r.o. (viz 6.10).
- V září 2024 došlo k dohodě Fondu s dceřinou společností Ben Slovakia, s.r.o. o postoupení pohledávky za společností DP431, s.r.o. ve výši 11 199 tis. Kč, přičemž částka ve výši 11 000 tis. Kč zůstává k 31. 12. 2024 neuhrzena a je smluvně splatná do konce dubna 2025 (viz 6.11).
- V prosinci 2024 Fond navýšil majetkovou účast v dceřiné společnosti Safety Radlická, s.r.o. příplatkem mimo základní kapitál dceřiné společnosti ve výši 20 000 tis. Kč, přičemž závazek Fondu byl započten proti pohledávce Fondu, kterou Fond evidoval z dřívějších převodů majetků do dceřiné společnosti po jejím založení.
- V prosinci 2024 Fond odkoupil zbývající 5% obchodní podíl ve společnosti Ben Slovakia, s.r.o. za 28 000 tis. Kč, přičemž došlo s původním vlastníkem k dohodě o vyrovnání závazku emisí investičních akcií v průběhu roku 2025 (viz 6.12).

V průběhu roku 2023 došlo k následujícím významným nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojeví se ve výkazu peněžních toků:

- převod části investic do nemovitostí a souvisejících bankovních úvěrů do nově založených dceřiných společností Safety K44, s.r.o. a Safety Radlická, s.r.o. (detail viz pozn. 6.8.1)
- pořízení pohledávky za společností LESY HUNKOVCE s.r.o. (viz pozn. 6.6) se současným vznikem závazku vůči společnosti SAFERA, s.r.o. ve výši 165 973 tis. Kč (viz pozn. 6.10).

6.3 Obchodní pohledávky

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Obchodní pohledávky	9 590	63 214

Obchodní pohledávky zahrnují zejména pohledávky za nájemci z pronájmu nemovitostí (nájemné a služby vyúčtované a neuhrazené za období před rozvahovým dnem). Riziko jejich nesplacení je velmi nízké a pohledávky se výjimečně dostávají do prodlení (pohledávky po splatnosti). Obchodní pohledávky jsou průběžně posuzovány, zdali se u nich nezvýšilo úvěrové riziko a zdali neexistuje důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků.

K 31. 12. 2023 je vyšší zůstatek obchodních pohledávek dán prodejem nemovitostí a zachycením souvisejících pohledávek, které byly vypořádány až v roce 2024. V zůstatku obchodních pohledávek je k 31. 12. 2023 zahrnuta pohledávka za panem Martinem Bendou z titulu prodeje nemovitostí Březí 159 v celkové výši 36 700 tis. Kč (uhrazeno zápočtem proti závazku Fondu z odkupu investičních akcií – viz 6.14) a dále pohledávka za dceřinou společností Safety Radlická, s.r.o. ve výši 11 569 tis. Kč z titulu prodeje části nemovitostí, které byly na společnost převáděny v rámci restrukturalizace portfolia Fondu.

Obchodní pohledávky jsou oceňovány reálnou hodnotou, tj. obecně na bázi současné hodnoty očekávaných peněžních toků. Vzhledem ke splatnosti v krátkodobém horizontu a minimálnímu úvěrovému riziku je reálná hodnota odhadována ve výši naběhlé hodnoty a případné přecenění uznané ve výsledku hospodaření je důsledkem zvýšení či snížení úvěrového rizika spojeného s pohledávkami.

V roce 2024 byla ve výsledku hospodaření uznán zisk z přecenění obchodních pohledávek ve výši 1 877 tis. Kč (rok 2023: ztráta 192 tis. Kč). Dopad je součástí položky „Zisky (Ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků“.

6.4 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Poskytnuté zálohy	4 430	1 814
Náklady příštích období	20	46
Ostatní pohledávky	43	-
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem	4 493	1 861

6.5 Dluhové cenné papíry

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Nakoupená směnka	101 578	-

V září 2024 Fond nakoupil směnku J&T PRIVATE EQUITY o nominální hodnotě 100 000 tis. Kč, která je splatná do 15. 9. 2025 a to ve výši směnečné částky 105 530 tis. Kč (5,5 % p.a.). Fond ji k rozvahovému dni eviduje v reálné hodnotě (úroveň 3) s přeceněním do výsledku hospodaření a za rok 2024 uznal ve výsledku celkový zisk z přecenění ve výši 1 578 tis. Kč, který je součástí položky „Zisky (Ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků“.

6.6 Poskytnuté zápůjčky

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Zápůjčka poskytnutá společnosti DP431 s.r.o.	13 031	-
Zápůjčka poskytnutá společnosti LESY HUNKOVCE s.r.o.	-	231 334
Zápůjčka poskytnutá společnosti CIF Delta, s.r.o.	-	41 452
Zápůjčka poskytnutá fyzické osobě	-	8 451
Poskytnuté zápůjčky celkem	13 031	281 237

Pohledávky jsou oceňovány reálnou hodnotou (úroveň 3) uvedenou výše v tabulce s přeceněním do výsledku hospodaření. V průběhu roku 2024 došlo k následujícím vývoji reálných hodnot poskytnutých zápůjček:

v tis. Kč	Zápůjčka DP431	Zápůjčka LESY HUNKOVCE	Zápůjčka CIF Delta	Zápůjčka fyzická osoba	Celkem
Reálné ocenění k 31. 12. 2023	-	231 334	41 452	8 451	281 237
Nabytí postoupením	11 199	-	-	-	11 199
Příjem z poskytnuté zápůjčky	-	-35 492	-44 689	-9 035	-89 216
Zisk z přecenění uznáný ve výsledku	1 832	12 601	3 237	584	18 254
Převod na zápůjčky poskytnuté dceřiným společnostem (viz 6.8.2)	-	-208 443	-	-	-208 443
Reálné ocenění k 31. 12. 2024	13 031	-	-	-	13 031

DP431 s.r.o.

Fond v září 2024 nabyl od dceřiné společnosti Ben Slovakia, s.r.o. postoupením pohledávku za společností DP431 s.r.o. o nominální hodnotě 12 500 tis. Kč navýšené o příslušenství v podobě naběhlého úroku. Pořizovací cena ve výši 11 199 tis. Kč byla stanovena znaleckým oceněním. Pohledávka je smluvně splatná v červnu 2025 v celkové smluvní výši 14 008 tis. Kč (jistina 12 500 tis. Kč a naběhlý úrokový výnos 1 508 tis. Kč odvozený od 6% úrokové sazby).

LESY HUNKOVCE s.r.o.

K 31. 12. 2023 Fond držel dvě pohledávky za slovenskou obchodní společností LESY HUNKOVCE s.r.o., která vlastní lesní pozemky na Slovensku a je zpracovatelem, resp. prodejcem dřeva. Obě pohledávky byly zajištěny pozemky ve vlastnictví dlužníka, resp. podíly na dceřiné společnosti, která má ve svém vlastnictví pozemky.

V květnu 2024 Fond nabyl většinový obchodní podíl ve společnosti Ben Slovakia, s.r.o. a v důsledku této transakce se společnost LESY HUNKOVCE, s.r.o. stala nepřímou dceřinou společností Fondu. K 31. 12. 2024 je po sledu dalších navazujících událostí uskutečněných během druhého pololetí roku 2024 (viz 6.2 Nepeněžní transakce) společnost LESY HUNKOVCE, s.r.o. přímou dceřinou společností Fondu. Zůstatek zápůjčky tak byl pro další prezentaci a zveřejnění převeden mezi zápůjčky poskytnuté dceřiným společností (viz 6.8.2).

CIF Delta, s.r.o.

V říjnu 2023 Fond poskytl zápůjčku 42 000 tis. Kč společnosti CIF Delta, s.r.o., která byla splatná nejpozději 31. 12. 2028. Předčasné splacení bylo možné a došlo k němu v květnu 2024, kdy byla Fondu uhrazena zpět jistina i naběhlý úrokový výnos. Fond poskytl zápůjčku za účelem financování nemovitostního projektu a zápůjčka byla zajištěna související nemovitostí – pozemkem. Zápůjčka byla úročena úrokovou sazbou ve výši 11,15 % p.a.

Fyzická osoba

V lednu 2023 Fond poskytl zápůjčku fyzické osobě v celkové výši 650 tis. EUR, která byla úročena 3M EURIBOR plus marže 6,5 % a postupně splácena. Zápůjčka byla splatná nejpozději do 30. 9. 2024 a v září 2024 uhrazena. Pohledávka z poskytnuté zápůjčky byla zajištěna směnkou.

