



# Pololetní finanční zpráva fondu

Safety Real, fond SICAV, a.s.  
za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023

## Obsah

Použité zkratky .....	3
1. Základní údaje o Fondu .....	5
a) Základní kapitál Fondu .....	5
b) Údaje o cenných papírech .....	5
c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával .....	6
2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu .....	7
a) Přehled investiční činnosti .....	7
b) Investiční cíle a strategie Fondu .....	7
c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu .....	8
d) Majetkové účasti ve společnostech v portfoliu Fondu .....	10
e) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí .....	10
f) Alternativní výkonnostní ukazatele .....	11
g) Vliv ruské invaze na Ukrajinu .....	11
h) Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6měsíčního období, za které je vpracována mezitímní účetní závěrka .....	11
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou .....	13
4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2023 .....	14
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu .....	15
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu .....	16

## 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, Praha 4 - Nusle, PSČ 140 00, Doručovací číslo: 14078
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	Safety Real, fond SICAV, a.s., IČO: 247 99 751, se sídlem Křižíkova 213/44, 186 00 Praha 8
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei</a> )
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Pololetní finanční zpráva	Tato pololetní finanční zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 30. 06. 2023
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

Pololetní finanční zpráva Fondu je sestavená dle ust. § 119 ZPKT.

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2022 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící k 30. 6. 2022.

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

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

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

## 1. Základní údaje o Fondu

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

### a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	1.428.065 tis. Kč (k 30. 6. 2023)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	34 tis. Kč (34 086 Kč)
(z toho 34 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)	
z toho Investiční fondový kapitál:	1.428.031 tis. Kč

### b) Údaje o cenných papírech

#### Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2023	34 086 ks

Investiční akcie („IA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	od 16. 2. 2015 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením SAFETY REAL IFPZK
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008041514
Počet akcií k 30. 6. 2023	182 211 ks

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

Název	CYRRUS, a.s.
IČO	639 07 020
Sídlo	Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

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

### a) Přehled investiční činnosti

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

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

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu v souladu s investiční strategií je kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory primárně do rozšiřování, rozvoje a údržby nemovitostního portfolia.

V průběhu první poloviny Účetního období Fond v rámci své běžné provozní činnosti vykonával správu a rozvoj vlastněných nemovitostí, pro zajištění zvyšování příjmu, a to s ohledem na volatilitu trhu politikou individuálního přístupu ke svým klientům.

### b) Investiční cíle a strategie Fondu

Investiční strategie Fondu cílila na nemovitostní trh v lokalitách měst Brna a Prahy, případně v blízkém okolí se zaměřením na komerční nemovitosti s převažujícími segmenty retailových a kancelářských prostor, případně na nemovitosti s potenciálem následného rozvoje. Jak se potvrdilo v uplynulých dvou letech, kdy řada oblastí průmyslu a obchodu byla postižena krizovým vývojem v souvislosti s pandemií COVID-19 a později s energetickou krizí, měl Fond v rámci diverzifikace využitelnosti nemovitostí ve svém portfoliu a jejich klíčových nájemců zajištěnou výraznou stabilitu vůči volatilitě trhu. V retailovém segmentu jsou základem maloobchodní prodejny potravin reprezentované silnými řetězci, na které navazují ostatní nájemníci. V nemovitostech zaměřených na kancelářský segment trhu je snaha o pronájem společnostem navázaných na státní organizace, případně stabilních nadnárodních společností pro zajištění stability příjmu ve spojitosti se službami zlepšujícími podmínky pro činnost nájemců. Nadále probíhá příprava na výstavbu kampusu v Brně na nemovitostech Fondu a jeho dceřiné společnosti.

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

Investičním cílem Fondu je tvorba nemovitostního strukturovaného výnosového portfolia pro stabilní zhodnocování svěřených prostředků v dlouhodobém horizontu. Geograficky Fond v současnosti cílí na nemovitosti v lokalitách měst Brna, Prahy a jejich bezprostředního okolí. Klientela Fondu je diverzifikována od retailu přes ubytovací služby, byty, kanceláře a sklady.

Investiční strategie Fondu koresponduje s investičním cílem, nicméně v závěru sledovaného období došlo k aktualizaci statutu Fondu, a to v důsledku změny postoje financující banky, v našem případě ČSOB, která v závěru předchozího účetního období zaslala Fondu vytykáací dopis. Předmětem bylo upozornění na porušení smluvních ujednání, kdy Fond bez souhlasu banky poskytl ze svých volných prostředků úvěr třetí osobě a současně poskytl plnění na dlouhodobý závazek. S uvedeným stanoviskem Fond nesouhlasil, protože bylo na předmětné operace využito jen a pouze volných prostředků Fondu z vlastní investiční činnosti při zachování všech covenantů vymezených ve smlouvách s bankou, současně se skutečností, že po řadu let banka investice Fondu s likvidními prostředky akceptovala. Nicméně na následných jednáních vzešel požadavek banky na přesun nemovitostí v majetku Fondu, jež jsou zatíženy jí poskytnutými úvěry do samostatných dceřiných společností pod hrozbou zesplatnění úvěrů pro porušení úvěrových smluv. Po doručení výše uvedeného dopisu, ČSOB fakticky zablokovala investiční činnost Fondu neudělováním souhlasů s plánovanými investicemi. V následujícím období byly založeny dvě nové společnosti, a to Safety Radlická, s.r.o. a Safety K44, s.r.o., do kterých byly přesunuty dva soubory nemovitostí, a to na adrese Křížíkova 213/44, PSČ 186 00, Praha 8 a Radlická 520/117, PSČ 158 00, Praha 5 – Jinonice, společně s úvěry poskytnutými ČSOB.

Ve sledovaném období, kdy byla připravována změna statutu Fondu a jeho investiční strategie v návaznosti na jednání s ČSOB, zajišťoval Fond prostřednictvím správcovské společnosti běžnou činnost související s údržbou, provozem a pronajímáním nemovitostního portfolia.

Fond ve sledovaném období pokračoval v přípravě projektu „Studentské bydlení Štefánikova 3,5 k+ Kotlářská 51a, jehož cílem je zhodnocení dvou stávajících nemovitostí, kde jedna je přímo v portfoliu Fondu a druhá je ve vlastnictví 100% dceřiné společnosti, s předpokladem zvýšení výnosu. Scelení nemovitostí je závislé na získání stavebního povolení a rozhodnutí o následné realizaci projektu v režii Fondu nebo se strategickým partnerem, případně prodejem.

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

Dne 5. ledna 2023 Fond uzavřel s fyzickou osobou, podnikatelem J.F., Smlouvu o zápůjčce na základě, které poskytl prostředky ve výši 650 tis. €, a to do 31. 12. 2023, s úrokovou sazbou 4,5 % + 3M Euribor.

Dne 7. 2. 2023 Fond uzavřel se společností TJENESTER s.r.o., se sídlem Francouzská 421/87, PSČ 602 00, Brno – Zábřovice, Smlouvu o postoupení pohledávky. Předmětem bylo úplatné postoupení neuhrazené pohledávky včetně příslušenství za společností Tauxreal s.r.o., se sídlem Pod novým lesem 127/44, PSČ 162 00, Praha 6, Veleslavín, vzniklé z titulu Smlouvy o úvěru ze dne 12. 6. 2022. Úplata byla Fondu uhrazena.

S ohledem na jednání s ČSOB se ve sledovaném období žádné další investice nerealizovaly.

### 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

Koncept dlouhodobé investiční strategie Fondu je založen zejména na vlastnictví komerčních a rozvojových nemovitostí v lokalitách hlavního města Prahy a města Brna.

Nemovitostní portfolio ve sledovaném období bylo z hlediska využitelnosti pronajimatelných prostor rozloženo do tří základních segmentů, a to maloobchod, služby a kancelářské prostory, kdy ve sledovaném období nebylo nutné dělat zásadnější opatření na udržení finančních toků a stabilizaci portfolia. Struktura využití nemovitostního portfolia Fondu je: 48 % kancelářské prostory; 23 % ubytovací kapacity; 22 % prodejních ploch; 6 % stravovací zařízení a 1 % skladové prostory. S ohledem na charakter nemovitostí, které jsou zejména v kategorii B, je obchodní politika Fondu založena na individuálním přístupu k nájemcům, což fakticky eliminovalo možné ztráty v důsledku, jak probíhající globální krize vlivem válečného konfliktu mezi Ruskou federací a Ukrajinou, tak ještě doznávající dopady pandemie COVID-19, změnila zejména chování firem na trhu.

Investice Fondu byly v rámci struktur vlastněných nemovitostí a skladby nájemců dostatečně diverzifikovány, čímž bylo 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.