6.7 Investice do nemovitostí

Fond vlastní nemovitosti, které v minulosti pořídil, a v rámci své investiční činnosti vytváří nemovitostní portfolio za účelem pronájmu nemovitostí s následným prodejem v rozsahu zvolené investiční strategie. V portfolio jsou pozemky i budovy umístěné zejména v Praze, v Brně a ve Středočeském kraji a jejich vývoj za rok 2024 a 2023 v členění na pozemky a stavby zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Investice do nemovitostí celkem		
	Pozemky	Stavby	
Reálná hodnota k 1. 1. 2023	369 645	1 078 999	1 448 644
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	4 052	3 770	7 822
vyřazení v důsledku prodeje	-168 597	-758 363	-926 060
zisk z přecenění nemovitostí uznáný ve výsledku společnosti	5 497	12 465	17 962
Reálná hodnota k 31. 12. 2023	210 597	336 871	547 468
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	435	1 463	1 898
vyřazení v důsledku vkladu do nově založených dceřiných společností	-474	-	-474
zisk z přecenění nemovitostí uznáný ve výsledku společnosti	36 421	-6 736	29 685
Reálná hodnota k 31. 12. 2024	246 979	331 598	578 577

V roce 2024 nedošlo k žádným zásadním změnám v portfoliu držných nemovitostí oproti stavu prezentovanému k 31. 12. 2023. Naopak v roce 2023 došlo k restrukturalizaci držných investičních aktiv a vybrané nemovitosti byly prodány do nově založených plně ovládaných nemovitostních dceřiných společností Safety K44, s.r.o. a Safety Radlická, s.r.o., což způsobilo výrazný pokles hodnoty investic do nemovitostí kompenzovaný nárůstem investic do dceřiných společností.

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

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	36 229	74 704
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-10 530	-13 494

6.8 Investice v dceřiných společnostech

6.8.1 Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

Fond drží následující majetkové účasti v dceřiných společnostech, které s ohledem na statut investiční jednotky nekonsoliduje:

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
DANTUM Solution s.r.o. (100 %)	16 600	12 720
Beluška – sociální podnik, s.r.o. (100 %)	28 200	28 000
Safety K44, s.r.o. (100 %)	83 400	107 800
Safety Radlická, s.r.o. (100 %)	112 400	81 800
TAREGA a.s. (100 %)	2 480	-
LESY HUNKOVCE, s.r.o. (100 %)	542 613	-
Ben Slovakia, s.r.o. (100 %)	763 800	-
Finanční investice v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku celkem	1 549 493	230 320

V květnu 2024 pořídil Fond za 735 757 tis. Kč 95% obchodní podíl ve společnosti Ben Slovakia, s.r.o. (od ovládající osoby pana Martina Bendy), která držela obchodní podíly v dalších společnostech, jenž ve svých aktivech měly zejména nemovité majetky na území Slovenské republiky (lesní pozemky, zemědělské pozemky a nemovitosti vhodné pro development, tj. výstavbu a následný prodej domů pro bydlení), konkrétně:

- Ben Slovakia, s.r.o. byla jediným společníkem ve společnosti SAFERA, s.r.o. (SK) (viz 6.9), která vlastnila 99,99 % obchodní podíl ve společnosti LESY HUNKOVCE, s.r.o. (SK) a nepřímo skrz tuto společnost ve společnosti ENERGICO 2, s.r.o. (SK), 100% obchodní podíl ve společnosti Treasleworth, a.s. (ČR), které vlastní pozemky na území ČR vhodné pro development a 50% obchodní podíl ve společnosti LINKER Company s.r.o. (ČR); a
- Ben Slovakia, s.r.o. byla jediným akcionářem ve společnosti TAREGA a.s. (ČR), která vlastní pozemky.

V červenci 2024 prodala dceřiná společnost Ben Slovakia, s.r.o. obchodní podíly ve společnosti TAREGA a.s. a SAFERA, s.r.o. přímo do vlastnictví Fondu a Fondu vznikl závazek vůči dceřiné společnosti v celkové výši 752 783 tis. Kč (viz 6.11).

V prosinci 2024 Fond odkoupil za 28 000 tis. Kč zbývajících 5% obchodní podíl ve společnosti Ben Slovakia, s.r.o. a navýšil tak držený podíl na 100 %.

V prosinci 2024 došlo k přeměně, při níž byly sloučeny společnosti SAFERA, s.r.o. (SK) (zanikající společnost), Energico 2, s.r.o. (SK) (zanikající společnost) a LESY HUNKOVCE, s.r.o. (SK) (pokračující společnost).

K 31. 12. 2024 tak drží Fond 100% obchodní podíl ve společnosti LESY HUNKOVCE, s.r.o. a přes tuto společnost nepřímo 100% obchodní podíl ve společnosti Treasleworth, a.s. a 50% obchodní podíl ve společnosti Linker Company, s.r.o.

V červenci 2023 Fond založil dvě nové dceřiné společnosti – Safety K44, s.r.o. a Safety Radlická, s.r.o. – prvotním peněžním vkladem ve výši 100 tis. Kč a příplatky mimo základní kapitál. Do dceřiných společností následně v září 2023 Fond vložil nemovitosti a s nimi související bankovní úvěry. Obě dceřiné společnosti jsou tak nemovitostními dceřinými společnostmi, které drží pozemky a stavby určené k pronájmu.

Následující tabulka zobrazuje vývoj hodnoty finančních investic za prezentovaná období v rozlišení na jednotlivé držené majetkové účasti:

<i>v tis. Kč</i>	DANTUM Solution s.r.o.	Beluška – sociální podnik, s.r.o.	Safety K44, s.r.o.	Safety Radlická, s.r.o.	TAREGA a.s.	LESY HUNKOVCE, s.r.o.	Ben Slovakia, s.r.o.	Celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2023	6 498	29 368	-	-	-	-	-	35 866
pořízení účasti	-	-	66 894	78 700	-	-	-	145 594
zisk / ztráta z přecenění	6 222	-1 368	40 906	3 100	-	-	-	48 860
Reálná hodnota k 31. 12. 2023	12 720	28 000	107 800	81 800	-	-	-	230 320
pořízení nové účasti	-	-	-	-	2 457	750 326	763 757	1 516 540
navýšení účasti	-	-	-	20 000	-	-	-	20 000
snížení účasti	-	-	-	-	-	-222 112	-	-222 112
zisk / ztráta z přecenění	3 880	200	-24 400	10 600	23	14 399	43	4 745
Reálná hodnota k 31. 12. 2024	16 600	28 200	83 400	112 400	2 480	542 613	763 800	1 549 493

K 31. 12. 2024 a k 31. 12. 2023 došlo k aktualizaci reálného ocenění držených investic s použitím služeb externího odborného poradce (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty). Více o jednotlivých investicích a jejich ocenění reálnou hodnotou je uvedeno v části 9.

6.8.2 Poskytnuté zápůjčky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

Fond eviduje následující zápůjčky poskytnuté plně ovládaným dceřiným společností, které formují s hodnotou majetkové účasti celkovou investici Fondu do dceřiné společnosti:

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2024	31. 12. 2023
LESY HUNKOVCE s.r.o.	203 661	-
Safety K44, s.r.o.	266 433	254 680
Safety Radlická, s.r.o.	311 425	302 256
Zápůjčky poskytnuté dceřiným společností v reálné hodnotě	781 519	556 936

V průběhu roku 2024 a 2023 došlo k následujícímu meziročnímu vývoji zápůjček poskytnutých dceřiným společností:

<i>v tis. Kč</i>	Zápůjčky LESY HUNKOVCE, s.r.o.	Zápůjčka Safety K44, s.r.o.	Zápůjčka Safety Radlická, s.r.o.	Celkem
Reálné ocenění k 31. 12. 2022	-	-	-	-
Poskytnutí zápůjčky	-	248 378	299 484	547 862
Příjem z poskytnuté zápůjčky	-	-2 000	-8 139	-10 139
Zisk z přecenění uznaný ve výsledku	-	8 302	10 911	19 213
Reálné ocenění k 31. 12. 2023	-	254 680	302 256	536 936
Převod ze zápůjček vůči ostatním společnostem (viz 6.6)	208 443	-	-	208 443
Příjem z poskytnuté zápůjčky	-14 270	-12 103	-17 542	-43 915
Zisk z přecenění uznaný ve výsledku	9 488	23 856	26 711	60 055
Reálné ocenění k 31. 12. 2024	203 661	266 433	311 425	781 519

V září 2023 Fond uskutečnil restrukturalizaci svého investičního portfolia a převedl nemovitosti v lokalitě Praha – Karlín – Křižíkova do nově založené dceřiné společnosti Safety K44, s.r.o. a Praha – Nové Butovice do nově založené dceřiné společnosti Safety Radlická, s.r.o. S nemovitostmi převedl i příslušenství, zejména tedy bankovní úvěry čerpané v minulosti na pořízení těchto nemovitostí. Transakce byla realizována nepeněžním převodem, při němž Fondu vznikly pohledávky – úročené zápůjčky – splatné v září 2028 (pohledávka za Safety Radlická, s.r.o.), resp. v září 2032 (pohledávka za Safety K44, s.r.o.). V roce 2024 došlo u těchto zápůjček pouze k částečné úhradě naběhlých úroků.

V roce 2024 došlo k rozšíření existujících zápůjček poskytnutých dceřiným společností o dvě zápůjčky vůči společnosti LESY HUNKOVCE, s.r.o., která se v důsledku pořízení obchodního podílu ve společnosti Ben Slovakia, s.r.o. stala pro Fond nepřímo drženou dceřinou společností.

- První zápůjčka je úročena úrokovou sazbou ve výši 14 % p.a. a je smluvně splatná do 26. 4. 2025.

- Druhá zápůjčka je úročena úrokovou sazbou ve výši 12 % p.a. a je smluvně splatná do 31. 12. 2025.

Pohledávky jsou oceňovány reálnou hodnotou (úroveň 3) uvedenou výše v tabulce s přeceněním do výsledku hospodaření.