S ohledem na vzniklou situaci s financující ČSOB, dochází do budoucna ke změně investiční strategie Fondu, kdy je nucen převést část stávajícího nemovitostního portfolia, zatíženého bankovními úvěry, do dceřiných společností, je záměrem podíly na nově vzniklých dceřiných společnostech držet v majetku Fondu ve střednědobém horizontu v zásadě do doby, než dojde ze strany dceřiných společností k úhradě kupní ceny za nemovitosti, do těchto Fondem odprodáných. Případné nemovitostní projekty s bankovní účastí bude Fond do budoucna realizovat prostřednictvím dceřiných SPV, a to založených Fondem, 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 ekonomická recese, jako důsledek několika aktuálních globálních vlivů, a to:



- energetická krize vyvolaná volatilitou 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;
- 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;
- doznívajících důsledků krize COVID-19, jež jsou zejména dány změnou v chování firem na trhu.

Veškeré zmíněné faktory vytváří proinflační tlak, který se projevil její hodnotou nad 10 % i ve sledovaném období. Nemovitostní portfolio Fondu je z hlediska inflace v zásadě stabilní, nicméně částečně k dopadu na straně výnosů z nemovitostí došlo a bylo s ohledem na její skokový růst nutno individuálně jednat o její valorizaci s jednotlivými nájemci.

Pro zajištění likvidity Fondu tento drží dostatek prostředků na účtech a přes negativní faktory není nijak ohroženo trvání jednotky.

### Likvidita Fondu

Běžné příjmy byly generovány zejména z inkasovaných nájmů z nemovitostního portfolia Fondu.

Příjmy Fondu mohou z regulatorních a zejména z důvodů předpokládané recese zaznamenat v budoucnu určitý pokles, který by však vzhledem k diverzifikaci charakteru portfolia neměl být pro Fond kritický, a to ani ve vyšším objemu.

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 do budoucna je spojena s nižší úrovní rizika a Fond tak neočekává dlouhodobý pokles hodnoty investičních akcií. Ve sledovaném období došlo ke zvýšení hodnoty na jednu investiční akcií a při nastavené obchodní politice se v budoucnu reálný pokles hodnoty investičních akcií nepředpokládá, pouze může dojít k snížení jejich růstu. I přes předpoklady odvozené ze stávajícího vývoje, je počítáno s možností poklesu reálné hodnoty investic v portfoliu Fondu v návaznosti na celkový pokles výkonnosti ekonomiky, který by mohl investory motivovat k ukončení investice. Fond však disponuje dostatečnými nástroji, jak dále uvedeno, 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, případně za přispění nových úvěrových pozic k danému investičnímu projektu na dceřiných společnostech. Fond nemá závazky k pokračujícímu financování investic, a proto ani významné potíže s likviditou při realizaci investiční strategie.

Výraznější potřeba likvidity by byla možná pouze z titulu odkupů investičních akcií investory. V případě potřeby může Fond učinit následující opatření:

- získání nových investorů, kteří by akcie určené k zpětnému odkupu nabyli;
- výplata z vlastních likvidních zdrojů, které v současnosti s kritickým vývojem počítají;
- prodej některých projektů, kdy s prodejem některé z nemovitostí je počítáno pouze v krajním případě;
- 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.

**Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky**

S ohledem na výše uvedené, nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Fond neočekává možnost výraznějšího poklesu v reálné hodnotě investic, který by mohl pro Fond znamenat překážku pro jeho další fungování. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť velká část majetku Fondu je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup, byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

**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 a geografické blízkosti k Ukrajině pod silným vlivem externích událostí.

V návaznosti na růst inflace, který následně zejména ve východní Evropě eskaloval z důvodu cen energií až výší kolem 20 %, došlo v roce 2022 k rychlému růstu úrokových sazeb. ČNB byla jednou z prvních národních bank, která k růstu přistoupila, a dvoutýdenní reposazba se z počátečních 0,25 % v květnu 2021 do konce roku 2021 dostala na 3,75 % a růst ještě zrychlil v roce 2022 až na 7,00 % od června 2022, kdy se sazba již dále neměnila. Centrální banky v dalších státech tento trend brzy následovaly a došlo ke zvýšení sazeb i v hlavních ekonomických centrech ovlivňujících celosvětový trh, tedy v USA a EU. Cílem centrálních bank je boj jak proti jejímu dlouhodobému růstu, tak i stagnaci na vysokých hodnotách, a to i za cenu snížení hospodářské aktivity a spotřeby domácností a případně vyvolání mírné recese, což je postupně potvrzováno uveřejňovanými odhady kvartální změny HDP, kdy růst zpomalil a mnoho trhů se dostalo poblíž nulového růstu, a to včetně ČR, která technicky spadla do mírné recese.

Recese v ČR souvisí s klesající spotřebitelskou poptávkou, což dokládají maloobchodní tržby, které od roku 2022 vykazují klesající tendenci. Oslabování spotřebitelské poptávky je způsobeno zejména poklesem reálných mezd a vysokými cenami energií, které se promítají do koncových cen zboží a služeb. Údaje tak celkově nadále nasvědčují tomu, že spotřebitelé jsou ve svých výdajích velmi obezřetní a stále šetří na horší časy, resp. nemají rezervy na rostoucí náklady. Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růstu depozitních sazeb, což dále podporuje domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávají záporné. Přesto depozita a kvalitní dluhopisy začínají být investiční alternativou a růst „bezrizikové“ úrokové sazby vede k růstu požadovaných výnosů investic do aktiv rizikových. Banky zvýšily i úrokové sazby hypotečních úvěrů a z druhé strany vzrostly ceny stavebních materiálů a prací developerům brání ve výraznějším snížení ceny nových bytů. Všechny tyto aspekty vedly k velkému snížení objemu nově poskytnutých hypoték a následně i prodeji a výstavbě bytů, resp. dalších typů nemovitostí. Tyto faktory mají negativní vliv obecně na podniky a ekonomickou aktivitu v ČR; je však předpoklad, že zpomalení bude mírné a nebude dlouhé a ve svém důsledku pomůže stabilizovat a následně snížit inflaci a poté i úrokové sazby, což posléze povede k oživení investiční aktivity. V souhrnu však v roce 2022 a první polovině roku 2023 vzrostl důraz na dostatečnou finanční sílu ekonomických hráčů a jejich rezerv – domácností i firem – a na potřebu obezřetného nakládání s rizikem.

Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

**d) Majetkové účasti ve společnostech v portfoliu Fondu**

- Beluška - sociální podnik s.r.o., se sídlem Křížkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 24268500, vedená u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 198830. Podíl na základním kapitálu 100 %
- DANTUM Solution s.r.o., se sídlem Štefánikova 837/3, Veverí, 602 00 Brno, IČ 29150396, vedená u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. C 79940. Podíl na základním kapitálu 100 %

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

S účinností od 23.6.2023 došlo ke změně formátu statutu, ve kterém nedošlo ale ke změně investičních cílů a investiční politiky. S pohledem na postoj financující banky byla rozšířena investiční strategie Fondu, a to v tom smyslu, že v případě nemovitostních projektů, kde se na financování bude podílet některá z bankovních institucí, budou investičně realizovány přes dceřiné společnosti.

**f) Alternativní výkonnostní ukazatele**

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

**g) Vliv ruské invaze na Ukrajinu**

Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku, Bělorusku, nebo na Ukrajině. V uvedených státech Fond žádný z investorů není jejich rezidentem.

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, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

V první polovině Účetního období byly již nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, jak na úrovni Evropy, která byla na dodávkách zejména fosilních paliv Ruskou federací významně závislá, tak na úrovni České republiky. Nicméně dopady na vývoj ekonomiky jsou značné, kdy trh s energiemi vykazoval a doposud vykazuje výraznou volatilitu, která se promítá do všech odvětví hospodářství a vytváří proinflační tlak, který následně znamená pokles ekonomické aktivity.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou zejména:

- Volatilita na trzích energií a fosilních paliv, která ve svém důsledku nutí odběratele hledat na trhu dlouhodobější kontrakty a vyvarovat se krátkodobé spekulaci, což zvyšuje cenu na straně dodavatelů a s ohledem na dané komodity, které mají fakticky plošný vliv na ekonomiku, zvyšují inflační tlak;
- velké výkyvy na finančních trzích citlivě reagujících na zprávy ve vztahu k podkladovým aktivům, jako jsou nejen suroviny, ale i dopady vyvolané opatřením Evropy a USA v reakci na vývoj politické situace;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

**h) Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6 ti měsíčního období, za které je vypracována mezitímní účetní závěrka**