6.9 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Obchodní závazky	5 556	4 747
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	7 025	5 774
Přijaté kauce	5 005	1 484
Závazky vůči státu	585	564
Obchodní a jiné závazky celkem	18 171	12 569
z toho finanční závazky	10 561	6 231
z toho nefinanční závazky	7 610	6 338

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

Z výše uvedených závazků je zúčtování závazků v období delším jak 12 měsíců očekáváno u části přijatých kaucí (s ohledem na smluvní dobu nájmu a výpovědní lhůty).

6.10 Přijaté zápůjčky

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Přijatá zápůjčka od společnosti SAFERA s.r.o.		140 811

V říjnu 2023 byly na Fond postoupeny pohledávky za společností LESY HUNKOVCE, s.r.o. od společnosti SAFERA s.r.o. v celkové nominální hodnotě 165 972 tis. Kč. Fond se zavázal za tyto pohledávky zaplatit v období nejpozději do dvou let od postoupení (do října 2025). Fond ocenil závazek reálnou hodnotou (k 31. 12. 2023 ve výši 140 811 tis. Kč s uznáním zisku z přecenění 25 161 tis. Kč ve výsledku hospodaření za rok 2023). Reálná hodnota byla stanovena na bázi současné hodnoty budoucího smluvního peněžního toku s použitím tržních úrokových sazeb k rozvahovému dni (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty).

V červenci 2024 v návaznosti na pořízení obchodního podílu ve společnosti SAFERA s.r.o. od dceřiné společnosti Ben Slovakia, s.r.o. (viz 6.8.1) došlo k přerozdělení kapitálového fondu společnosti SAFERA, s.r.o. ve výši 8 800 tis. EUR, což se projevilo ve snížení majetkové účasti ve společnosti SAFERA s.r.o. (k 31. 12. 2024 již účasti ve společnosti LESY HUNKOVCE, s.r.o.) ve výši 222 112 tis. Kč (viz 6.8.1) a zároveň došlo k zápočtu pohledávky Fondu z rozdělení kapitálového fondu a smluvní hodnoty evidovaného závazku Fondu ve výši 165 972 tis. Kč. Zbývající částka byla vyplacena Fondu (viz 6.13).

6.11 Závazky vůči dceřiné společnosti

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Závazky z titulu pořízení obchodního podílu ve společnosti SAFERA, s.r.o. (100 %)	750 326	-
Závazky z titulu pořízení obchodního podílu ve společnosti TAREGA a.s. (100 %)	2 457	-
Závazky z titulu postoupení pohledávky	11 000	-
Závazky vůči dceřiné společnosti celkem	763 783	-

V červenci 2024 Fond nabyl od své dceřiné společnosti Ben Slovakia, s.r.o. do přímé držby:

- 100% obchodní podíl ve společnosti SAFERA, s.r.o. za 750 326 tis. Kč, která držela další obchodní podíly v nemovitostních společnostech, např. LESY HUNKOVCE, s.r.o. nebo Treaslewort, a.s. V prosinci 2024 došlo k podnikové přeměně a ke sloučení společnosti SAFERA, s.r.o. (zanikající společnost) a LESY HUNKOVCE, s.r.o. (pokračující společnost) a společnosti ENERGICO 2, s.r.o. (zanikající společnost – dceřiná společnost společnosti LESY HUNKOVCE, s.r.o.). K 31. 12. 2024 tak Fond drží 100% obchodní podíl ve společnosti LESY HUNKOVCE, s.r.o.
- 100% obchodní podíl ve společnosti TAREGA a.s. za 2 457 tis. Kč, který má ve svém vlastnictví nemovitosti.

V září 2024 došlo k dohodě Fondu s dceřinou společností Ben Slovakia, s.r.o. o postoupení pohledávky za společností DP431, s.r.o. (viz 6.6).

6.12 Závazky z titulu emise investičních akcií

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Závazky vůči ovládající osobě Fondu	685 757	-
Závazky vůči ostatním osobám – investorům	28 000	
Závazky z titulu emise investičních akcií celkem	713 757	

V květnu 2024 vznikl Fondu závazek v souvislosti s pořízením 95% obchodního podílu ve společnosti Ben Slovakia, s.r.o. v celkové výši 735 757 tis. Kč (viz 6.8.1). Společnost byla pořízena od ovládající osoby pana Martina Bendy a v červnu 2024 došlo k dohodě, dle níž část vzniklého závazku bude v roce 2025 vypořádána prostřednictvím emise investičních akcií Fondu.

V prosinci 2024 Fond odkoupil zbývajících 5% obchodní podíl ve společnosti Ben Slovakia, s.r.o. od JUDr. Lukáše Eichingera, MBA za 28 000 tis. Kč a došlo k dohodě, dle níž vzniklý závazek bude v roce 2025 vypořádán prostřednictvím emise investičních akcií.

6.13 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplacitelných investičních akcií

Fond vydává investiční akcie, které jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu – kótovány na Burze cenných papírů Praha, a.s. a prostřednictvím jejich emise Fond získává peněžní prostředky k investování. S investičními akciemi Fondu je spojeno zejména právo na jejich odkoupení na žádost držitele (investora) na účet Fondu a Fond má povinnost ve vymezených termínech takové investiční akcie odkoupit zpět. S investičními akciemi není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu. Zejména s ohledem na povinnost Fondu odkoupit tyto akcie zpět na žádost jejich vlastníka jsou investiční akcie klasifikovány jako finanční závazek a ve výkazu finanční situace je hodnota tohoto závazku prezentována jako „Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplacitelných investičních akcií“.

Závazek vůči držitelům vyplacitelných investičních akcií je oceňován reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku a jeho hodnota je dána rozdílem investičních aktiv a závazků Fondu, přičemž hodnota investičních čistých aktiv se průběžně mění dle vývoje výkonnosti Fondu. Dále mohou hodnotu závazku ovlivňovat transakce s investory – vlastníky investičních akcií, konkrétně emise a odkup investičních akcií. Vývoj čistých aktiv za prezentovaná období je zobrazen ve výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií.

Stav investičních akcií včetně kalkulace čistých aktiv na jednu investiční akcii k rozvahovému dni:

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplacitelných investičních akcií (v tis. Kč)	1 633 264	1 557 416
Počet investičních akcií (v ks)	177 917	182 211
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	9 179,9181	8 547,3199

Vývoj počtu investičních akcií:

<i>v kusech</i>	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Počáteční zůstatek	182 211	182 211
Odkup investičních akcií	-4 294	-
Konečný zůstatek	177 917	182 211

V červnu 2024 došlo ke snížení objemu vydaných investičních akcií v návaznosti na podanou žádost o odkup akcií Fondem, kterou podal pan Martin Benda, jakožto ovládající osoba Fondu. Závazek Fondu z odkupu investičních akcií ve výši 36 702 tis. Kč (viz výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií) byla započten proti pohledávce Fondu z prodeje nemovitostí ve výši 36 700 tis. Kč (viz 6.3).

6.14 Sesouhlasení dluhů z financování

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

<i>v tis. Kč</i>	Bankovní úvěry	Přijaté zápůjčky (viz 6.10)	Závazky vůči dceřiné společnosti (viz 6.11)	Závazky z titulu emise investičních akcií (viz 6.12)	Závazky vůči držitelům investičních akcií (viz 6.13)	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. 1. 2023	243 445	-	-	-	1 391 790	1 635 235
<i>Peněžní toky</i>						
peněžní tok – splátky úvěru	-60 358	-	-	-	-	-60 358
peněžní tok – placené úroky	-3 597	-	-	-	-	-3 597
<i>Nepeněžní transakce a události</i>						
zúčtování emisí investičních akcií	-206 148	-	-	-	-	-206 148
ostatní nepeněžní operace	-	165 972	-	-	-	165 972
přecenění reálné hodnoty	26 658	-25 161	-	-	165 626	167 123
<i>naběhlé úrokové náklady</i>	3 597	-	-	-	-	3 597
<i>kurzový zisk</i>	-1 075	-	-	-	-	-1 075
<i>úprava reálné hodnoty</i>	24 136	-25 161	-	-	165 626	164 601
Konečný zůstatek k 31. 12. 2023	-	140 811	-	-	1 557 416	1 698 227
<i>Nepeněžní transakce a události</i>						
nepeněžní převod závazku	-	-	763 783	713 757	-	1 477 540
zápočet závazku s pohledávkou	-	-165 972	-	-	-36 700	-202 672
odúčtování závazku do výnosů	-	-	-	-	-2	-2
přecenění reálné hodnoty	-	25 161	-	-	112 550	137 711
<i>naběhlé úrokové náklady</i>	-	-	-	-	-	-
<i>kurzový zisk</i>	-	-	-	-	-	-
<i>úprava reálné hodnoty</i>	-	25 161	-	-	112 550	137 711
Konečný zůstatek k 31. 12. 2024	-	-	763 783	713 757	1 633 264	3 110 804

6.15 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Tržby z pronájmu	36 229	74 704
Tržby z poskytovaných služeb	4 923	7 721
Tržby celkem	41 152	82 425

Tržby z pronájmu jsou výnosem generovaným z přímých investic do nemovitostí, které drží Fond a pronajímá je. V souvislosti s pronájmem jsou poskytovány nájemcům služby, které navyšují celkový příjem z pronájmu. Všechny tržby jsou realizovány na území České republiky. V meziročním srovnání došlo k poklesu celkové výše ročních tržeb, který je důsledkem prodeje dvou investic do nemovitostí v září 2023 (jejich převodem do dceřiných společností).

Pronájem nemovitostí je klasifikován jako operativní leasing, přičemž z tzv. nevypověditelných leasingů jsou očekávány následující budoucí minimální leasingové platby, které v meziročním srovnání poklesy z důvodu převodu dvou významných nemovitostí do nově založených dceřiných společností:

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Platby do 1 roku	33 988	31 377
Platby nad 1 rok a do 5 let	101 867	94 086
Platby nad 5 let	49 385	68 161
Budoucí minimální leasingové platby celkem	185 240	193 624

6.16 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Zisk (ztráta) z přecenění finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou	19 912	48 729
Zisk (Ztráta) z přecenění finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou	-25 161	-1 496
Zisk (Ztráta) z přecenění derivátového nástroje – úrokového swapu (viz 6.9)	-	-3 208
Zisky / (Ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků celkem	-5 249	44 025

6.17 Náklady související s pronájmem nemovitostí

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Spotřeba materiálu	623	512
Správa nemovitostí	5 936	8 146
Opravy a udržování	2 648	4 086
Ostatní služby	1 325	750
Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem	10 532	13 494

Náklady prezentované jako „Ostatní služby“ zahrnují zejména náklady na znalecké posudky a náklady na marketing a inzerci.

6.18 Správa Fondu a ekonomické a právní služby

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Správa a vedení Fondu (viz 7.3)	907	907
Poplatky depozitáři	639	607
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	3 662	6 991
Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem	5 208	8 514

Součástí nákladů na ekonomické služby jsou i náklady spojené s ověřením účetní závěrky (viz 10).

6.19 Daně a poplatky

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Daň z nemovitých věcí	237	418
Ostatní daně a poplatky	134	19
Daně a poplatky celkem	371	436

6.20 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Bankovní poplatky	25	34

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

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Splatný daňový náklad za běžné období	4 727	7 756
Úprava splatné daně související s přecházejícím obdobím	-	-
Splatný daňový náklad	4 727	7 756
Odložený daňový náklad (výnos) z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	1 523	-3 157
Odložený daňový náklad (výnos) celkem	1 523	-3 157
Celkový daňový náklad (výnos)	6 250	4 599

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

V tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
(Ztráta) Zisk před zdaněním za běžné období	118 800	170 225
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad (výnos) kalkulovaný z výsledku hospodaření	5 940	8 511
Dopad daňově neuznatelných nákladů (výnosy)	310	-3 912
Celkový daňový náklad	6 250	4 599
Efektivní daňová sazba	5,26 %	2,70 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

	31. 12. 2024		31. 12. 2023	
v tis. Kč	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí	-	7 427	-	5 904

Sesouhlasení odložené daně

Zůstatek odložené daně v meziročním srovnání je ovlivněn změnou přechodných rozdílů Fondu:

v tis. Kč	Odložená daň
Zůstatek k 1. 1. 2023 – odložená daňová pohledávka	-9 060
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	3 156
Zůstatek k 31. 12. 2023 – odložená daňová pohledávka	-5 904
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	-1 523
Zůstatek k 31. 12. 2024 – odložený daňový závazek	-7 427

7 Transakce se spřízněnými stranami

7.1 Osoba ovládající

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

Pan Martin Benda je také hlavním investorem Fondu a k 31. 12. 2024 drží 95,825 % (k 31. 12. 2023: 92,026 %) investičních akcií, přičemž změna jeho podílu byla vyvolána zejména nabytím investičních akcií (7 102 ks) od společnost SAFERA, s.r.o. (v únoru 2024), která k 31. 12. 2023 držela 3,898 % investičních akcií a tento nárůst byl korigován odkupem investičních akcií (4 294 ks) v červnu 2024.

Fond má k 31. 12. 2024 dále pět investorů (fyzické osoby), kteří drží individuálně podíly v rozsahu 0,742 % až 0,995 %.

7.2 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

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

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

V roce 2024 i 2023 dosahují obchodní transakce – týká se zejména pronájmu nemovitostí a nákupu souvisejících služeb – se spřízněnými stranami minimálního rozsahu.

V prosinci 2023 došlo k prodeji nemovitosti z portfolia investic do nemovitostí ovládající osobě Fondu a Fond evidoval k 31. 12. 2023 obchodní pohledávku ve výši 36 700 tis. Kč, která byly v červnu 2024 započtena proti závazku Fondu z odkupu investičních akcií.

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

K 31. 12. 2024, resp. k 31. 12. 2023 Fond vykazuje úročené zápůjčky poskytnuté dceřiným společností v celkové výši 781 519 tis. Kč (31. 12. 2023: 556 936 tis. Kč) (viz 6.8.2)

K 31. 12. 2024 Fond vykazuje závazky vůči dceřiné společnosti Ben Slovakia, s.r.o. ve výši 763 783 tis. Kč (viz 6.11), které vznikly v souvislosti s převodem obchodních podílů, které držela dceřiná společnost, přímo do Fondu (viz 6.8.1).

K 31. 12. 2024 Fond vykazuje závazky vůči ovládající osobě panu Martinu Bendovi, které budou v roce 2025 vypořádány prostřednictvím emise investičních akcií 685 757 tis. Kč (viz 6.12). Závazky vznikly v souvislosti s odkupem obchodního podílu ve společnosti Ben Slovakia, s.r.o. (viz 6.8.1)

7.3 Odměny klíčového vedení

Fond je obhospodařován a administrován společností AVANT investiční společnost, a.s. (statutární orgán Fondu) a Fondu byla vyúčtována odměna ve výši 907 tis. Kč (2023: 916 tis. Kč).

8 Řízení finančního rizika

Finanční rizika, kterým je Fond vystaven zahrnují:

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

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

V tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Finanční aktiva		
Peněžní prostředky	97 831	41 451
Obchodní pohledávky	9 590	63 214
Poskytnuté zápůjčky	13 031	281 237
Nakoupené dluhové cenné papíry	101 578	-
Poskytnuté zápůjčky dceřiným společnostem	781 519	556 936
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	1 549 493	230 320
Finanční aktiva v reálné hodnotě celkem	2 553 042	1 173 158
Finanční závazky		
Obchodní závazky a přijaté kauce	10 561	6 231
Přijaté zápůjčky	-	140 811
Závazky vůči dceřiné společnosti	763 783	-
Závazky z titulu emise investičních akcií	713 757	-
Závazky vůči držitelům investičních akcií	1 633 264	1 557 516
Finanční závazky v reálné hodnotě celkem	3 121 365	1 704 458

Finanční aktiva i finanční závazky jsou Fondem oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření. Informace týkající se ocenění reálné hodnoty a jejího stanovení jsou zveřejněny v části 9.

8.1 Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Fondu tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko Fondu plyne z obchodních pohledávek, nakoupených pohledávek a poskytnutých zápůjček a též je úvěrové riziko spojeno s peněžními vklady na bankovních účtech.

Fond proaktivně přistupuje k řízení úvěrového rizika. V případě obchodních pohledávek (2024: 9 590 tis. Kč; 2023: 10 533 tis. Kč po očištění pohledávek z prodejů nemovitostí) je jejich stav průběžně posuzován včetně prověřování klientů – nájemců, kteří běžně hradí zálohové platby a skládají k uzavření nájemních smlouvám kaucí (2024: 5 005 tis. Kč; 2023: 1 484 tis. Kč).

Poskytnuté zápůjčky jsou ve své smluvní výši většinou dostatečně zajištěny nemovitostmi, případně obchodními podíly na jiných nemovitostních společnostech, které drží společnosti v postavení dlužníka. Úvěrové riziko Fondu je proto vyhodnoceno jako zanedbatelné a minimálně se promítá do reálného ocenění prezentovaných finančních aktiv.

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy zejména u společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., která má dlouhodobě stabilní úvěrový rating – rating „A3“ od Moody's. Menší část peněžních prostředků je uložena ještě na bankovních účtech u ČSOB, a.s., která má dlouhodobě stabilní úvěrový rating – rating „A1“ od Moody's a „A+“ od S&P. Riziko úvěrové ztráty v souvislosti s peněžními vklady je tak zanedbatelné

8.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům (k 31. 12. 2024 zejména obchodní závazky) a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Fond snaží udržovat průběžně dostatečný objem peněžních prostředků (31. 12. 2024: 97 831 tis. Kč; 31. 12. 2023: 41 451 tis. Kč), řídit splatnost obchodních závazků se splatností obchodních pohledávek.

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

K 31. 12. 2024	Účetní hodnota	Celkem smluvní peněžní tok	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let
Obchodní závazky a přijaté kauce	10 561	10 561	10 561	-	-	-
Závazky vůči dceřiné společnosti	763 783	763 783	763 783	-	-	-
Závazky z titulu emise investičních akcií	713 713	713 713	713 757	-	-	-
Závazky vůči držitelům investičních akcií	1 633 264	1 633 264	-	-	1 633 264	-
Celkem	3 121 365	3 121 365	1 488 101	-	1 633 264	-

Závazky vůči dceřiné společnosti budou v roce 2025 vypořádány nepeněžně zápočtem proti pohledávce, kterou dceřiná společnost eviduje vůči Fondu. Z výše uvedeného celkového zůstatku smluvních závazků jsou krátkodobě splatné pouze obchodní závazky, neboť vypořádání závazků vůči držitelům investičních akcií je podmíněno žádostmi k odkupu investičních akcií, které lze případně očekávat ve střednědobém až dlouhodobém horizontu.