- Dne 3. července 2023 byla Fondem založena společnost Safety K44, s.r.o., IČ 194 93 371, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10.
- Dne 3. července 2023 byla Fondem založena společnost Safety Radlická, s.r.o. IČ 194 93 347, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10.
- Dne 3. srpna 2023 Fond uzavřel se společností Safety K44, s.r.o. Kupní smlouvu na nákup nemovitostí na adrese Křížkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, za částku 456 782 tis. Kč dle Znaleckého posudku.
- Dne 3. srpna 2023 Fond uzavřel se společností Safety Radlická, s.r.o. Kupní smlouvu na nákup nemovitostí na adrese Radlická 520/117, 158 00 Praha 5, za částku 434 193 tis. Kč dle Znaleckého posudku
- Dne 4. srpna 2023 Fond uzavřel se společností Safety K44, s.r.o. Smlouvu o úvěru 248 377,6 tis Kč s úrokem 10 % p.a., se splatností 9 let. Za účelem úhrady kupní ceny za nemovitosti na adrese Křížkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8
- Dne 4. srpna 2023 Fond uzavřel se společností Safety Radlická, s.r.o. Smlouvu o úvěru 299 483,9 tis Kč s úrokem 10,9 % p.a., se splatností 5 let. Za účelem úhrady kupní ceny za nemovitosti na adrese Radlická 520/117, Praha 5.
- Dne 4. srpna 2023 Fond uzavřel se společností Safety K44, s.r.o. Smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti s ručením omezeným ve výši 66 794,4 tis. Kč
- Dne 4. srpna 2023 Fond uzavřel se společností Safety Radlická, s.r.o. Smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti s ručením omezeným ve výši 78 599,7 tis. Kč
- Dne 17. srpna 2023 Fond uzavřel se společností Safety K44, s.r.o. a společností Safety Radlická, s.r.o. za účasti Československé obchodní banky, a.s. Smlouvu o postoupení úvěrových smluv. Na základě této Smlouvy přešly úvěry od Československé obchodní banky, a.s. s účinností od 1. září 2023 z Fondu na společnosti Safety K44, s.r.o. a Safety Radlická, s.r.o.

- Dne 1. září 2023 Fond uzavřel se společností Safety 44, s.r.o. Dohodu o započtení pohledávek, kterou byla započtena kupní cena za nemovitosti proti závazkům Fondu ze Smlouvy o úvěru, Smlouvy o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti s ručením omezeným a Smlouvy o postoupení úvěrové smlouvy.
- Dne 1. září 2023 Fond uzavřel se společností Safety Radlická, s.r.o. Dohodu o započtení pohledávek, kterou byla započtena kupní cena za nemovitosti proti závazkům Fondu ze Smlouvy o úvěru, Smlouvy o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti s ručením omezeným a Smlouvy o postoupení úvěrové smlouvy.

K tomuto dni byly podány na příslušné katastry nemovitostí návrhy na vklady změny vlastníka v souladu s Kupními smlouvami na nemovitosti.

### 3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

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

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

#### Ovládající osoby

**Martin Benda**

Dat. nar.: 8. 9. 1971

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

#### Jinak spřízněné strany

Fond je ovládající osobou ve vztahu ke společnostem:

- Beluška – sociální podnik s.r.o., se sídlem m Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 242 68500;
- DANTUM Solution s.r.o., se sídlem Štefánikova 837/3, Veverí, 602 00 Brno, IČ 291 50396;

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

- Ben Praha s.r.o., se sídlem Křižíkova 213/44, Praha 8, 186 00, IČ 066 14 167
- PRAGOLOV spol. s.r.o., se sídlem Bořivojova 828/33, Praha 3, 130 00, IČ 005 50
- Ben Slovakia, s.r.o., se sídlem Křižíkova 213/44, 186 00 Praha 8, IČ 174 61 821.

#### Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

- Dne 5. ledna 2023 uzavřel Fond s Jiřím Fišerem a Martinem Bendou Dohodu o způsobu vypořádání vzájemných platebních povinností. Předmětem je dohoda, že část zápůjčky, kterou poskytuje Fond Jiřímu Fišerovi na základě Smlouvy o zápůjčce poukáže na účet Martina Bendy,
- Na základě dodavatelsko-odběratelského smluvního vztahu, hrazena po sledované období Fondem do společnosti Ben Praha s.r.o. úplata ve výši 75 tis. Kč + DPH/měsíčně;
- Na základě Nájemní smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání, uzavřené mezi Fondem a společností Ben Praha s.r.o., plynul fondu po sledované období příjem z nájemného a souvisejících služeb ve výši 29.766 Kč + DPH.

#### Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

- Dne 7. února 2022 Fond uzavřel s Martinem Bendou Dodatek č. 1 k Dohodě o změně v obsahu závazku, na základě kterého fond vyplatil částku 26 000 tis. Kč
- Dne 15. června 2022 Fond uzavřel s Martinem Bendou Smlouvu o úpisu investičních akcií, na základě které vznikl jmenované osobě investiční závazek vůči Fondu ve výši 204 022 tis. Kč
- Dne 28. června 2022 Fond uzavřel s Martinem Bendou Dohodu o započtení pohledávek, na základě které došlo k uhrazení investičního závazku, a to započtením vůči závazku Fondu, který nabyl pan Martin Benda od společnosti SAFERA s.r.o. v prosinci loňského roku.

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2023

Safety Real,  
fond SICAV, a.s.

Mezitímní účetní závěrka  
sestavená k a za pololetí končící  
30. června 2023

## Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace ( <i>neauditovaný</i> ) .....	3
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku ( <i>neauditovaný</i> ).....	4
Výkaz peněžních toků ( <i>neauditovaný</i> ) .....	5
Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (investiční část Fondu) ( <i>neauditovaný</i> ).....	6
Výkaz změn vlastního kapitálu (neinvestiční část Fondu) ( <i>neauditovaný</i> ) .....	7
Komentáře k mezitímním účetním výkazům ( <i>neauditované</i> ) .....	8
1. Obecné informace.....	8
2. Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky .....	8
3. Sezónnost.....	10
4. Zásadní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech .....	10
4.1. Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel.....	10
4.2. Klíčové zdroje nejistoty při odhadech .....	10
5. Provozní segmenty .....	11
6. Dodatečné poznámky k účetním výkazům .....	12
6.1. Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií.....	12
6.2. Peníze a nepeněžní transakce .....	12
6.3. Obchodní pohledávky.....	12
6.4. Poskytnuté zápůjčky .....	13
6.5. Pohledávky z derivátových operací.....	13
6.6. Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku.....	14
6.7. Investice do nemovitostí .....	14
6.8. Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva .....	14
6.9. Obchodní a jiné závazky .....	15
6.10. Bankovní úvěry.....	15
6.11. Vývoj dluhů z financování.....	16
6.12. Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií.....	16
6.13. Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb .....	16
6.14. Zisky a ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků.....	16
6.15. Náklady související s pronájmem nemovitostí.....	17
6.16. Správa Fondu a ekonomické a právní služby .....	17
6.17. Finanční náklady .....	17
6.18. Daně ze zisku.....	17
7. Transakce se spřízněnými stranami.....	18
7.1. Osoba ovládající.....	18
7.2. Transakce se spřízněnými stranami.....	18
7.3. Odměny klíčového vedení.....	19
8. Řízení finančního rizika .....	19
8.1. Úvěrové (kreditní) riziko.....	19
8.2. Riziko likvidity .....	19
8.3. Měnové riziko.....	20
8.4. Úrokové riziko .....	21
8.5. Oceňování reálnou hodnotou .....	21
9. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky.....	22
10. Čistá hodnota aktiv .....	22
11. Události po rozvahovém dni .....	22



Safety Real, fond SICAV, a.s.

## Výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2023

(v tisících Kč)

	Poznámka	Stav k 30. 6. 2023		Stav k 31. 12. 2022	
		Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu	Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu
<b>AKTIVA</b>					
Peněžní prostředky	6.1	-	34	-	34
<b>Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií</b>		-	<b>34</b>	-	<b>34</b>
Peněžní prostředky	6.2	43 715	-	60 211	-
Obchodní pohledávky	6.3	5 282	-	16 791	-
Poskytnuté zápůjčky	6.4	81 599	-	85 944	-
Pohledávky z derivátových operací	6.5	4 513	-	8 080	-
Investice v dceřiných společnostech	6.6	35 866	-	35 866	-
Investice do nemovitostí	6.7	1 462 700	-	1 448 644	-
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.8	14 068	-	11 664	-
<b>Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>		<b>1 647 743</b>	-	<b>1 667 200</b>	-
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>					
<b>Vlastní kapitál</b>					
Základní kapitál	6.1	-	34	-	34
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		-	<b>34</b>	-	<b>34</b>
Obchodní a jiné závazky	6.9	22 809	-	21 664	-
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		133	-	1 240	-
Bankovní úvěry	6.10	186 757	-	243 445	-
Odložený daňový závazek	6.18	10 013	-	9 060	-
<b>Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>		<b>219 712</b>	-	<b>275 409</b>	-
<b>Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (Celková hodnota investičních akcií)</b>	<b>6.12</b>	<b>1 428 031</b>	-	<b>1 391 790</b>	-

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

Safety Real, fond SICAV, a.s.