Závazky z titulu emise investičních akcií budou na základě existujících dohod vypořádány v roce 2025 nepeněžně formou emise investičních akcií Fondu.

K 31. 12. 2023	Účetní hodnota	Celkem smluvní peněžní tok	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let
Obchodní závazky a přijaté kauce	6 231	6 231	6 231	-	-	-
Přijaté zápůjčky	140 811	165 973	-	165 973	-	-
Závazky vůči držitelům investičních akcií	1 557 416	1 557 516	-	-	1 557 416	-
Celkem	1 704 458	1 729 620	6 231	165 973	1 557 416	-

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

Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno úvěrovým rizikem, neboť pro krátkodobě splatné závazky má Fond dostatek volných peněžních prostředků k rozvahovému dni a závazky spojené z financováním investičních aktiv budou vypořádány nepeněžně. Závazek vůči držitelům investičních akcií je navázán na realizaci investičních aktiv.

8.3 Měnové riziko

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

Fond realizuje minimum transakcí v cizí měně a k 31. 12. 2024 eviduje cizoměnové zůstatky pouze u bankovních účtů. K 31. 12. 2023 byla v cizí měně vedena jedna poskytnutá zápůjčka, která byla v roce 2024 vypořádána. Dopad změny měnových kurzů na výsledek Fondu je tak minimální a je-li finanční aktivum, resp. závazek oceňováno reálnou hodnotou, je změna měnového kurzu promítnuta do změny reálné hodnoty a není samostatně prezentována jako kurzový rozdíl. Za rok 2024 Fond uznal ve výsledku čistou kurzovou ztrátu -80 tis. Kč (2023: čistý kurzový zisk 185 tis. Kč), která je důsledkem kurzových přepočtů bankovních účtů vedených v EUR.

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

<i>v tis. Kč</i>	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	1 549 493	-	1 549 493
Poskytnuté zápůjčky dceřiným společnostem	781 519	-	781 519
Poskytnuté zápůjčky ostatním společnostem	13 031	-	13 031
Nakoupené dluhové cenné papíry	101 578	-	101 578
Obchodní pohledávky	9 590	-	9 590
Peněžní prostředky	20 736	77 095	97 831
Celkem finanční aktiva dle měny	2 475 947	77 095	2 553 042

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

<i>v tis. Kč</i>	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	230 320	-	230 320
Poskytnuté zápůjčky dceřiným společnostem	556 936	-	556 936
Poskytnuté zápůjčky ostatním společnostem	272 786	8 451	281 237
Obchodní pohledávky	63 214	-	63 214
Peněžní prostředky	36 647	4 804	41 451
Celkem finanční aktiva dle měny	1 159 903	13 255	1 173 158

Fond k 31. 12. 2024, resp. k 31. 12. 2023 nevykazuje žádné závazky vedené v jiné měně, než je CZK a není tak s ohledem na budoucí platby vystaven měnovému riziku.

Analýza citlivosti na změnu měnového kurzu

Vedení Fondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uvaženy všechny peněžní položky evidované k 31. 12. 2024 v cizí měně a současně by došlo ke změně měnového kurzu CZK/EUR o 0,5 CZK/EUR (zhodnocení / znehodnocení CZK vůči EUR), výsledek hospodaření by byl o 1 531 tis. Kč (2023: 268 tis. Kč) vyšší či nižší (při znehodnocení CZK vůči EUR by Fond uznal kurzový zisk a naopak).

8.4 Úrokové riziko

Úrokové riziko je obecně riziko změny reálné hodnoty nebo budoucích peněžních toků finančních nástrojů v důsledku změn tržní úrokové míry. Fond oceňuje svá finanční aktiva a finanční závazky reálnou hodnotou v úrovni 3 a reálná hodnota je stanovena pomocí oceňovacích technik, zejména na bázi současné hodnoty budoucích očekávaných peněžních toků spojených s finančním aktivem, resp. finančním závazkem. Změna tržní úrokové sazby se tak promítá do změny reálné hodnoty finančních aktiv a závazků (skrz úpravu diskontního fakturu použitého v oceňovacích technikách), která působí na výsledek Fondu. V části 9 je zveřejněna citlivost na změnu reálné hodnoty.

9 Oceňování reálnou hodnotou

Fond oceňuje následující nefinanční aktiva a dále finanční aktiva a finanční závazky na pokračující bázi reálnou hodnotou, přičemž reálná hodnota stanovená k 31. 12. 2024, resp. 31. 12. 2023 spadá pouze do úrovně 3 a během prezentovaného období nedošlo k žádnému přesunu mezi úrovněmi reálné hodnoty (1 – 2 – 3):

V tis. Kč	Ocenění reálnou hodnotou (úroveň 3)	
	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Nefinanční aktiva		
Investice do nemovitostí	578 577	547 468
Finanční aktiva		
Peněžní prostředky	97 831	41 451
Obchodní pohledávky	9 590	63 214
Poskytnuté zápůjčky	13 031	281 237
Nakoupené dluhové cenné papíry	101 578	-
Poskytnuté zápůjčky dceřiným společnostem	781 519	556 936
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	1 549 493	230 320
Aktiva v reálné hodnotě celkem	2 553 042	1 173 158
Finanční závazky		
Obchodní závazky a kauce	10 561	6 231
Přijaté zápůjčky	-	140 811
Závazky vůči dceřiné společnosti	763 783	-
Závazky z titulu emise investičních akcií	713 757	-
Závazky vůči držitelům investičních akcií	1 633 264	1 557 516
Závazky v reálné hodnotě celkem	3 121 365	1 704 458

Reálná hodnota investic v dceřiných společnostech

Investice v dceřiných společnostech jsou složeny z reálné hodnoty majetkových účastí a reálné hodnoty zápůjček poskytnutých dceřiným společnostem.

Majetkové účasti nejsou obchodovány na aktivních trzích a jejich reálná hodnota je stanovena pomocí oceňovacích technik, konkrétně na základě metody substanční spočívající v ocenění majetkové podstaty (zejména nemovitostí) jednotlivých společností tržní hodnotou. K 31. 12. 2024 jde o tyto majetkové účasti:

- **100% účast ve společnosti DANTUM Solution s.r.o. v reálné hodnotě 16 600 tis. Kč k 31. 12. 2024 (2023: 12 720 tis. Kč)**
V majetku společnosti je nemovitost v Brně na adrese Štefánikova 3 a 5. Jedná se o byty a nebytové prostory, u nichž je předpokladem jejich demolice v budoucnu a výstavba polyfunkčního domu. Reálná hodnota majetkové účasti vychází z rozdílu reálného ocenění jednotlivých složek aktiv a závazků dceřiné společnosti.
- **100% účast ve společnosti Beluška – sociální podnik, s.r.o. v reálné hodnotě 28 200 tis. Kč k 31. 12. 2024 (2023: 28 000 tis. Kč)**
Společnost Beluška – sociální podnik, s.r.o. je držena za účelem investičního záměru zhodnocení pozemků ve společnosti developerským projektem a zpeněžením investice ve střednědobém horizontu. Ocenění majetkové účasti odpovídá reálnému ocenění pozemků vložených do společnosti.
- **100% účast ve společnosti Safety K44, s.r.o. v reálné hodnotě 83 400 tis. Kč k 31. 12. 2024 (2023: 107 800 tis. Kč)**
Dceřiná společnost, v níž jsou nemovitosti v lokalitě Praha – Karlín – Křižíkova a související bankovní úvěr. Nemovitosti jsou pronajímány, pro Fond představují investici do nemovitostí skrz drženou dceřinou společnost a ocenění majetkové účasti vychází z tržního ocenění majetkové podstaty dceřiné společnosti.
- **100% účast ve společnosti Safety Radlická, s.r.o. v reálné hodnotě 112 400 tis. Kč k 31. 12. 2024 (2023: 81 800 tis. Kč)**
Dceřiná společnost, v níž jsou nemovitosti v lokalitě Praha – Butovice a související bankovní úvěr. Nemovitosti jsou pronajímány, pro Fond představují investici do nemovitostí skrz drženou dceřinou společnost a ocenění majetkové účasti vychází z tržního ocenění majetkové podstaty dceřiné společnosti.
- **100% účast ve společnosti TAREGA a.s. v reálné hodnotě 2 480 tis. Kč k 31. 12. 2024**
Dceřiná společnost, v níž jsou nemovitosti v katastrálním území Vrchlabí, byla zakoupena od společnosti Ben Slovakia v rámci restrukturalizace portfolia. pro Fond představují investici do nemovitostí skrz drženou dceřinou společnost a ocenění majetkové účasti vychází z tržního ocenění majetkové podstaty dceřiné společnosti.
- **100% účast ve společnosti LESY HUNKOVCE, s.r.o. v reálné hodnotě 542 613 tis. Kč k 31. 12. 2024**

Fond do investičního portfolia zahrnul nemovitostní společnosti na Slovensku. Ve sledovaném období probíhal na Slovensku proces fúze za účelem zjednodušení vlastnické struktury tří provázaných společností a to společnosti LESY HUNKOVCE s.r.o., se sídlem Zámocká 30, Bratislava – městská část Staré Město 811 01, Slovensko, IČO: 50 061 968, zapsanou v obchodním registru Městského soudu Bratislava III, oddíl: Sro, vložka číslo: 107775/B coby nástupnická společnost a společnostmi SAFERA, s.r.o., IČO 53204115, se sídlem Palisády 33, Bratislava – městská část staré město, psč 811 06, Slovensko, zapsaná v OR, Městského soudu Bratislava oddíl: Sro, vložka 146780/B a ENERGICO 2, s.r.o., se sídlem Hunkovce 8, 090 03 Hunkovce, IČ 50 526 561, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka číslo 38513/P, coby společnosti zanikající.