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

za pololetí končící 30. června 2023

(v tisících Kč)

	Poznámky	Investiční část Fondu	
		Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022 (přepracováno)
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.13	54 735	44 477
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	6.7	-	10 146
Zisk z přecenění investic v dceřiných společnostech	6.6	-	2 462
Zisk plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků	6.14	662	2 448
Čistý kurzový zisk		-74	513
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.15	-11 116	-8 987
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.16	-4 464	-3 850
Daně a poplatky		-436	-421
Ostatní náklady		-1 134	-723
<b>Výsledek před finančními náklady</b>		<b>38 173</b>	<b>46 064</b>
Finanční náklady	6.17	-16	-19
<b>Výsledek před zdaněním</b>		<b>38 157</b>	<b>46 045</b>
Daň ze zisku	6.18	-1 916	-2 098
<b>Úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Výsledek po zdanění za období)</b>		<b>36 241</b>	<b>43 947</b>
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za období</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Celkový úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Celkový úplný výsledek za období)</b>		<b>36 241</b>	<b>43 947</b>

Pozn.: Během pololetí končícího 30. 6. 2023 a 30. 6. 2022 nevznikly Fondu žádné výnosy a náklady v souvislosti se zakladatelskými akciemi.

Safety Real, fond SICAV, a.s.

## Výkaz peněžních toků (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2023

(v tisících Kč)

Poznámky	Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>		
Přírůstek (úbytek) čisté hodnoty připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií za období (Výsledek za období po zdanění)	36 241	43 947
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>		
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.18 1 916	2 098
Čisté kurzové rozdíly	6.11 74	-528
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	6.6 -	-10 146
Zisk z přecenění investic v dceřiných společnostech	6.5 -	-2 462
Zisk z přecenění ostatních finančních aktiv a závazků	6.4 -662	-2 448
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>		
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek	9 105	60
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	1 144	-1 207
	47 818	29 314
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>		
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	6.6 -14 056	-2 854
Příjem z realizace finančních aktiv	6.4 25 194	114 524
Výdaj spojený s nabytím finančních aktiv	6.4 -15 636	-80 200
Placené daně ze zisku	6.18 -2 070	-1 350
<b>Čisté peníze z (využité při) provozní činnosti Fondu</b>	<b>41 250</b>	<b>59 434</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>		
Příjem z čerpání bankovních úvěrů	6.11 -	15
Splátky bankovních úvěrů a nebankovních zápůjček	6.11 -55 536	-42 431
Placené úroky	6.11 -2 338	-4 555
<b>Čisté peníze použité při financování</b>	<b>-57 874</b>	<b>-46 971</b>
<b>Čisté zvýšení (snížení) peněz</b>	<b>-16 624</b>	<b>12 463</b>
Peněžní prostředky na počátku období	6.1 / 6.2 60 245	19 177
Dopad změny měnového kurzu na peněžní prostředky	128	40
<b>Peněžní prostředky na konci období</b>	<b>43 749</b>	<b>31 680</b>
z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu	6.1 34	34
<b>z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>	<b>43 715</b>	<b>31 646</b>

Pozn.: Fond nedrží žádné peněžní ekvivalenty, pouze peněžní prostředky na bankovních účtech. Všechny peněžní toky jsou vyvolány peněžními prostředky zahrnutými mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Safety Real, fond SICAV, a.s.

**Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií**  
(investiční část Fondu) (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2023

(v tisících Kč)

	2023	2022
<b>Zůstatek k 1. lednu</b>	<b>1 391 790</b>	<b>855 960</b>
Úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	36 241	43 947
<b>Zůstatek k 30. červnu</b>	<b>1 428 031</b>	<b>899 907</b>
Počet investičních akcií (ks)	182 211	142 747
<b>Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)</b>	<b>7 837,2398</b>	<b>6 304,2095</b>

Safety Real, fond SICAV, a.s.

## Výkaz změn vlastního kapitálu (neinvestiční část Fondu) (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2023

(v tisících Kč)

	2023	2022
Zůstatek k 1. lednu	34	34
Změna v hodnotě nebo počtu zakladatelských akcií	-	-
Zůstatek k 30. červnu	34	34

## Komentáře k mezitímním účetním výkazům (neauditované)

### 1. Obecné informace

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

Od svého vzniku Fond vyvíjí činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů, spočívající ve shromáždění 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 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 je obhospodařován a administrován společností AVANT investiční společnost, a.s. se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, která je členem představenstva a při výkonu funkce ji zastupuje Ing. Michal Vlach. Členem správní rady Fondu je Martin Benda.