▪ **100% účast ve společnosti Ben Slovakia, s.r.o. v reálné hodnotě 763 800 tis. Kč k 31. 12. 2024**

Společnost byla zakoupena s portfoliem společnosti TAREGA a.s. a společnosti SAFERA, s.r.o. kdy v průběhu účetního období došlo k restrukturalizaci podílu společnosti přímo do portfolia Fondu, jak výše uvedeno. Dne 1. 1. 2025 na základě rozhodnutí Fondu coby jediného společníka společnosti Ben Slovakia Ben Slovakia, s.r.o. ., se sídlem Křížkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 174 61 821, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 372011, vstoupila tato společnost do likvidace. Ke dni 31. 12. 2024, kdy je Fond jediným společníkem a současně jediným dlužníkem společnosti Ben Slovakia, s.r.o. bude v rámci likvidace započítán závazek Fondu vůči Ben Slovakia, s.r.o. proti likvidačnímu zůstatku.

Zápůjčky poskytnuté dceřiným společnostem tvoří součást celkové investice a jejich reálné ocenění je provázáno s reálným oceněním majetkových účastí, neboť přijaté zápůjčky v dceřiných společnostech jsou oceněny nominální hodnotou, čímž mají dopad na ocenění majetkové účasti, a proti poskytnuté zápůjčky jsou oceněny též nominální hodnotou. Níže je poskytnuto celkové reálné ocenění investic do nemovitostí složené z majetkové účasti a poskytnutých zápůjček:

V tis. Kč	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)	
	31. 12. 2024	31. 12. 2023
DANTUM Solution s.r.o.	16 600	12 700
Majetková účast	16 600	12 720
Poskytnutá zápůjčka	-	-
Beluška – sociální podnik, s.r.o.	28 200	28 000
Majetková účast	28 200	28 000
Poskytnutá zápůjčka	-	-
Safety K44, s.r.o.	349 833	384 056
Majetková účast	83 400	107 800
Poskytnutá zápůjčka	266 433	254 680
Safety Radlická, s.r.o.	423 825	362 480
Majetková účast	112 400	81 800
Poskytnutá zápůjčka	311 425	302 256
TAREGA a.s.	2 480	-
Majetková účast	2 480	-
Poskytnutá zápůjčka	-	-
LESY HUNKOVCE, s.r.o.	746 274	-
Majetková účast	542 613	-
Poskytnuté zápůjčky	203 661	-
Ben Slovakia, s.r.o.	763 800	-
Majetková účast	763 800	-
Poskytnutá zápůjčka	-	-
Investice v dceřiných společnostech v reálné hodnotě celkem	2 331 012	787 256

Analýza citlivosti na změnu reálné hodnoty

Reálná hodnota finančních investic v nemovitostních dceřiných společnostech je založena na nepozorovatelných vstupech, kterými jsou zejména ceny nemovitostí. Citlivost výsledku Fondu, resp. změny čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií k 31. 12. 2024 zobrazuje následující tabulka:

Rozvahová položka	Metoda ocenění	Nepozorovatelné vstupy	Změna nepozorovatelných vstupů	Dopad na změnu čistých aktiv přiřaditelných investičním akciím
Finanční investice v dceřiných společnostech	Majetková substanční metoda	Ceny nemovitostí	+/- 10 %	233 101 tis. Kč

Citlivost výsledku Fondu, resp. změny čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií k 31. 12. 2023 zobrazuje následující tabulka

Rozvahová položka	Metoda ocenění	Nepozorovatelné vstupy	Změna nepozorovatelných vstupů	Dopad na změnu čistých aktiv přiřaditelných investičním akciím
Finanční investice v dceřiných společnostech	Majetková substanční metoda	Ceny nemovitostí	+/- 10 %	78 726 tis. Kč

Reálná hodnota ostatních finančních aktiv (poskytnuté zápůjčky, obchodní pohledávky, peněžní prostředky)

Reálná hodnota ostatních finančních aktiv je stanovena pomocí oceňovacích technik na bázi současné hodnoty očekávaných smluvních peněžních toků při uvažování tržní úrokové sazby jako diskontního faktoru. Obchodní pohledávky a peněžní prostředky mají odhadovanou reálnou hodnotu ve výši jejich smluvní naběhlé hodnoty s ohledem na zanedbatelné úvěrové riziko, které je s nimi spojeno, a splatnost v krátkém období.

Reálná hodnota pohledávek, které představují poskytnuté zápůjčky nebo nakoupené dluhové cenné papíry (směnka), jsou stanoveny externím oceněním a tvoří 4,5 % celkových investičních aktiv k 31. 12. 2024. Citlivost Fondu na změnu reálné hodnoty těchto aktiv je tak nevýznamná.

Za rok 2024 je ve výsledku Fondu uznán v souvislosti s těmito finančními aktivy zisk z přecenění ve výši 19 912 tis. Kč (2023: 5 415 tis. Kč).

Reálná hodnota investic do nemovitostí

Fond oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi investice do nemovitostí – stavby a pozemky držené pro kapitálové zhodnocení a pronajímané. Fond ke stanovení reálné hodnoty využívá služby externího znalce, který má dostatečné zkušenosti s oceňováním nemovitostí v dané lokalitě. U všech nemovitostí je ocenění založeno na úvaze nejlepšího a nejvyššího využití. Ocenění nezávislým znalcem je poskytováno na roční bázi. Fond, resp. investiční společnost v postavení administrátora Fondu a její finanční oddělení disponuje osobou, která poskytuje podklady a součinnost nezávislému odbornému poradci a reviduje zpracované ocenění pro účely finančního výkaznictví.

Reálná hodnota jednotlivých nemovitostí byla stanovena metodou porovnání nebo metodou výnosovou, tj. technikami v úrovni 3. Následující tabulka zobrazuje ocenění reálnou hodnotou v úrovni 3, typy držených nemovitostí, oceňovací metodu a klíčové vstupy pro ocenění, které byly použity znalcem:

K 31. 12. 2024				
V tis. Kč	Typ aktiva	Metoda ocenění	Významný nepozorovatelný vstup	Reálná hodnota (úroveň 3)
Stavby				
Praha – Chodov	Administrativní budova	výnosová	Nájemné 4 724 Kč/m2/rok Diskontní sazba 7,5 % p.a.	69 945
Praha – Karlín – Sokolovská	Multifunkční nemovitost	výnosová	Nájemné 4 470 Kč/m2/rok Diskontní sazba 5,5 % p.a.	65 863
Praha – Václavské náměstí	Multifunkční nemovitost	porovnávací	Reálná hodnota na m2 (průměr 121 899 Kč/m2)	116 649
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Rodinný dům	porovnávací	Reálná hodnota na m2 (průměr 5 869 Kč/m2)	849
Středočeský kraj – Radošovice	Rodinný dům	zbytková hodnota	x (Stavba určená k demolici)	467
Jihomoravský kraj – Brno	Administrativní budova	výnosová	Nájemné 1 076 Kč/m2/rok Diskontní sazba 8,0 % p.a.	64 542
Jihomoravský kraj – Brno	Bytové jednotky	porovnávací	Reálná hodnota na m2 (průměr 98 110 Kč/m2)	8 511
Stavby celkem				331 598
Pozemky				
Praha – Chodov	Zastavěné	výnosová	Nájemné 4 724 Kč/m2/rok Diskontní sazba 7,5 % p.a.	21 265

Praha – Karlín – Sokolovská	Zastavěné	výnosová	Nájemné 4 470 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 5,5 % p.a.	29 287
Praha – Václavské náměstí	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 121 899 Kč/m ²)	105 999
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 5 869 Kč/m ²)	5 670
Středočeský kraj – Březí u Říčan	K zástavbě	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 8 460 Kč/m ²)	51 505
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Sad	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 1 120 Kč/m ²)	9 024
Středočeský kraj – Radošovice	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 8 032 Kč/m ²)	11 203
Středočeský kraj – Úvaly	Zemědělské	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (73 Kč/m ²)	10 106
Jihomoravský kraj – Brno	Zastavěné	výnosová	Nájemné 1 076 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 8,0 % p.a.	2 881
Jihomoravský kraj – Brno	Zastavěné	porovnávací	x (Podíl k bytovým jednotkám)	39
Pozemky celkem				246 979
Investice do nemovitostí celkem				578 577

K 31. 12. 2023

V tis. Kč	Typ aktiva	Metoda ocenění	Významný nepozorovatelný vstup	Reálná hodnota (úroveň 3)
Stavby				
Praha – Chodov	Administrativní budova	výnosová	Nájemné 4 200 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 7,8 % p.a.	78 501
Praha – Karlín – Sokolovská	Multifunkční nemovitost	výnosová	Nájemné 3 751 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 5,5 % p.a.	64 593
Praha – Václavské náměstí	Multifunkční nemovitost	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 117 442 Kč/m ²)	123 151
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Rodinný dům	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 57 902 Kč/m ²)	705
Středočeský kraj – Radošovice	Rodinný dům	zbytková hodnota	x	530
Jihomoravský kraj – Brno	Administrativní budova	výnosová	Nájemné 1 608 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 8,0 % p.a.	57 264
Jihomoravský kraj – Brno	Bytové jednotky	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 80 207 Kč/m ²)	6 958
Nedokončený majetek	x	x	x	5 169
Stavby celkem				336 871

Pozemky

Praha – Chodov	Zastavěné	výnosová	Nájemné 4 200 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 7,8 % p.a.	9 624
Praha – Karlín – Sokolovská	Zastavěné	výnosová	Nájemné 3 751 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 5,5 % p.a.	25 607
Praha – Václavské náměstí	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 117 442 Kč/m ²)	91 357
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 57 902 Kč/m ²)	5 135
Středočeský kraj – Březí u Říčan	K zástavbě	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 7 879 Kč/m ²)	47 970
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Sad	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 1 080 Kč/m ²)	8 700
Středočeský kraj – Radošovice	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 59 171 Kč/m ²)	10 520
Středočeský kraj – Úvaly	Zemědělské	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (51 až 71 Kč/m ²)	9 136
Jihomoravský kraj – Brno	Zastavěné	výnosová	Nájemné 1 608 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 8,0 % p.a.	2 515

Jihomoravský kraj – Brno	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 80 207 Kč/m ²)	33
Pozemky celkem				210 597
Investice do nemovitostí celkem				547 468

Při použití porovnávací metody (dle Mezinárodních standardů pro oceňování – IVS – www.ifsc.org) je reálná hodnota nemovitosti odhadnuta na základě srovnání s obdobnými nemovitostmi v rámci porovnatelných transakcí. Přístup tržního porovnání vychází z principu, že potenciální kupec nezaplatí za nemovitost více než jsou náklady na pořízení srovnatelné nemovitosti. Z teoretického pohledu by nejsrovnatelnější prodejní transakce indikovala prodejní cenu, za kterou by předmětná nemovitost mohla být prodána. Použitou jednotkou srovnání je cena za metr čtvereční (m²).

Analýza citlivosti na změnu reálné hodnoty

Reálná hodnota investice do nemovitostí je založena na nepozorovatelných vstupech, kterými jsou ceny nemovitostí. Citlivost výsledku hospodaření, resp. změny čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií k 31. 12. 2024 zobrazuje následující tabulka:

Rozvahová položka	Metoda ocenění	Nepozorovatelné vstupy	Změna nepozorovatelných vstupů	Dopad na změnu čistých aktiv přiřaditelných investičním akciím
Investice do nemovitostí	Metoda tržního porovnání	Ceny nemovitostí	+/- 10 %	57 858 tis. Kč

Citlivost výsledku hospodaření, resp. změny čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií k 31. 12. 2023 zobrazuje následující tabulka:

Rozvahová položka	Metoda ocenění	Nepozorovatelné vstupy	Změna nepozorovatelných vstupů	Dopad na změnu čistých aktiv přiřaditelných investičním akciím
Investice do nemovitostí	Metoda tržního porovnání	Ceny nemovitostí	+/- 10 %	54 747 tis. Kč

10 Náklady na ověření účetní závěrky

Odměna auditora – Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o. – za ověření účetní závěrky a ověření vybraných údajů v závěrkách dceřiných společností Fondu za rok 2024 činí 286 tis. Kč (2023: auditor Kreston Audit FIN, s.r.o., odměna za ověření účetní závěrky za rok 2023 ve výši 160 tis. Kč, odměna). Další služby nebyly auditorem poskytovány.

11 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Fond není v žádných sporech, z nichž by mohlo plynout nějaké plnění. Vedení Fondu si není vědomo ani jiných událostí uskutečněných během účetního období, které by vedly ke vzniku a evidenci tzv. podmíněných závazků či podmíněných aktiv a případných dalších podmíněných plnění ve prospěch Fondu.

12 Čistá hodnota aktiv

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

- (1) *Majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie s tím, že:*
 - a) *pro určení reálné hodnoty dluhopisu nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky je možné použít průměrnou cenu mezi nejlepší závaznou nabídkou a poptávkou (středová cena) a*

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

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

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

Z požadavků ZISIF vyplývá povinnost ocenit aktiva a závazky Fondu reálnou hodnotou, což je v souladu s účetními metodami promítnuto přímo do účetní závěrky.

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	1 633 264	1 557 416
Počet vydaných investičních akcií (v ks)	177 917	182 211
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč)	9 179,9181	8 547,3232

13 Události po rozvahovém dni

Dne 1. 1. 2025 na základě rozhodnutí Fondu coby jediného společníka společnosti Ben Slovakia Ben Slovakia, s.r.o, se sídlem Křížkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 174 61 821, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 372011, vstoupila tato společnost do likvidace. Ke dni 31. 12. 2024, kdy je Fond jediným společníkem a současně jediným dlužníkem společnosti Ben Slovakia, s.r.o. bude v rámci likvidace započítán závazek Fondu vůči Ben Slovakia, s.r.o. proti likvidačnímu zůstatku.

Dne 12. 3. 2025 Fond uzavřel Smlouvu o úvěru s (nepřímou) dceřinou společností Treaslewort, a.s., na jejímž základě této společnosti poskytl úvěr ve výši 18 000 tis. Kč za účelem financování odkupu dalších spoluvlastnických podílů na nemovitosti, kterou společnost Treaslewort, a.s. spoluvlastní ve výši 1/4 k celku. Úvěr je úročen fixní úrokovou sazbou 5 % p.a. a je splatný do 5 let od čerpání.

Žádné další významné události s dopadem na finanční situaci a výkonnost Fondu nenastaly v období po rozvahovém dni a do data schválení této účetní závěrky.

14 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 30. dubna 2025.


Ing. Michal Vlach

zástupce při výkonu funkce člena představenstva

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období

(ust. § 82 ZOK)

Neoficiální verze

Zpráva o vztazích za Účetní období

1. ÚVOD

Tuto zprávu o vztazích vypracoval statutární orgán investičního fondu **Safety Real, fond SICAV, a.s.**, IČO: 247 99 751, se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl 16888, vložka B (dále jen „**Fond**“) na základě povinnosti uložené statutárním orgánu ovládané osoby dle § 82 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOK**“), za účetní období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 (dále jen „**sledované období**“). Zpráva popisuje vztahy Fondu s propojenými osobami, tj. podle ZOK vztahy mezi Fondem jako ovládanou osobou a ovládající osobou Fondu a dále vztahy mezi Fondem a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, která ovládá Fond (dále jen „**Propojené osoby**“).

2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládající osoba

Fond měl po celé sledované období ve své vlastnické struktuře většinového akcionáře ve smyslu § 73 odst. 1 ZOK, který drží 95% zakladatelských akcií Fondu, tzn. akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Tímto většinovým akcionářem Fondu byl ve sledovaném období pan Martin Benda, nar. 8.9.1971 (dále jen „**Ovládající osoba**“). Ovládající osoba po celé sledované období disponovala většinou hlasovacích práv a podle všeho vykonávala své hlasovací právo samostatně. Ovládající osobu lze po celé sledované období označit za přímou ovládající osobou Fondu ve smyslu § 74 odst. 3 ZOK.

Ovládaná osoba

Ve sledovaném období lze Fond označit jako obchodní korporaci s většinovým společníkem, resp. akcionářem, a tedy jako ovládanou osobu ve smyslu § 74 odst. 1 ZOK vůči Ovládající osobě.

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Ve sledovaném období lze vysledovat tyto obchodní korporace, jež lze stejně jako Fond pokládat za osoby ovládané Ovládající osobou, a to po celé sledované období, není-li níže uvedena pouze jeho část:

- PRAGOLOV spol. s r.o., se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 00550086.
Předmětem činnosti této obchodní korporace je myslivost. Ovládající osoba je jediným společníkem této obchodní korporace a tedy její ovládající osobou ve smyslu § 74 odst. 3 ZOK.
- Ben Slovakia, s.r.o. v likvidaci, se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 17461821.
Ovládající osoba byla po menší část sledovaného období většinovým společníkem této obchodní korporace a tedy její ovládající osobou ve smyslu § 74 odst. 3 ZOK, a to do 27. 5. 2024, kdy Ovládající osoba svůj podíl na této obchodní korporaci převedla na třetí osobu – na Fond, čímž sama ztratila status ovládající osoby.

Osoby ovládané Fondem

Fond byl ve sledovaném období v pozici ovládající osoby vůči těmto Fondem ovládaným obchodním korporacím, které byly jeho dceřinými společnostmi, a to po celé sledované období, není-li níže uvedena pouze jeho část:

- nemovitostní společnost DANTUM Solution s.r.o., se sídlem Štefánikova 837/3, Veverí, 602 00 Brno, IČO: 29150396.

Fond je jediným společníkem této obchodní korporace a tedy její ovládající osobou ve smyslu § 74 odst. 3 ZOK.

- nemovitostní společnost Beluška - sociální podnik s.r.o., se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 24268500.

Fond je jediným společníkem této obchodní korporace a tedy její ovládající osobou ve smyslu § 74 odst. 3 ZOK.

- nemovitostní společnost Safety Radlická, s.r.o., se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČO: 19493347.

Fond je jediným společníkem této obchodní korporace a tedy její ovládající osobou ve smyslu § 74 odst. 3 ZOK.

- nemovitostní společnost Safety K44, s.r.o., se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČO: 19493371.

Fond je jediným společníkem této obchodní korporace a tedy její ovládající osobou ve smyslu § 74 odst. 3 ZOK.

- nemovitostní společnost TAREGA a.s., se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 09025537.

Fond je po menší část sledovaného období jediným společníkem (akcionářem) této obchodní korporace a tedy její ovládající osobou ve smyslu § 74 odst. 3 ZOK, a to od 15. 7. 2024, kdy nabyt 100% akcií.

- obchodní společnost Ben Slovakia, s.r.o. v likvidaci, se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 17461821.

Fond je po větší část sledovaného období většinovým společníkem této obchodní korporace a tedy její ovládající osobou ve smyslu § 74 odst. 3 ZOK, když nejprve dne 27. 5. 2024 nabyt 95% podíl od Ovládající osoby a posléze se stal ke dni 18. 12. 2024 jediným společníkem. Ovládaná společnost vstoupila do likvidace po skončení sledovaného období, resp. dnem 1. 1. 2025.

- obchodní společnost Lesy Hunkovce, s.r.o. se sídlem Zámocká 30, Bratislava – městská část Staré Město 811 01, Slovensko, IČO: 50 061 968

Fond vlastnil k 31.12.2024 100 % obchodní podíl v zahraniční (slovenské) obchodní společnosti a k 31/12/2024 byl jejím jediným společníkem a tedy její ovládající osobou ve smyslu § 74 odst. 3 ZOK.

Vztahy mezi Fondem jako mateřskou společností a jeho shora uvedenými dceřinými společnostmi, jakož i mezi těmito obchodními korporacemi navzájem, nejsou předmětem této zprávy a v souladu s § 82 odst. 1 ZOK jsou popsány v jednotlivých zprávách o vztazích vypracovaných statutárními orgány těchto obchodních korporací jako ovládaných osob.

3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ

Vztahy mezi Fondem a s ním Propojených osob nelze při zohlednění všech podstatných kritérií považovat za podnikatelské seskupení, neboť Fond a obchodní korporace, ovládané Ovládající osobou, nepodléhají jednotnému řízení Ovládající osoby a netvoří spolu koncern, přičemž nejsou ani vzájemně podrobeny ovládaní či ovlivňování ze strany Ovládající osoby.

Fond spravuje svůj veškerý majetek bez vlivu svých akcionářů či jiných osob majících na Fondu či na hlasovacích právech ve Fondu přímou či nepřímou účast, a tedy bez vlivu Ovládající osoby, přičemž po celé sledované období se Fond obhospodařoval prostřednictvím nezávislé a odborně způsobilé investiční společnosti AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241, jejíž interní pravidla a předpisy účinně zamezují uplatňování rozhodujícího vlivu Ovládající osoby, pokud by se jej Ovládající osoba rozhodla ve Fondu uplatňovat.

4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Jelikož je Fond nesamosprávným investičním fondem, který se obhospodařuje prostřednictvím nezávislé a odborně způsobilé investiční společnosti, jejímž prostřednictvím vykonává rovněž svou administraci ve smyslu ust. § 38 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, není Ovládající osobě v praxi umožněn žádný způsob ani prostředky pro uskutečňování ovlivnění či ovládnutí Fondu. Ovládající osoba pouze realizuje své hlasovací právo na valné hromadě Fondu a ze své pozice většinového akcionáře může rozhodovat o výši úplaty investiční společnosti a o obsazení volených orgánů Fondu.

Ovládající osoba vykonávala ve sledovaném období i nadále funkci jediného člena dozorčí rady Fondu, a to bez nároku na odměnu. Prostřednictvím výkonu uvedené funkce nemohla Ovládající osoba uskutečňovat žádné způsoby ani prostředky ovládnutí Fondu.

5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH VE SLEDOVANÉM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OSTATNÍCH PROPOJENÝCH OSOB

Ve sledovaném období nebylo učiněno žádné jednání na popud nebo v zájmu Ovládající osoby či jiné s Fondem Propojené osoby, které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Fondu zjištěného podle poslední účetní závěrky. Vztahy mezi Propojenými osobami spočívaly ve sledovaném období pouze v plnění vzájemných smluvních povinností, které blíže popisuje následující čl. 6 této zprávy.

6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou

Smlouvy uzavřené ve sledovaném období

Ovládající osoba ve sledovaném období uzavřela s Fondem následující transakci:

Ovládající osoba na základě Smlouvy o převodu podílu ve společnosti s ručením omezeným, uzavřené mezi Ovládající osobou a Fondem dne 27. 5. 2024, převedla Fondu 95% podíl na společnosti Ben Slovakia, s.r.o. v likvidaci, uvedené shora, za kupní cenu určenou na základě znaleckého posudku. Část kupní ceny Fond uhradil Ovládající osobě bezhotovostním převodem na její bankovní účet a zbývající část kupní ceny byla vypořádána prostřednictvím emise nových investičních akcií Fondu následujícím způsobem. Za tím účelem se jednalo mezi Fondem a Ovládající osobou o uzavření jednak smlouvy o úpisu investičních akcií Fondu ze dne 3. 6. 2024, na základě které Ovládající osoba upsala nové investiční akcie vydávané Fondem, a dále o uzavření související dohody o započtení pohledávek mezi Fondem a Ovládající osobou ze dne 13. 6. 2024, na základě které byl investiční závazek Ovládající osoby vůči Fondu v celém rozsahu vypořádán započtením proti pohledávce Ovládající osoby za Fondem z titulu neuhrazeného zůstatku kupní ceny za převod 95% podílu na společnosti Ben Slovakia, s.r.o. v likvidaci, uvedené shora.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

V předešlém účetním období nebyly mezi Fondem a Ovládající osobou uzavřeny žádné smlouvy, ani nebyla učiněna žádná právní jednání, které by znamenaly přesah do sledovaného období, s výjimkou pokračující investice Ovládající osoby ve Fondu (která byla ve sledovaném období navýšena shora uvedeným způsobem).

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami

Smlouvy uzavřené ve sledovaném období

V Účetním období nedošlo k uzavření žádných nových vztahů mezi Fondem a osobami ovládanými Ovládající osobou.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

Žádné vztahy mezi Fondem a Propojenými osobami ovládanými stejnou ovládající osobou v rámci sledovaného období neproběhly, resp. žádné smlouvy uzavřeny nebyly.

7. POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBĚ ÚJMA A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ

Ze smluvních vztahů popsanych v čl. 6 této zprávy nevznikla Fondu žádná újma.

8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Smlouvy mezi Fondem a Ovládající osobou popsané v čl. 6 této zprávy, resp. závazky Fondu z nich vzniklé, lze hodnotit jako uzavřené za standardních tržních podmínek. V případě uvedené smlouvy o převodu podílu ve společnosti s ručením omezeným byla cena stanovena nezávisle znalcem, přičemž její převážná většina byla vypořádána formou vzájemného započtení pohledávek Ovládající osoby a Fondu, což lze hodnotit pro Fond jako pozitivní variantu splnění jeho peněžních závazků, neboť pro účely takového vypořádání s Ovládající osobou nebyl Fond ve sledovaném období nucen alokovat peněžní prostředky v odpovídající výši.

Ve vztazích mezi Fondem a Propojenými osobami nebyla identifikována žádná rizika ani nevýhody.

9. PROHLÁŠENÍ

Statutární orgán Fondu prohlašuje, že údaje uvedené v této zprávě jsou úplné, průkazné a správné.

V Praze dne 24. 3. 2025



Safety Real, fond SICAV, a.s.
Ing. Michal Vlach, zmocněný zástupce
AVANT investiční společnost, a.s.

Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Peněžní prostředky na účtech	97 831	97 831
Úvěr 3. straně Lesy Hunkovce	275 663	203 661
Majetková účast Lesy Hunkovce	750 326	542 613
Majetková účast BEN Slovakia	763 757	763 800
Majetková účast Safety K44, s.r.o	100	83 400
Majetková účast Safety Radlická	100	112 400
Úvěr Safety K44, s.r.o	248 378	266 433
Úvěr Safety Radlická	299 484	311 425
Budova a pozemek Brno Kotlářská	41 710	72 195
Budova a pozemek Praha - Chodov	45 705	91 210
Budova a pozemek Sokolovská	91 641	95 150
Budova a pozemek Václavské náměstí	235 000	222 648
Pozemek Břeží 413	14 265	51 505
Směnka J&T Private Equity	100 000	101 578