Depozitářem Fondu je CYRRUS, a.s. se sídlem Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 Brno.

Fond naplňuje pro účely sestavení účetní závěrky charakteristiky tzv. investiční jednotky – prostřednictvím emise investičních akcií získává peněžní prostředky od širšího a nespřízněného portfolia investorů, které investuje v souladu se svojí strategií zejména do nemovitostních investic za účelem střednědobého zhodnocení prostředků. Investice mohou být drženy přímo Fondem nebo jím ovládanou dceřinou společností, jsou hodnoceny na bázi vývoje reálných hodnot, které následně působí na ocenění investičních akcií. Majetkové účasti v dceřiných společnostech, které představují investiční projekt, jsou v této účetní závěrce oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku a nejsou konsolidovány. Související úvahy a posouzení statutu Fondu k naplnění charakteristik investiční jednotky je poskytnuto v poslední roční účetní závěrce za rok 2022, přičemž v průběhu mezitímního období roku 2023 nedošlo ke změně.

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

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v souladu s IAS 34 *Mezitímní účetní výkaznictví* a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Mezitímní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v návaznosti na účetní pravidla použitá v poslední roční účetní závěrce, v níž jsou též blíže popsána. V průběhu mezitímního účetního období nedošlo u účetních pravidel k žádné podstatné změně.

Mezitímní účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena zejména na bázi reálného ocenění, které je použito pro ocenění investic do nemovitostí, investic v dceřiných společnostech a finančních nástrojů. Mezitímní účetní závěrka je sestavena jako nekonsolidovaná účetní závěrka, neboť Fond naplňuje charakteristiky investiční jednotky.

Vzhledem ke skutečnosti, že mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace (zejména popis účetních pravidel) požadované pro běžnou roční účetní závěrku, musí být analyzována společně a v návaznosti na poslední roční účetní závěrku sestavenou k 31. 12. 2022, která je veřejně publikována.

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

**Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem**

Fond uvážil při sestavování této mezitímní účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2023 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této mezitímní účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2022:

- Nový standard IFRS 17 *Pojistné smlouvy*, který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradil dosavadní neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Fond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard se ho nijak netýká a současné výkaznictví tak neovlivňuje.
- Novelizace IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* nazvaná *Zveřejnění účetních pravidel*, která vyžaduje, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. *material*) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. *significant*) účetní pravidla. Novelizace poskytuje návod a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Novelizace může vést k úpravě rozsahu zveřejňovaných informací o účetních pravidlech, tj. poprvé v roční účetní závěrce, ale bez dopadu na prezentaci finanční situace a výkonnosti Fondu v účetních výkazech.
- Novelizace IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* nazvaná *Definice účetních odhadů*, která se zaměřuje na účetní odhady a poskytuje pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Účetní pravidla Fondu jsou již z dřívějšího období nastavena v souladu s novelizací, která tak upevnila zavedené postupy a nemá tak žádný dopad na výkaznictví Fondu.
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná *Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce*, která zmenšuje rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Fond doposud nerealizoval transakce spadající do rozsahu novelizace, proto aktuálně není žádný dopad novelizace do výkaznictví Fondu.
- Novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* nazvaná *Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace*, která úzce novelizuje přechodná ustanovení IFRS 17 účinná pro ty účetní jednotky, které budou s IFRS 17 aplikovat poprvé i IFRS 9. Novelizace není účinná pro Fond, neboť IFRS 17 není relevantní pro činnost Fondu a Fond již IFRS 9 ve svých účetních postupech aplikuje.

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

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

- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 a později s retrospektivní účinností), 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. Fond neočekává z přijatých změn zásadní dopad do účetní závěrky.
- V září 2022 byla vydána novelizace IFRS 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Účinnost je retrospektivní, přičemž Fond aktuálně neočekává žádný dopad, neboť zpětné leasingy doposud nerealizoval.
- V říjnu 2022 byla vydána novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Účinnost je retrospektivní, přičemž Fond aktuálně neočekává zásadní dopad do účetní závěrky z přijetí novelizace.
- V květnu 2023 byla vydána novelizace IAS 7 a IFRS 7 *Ujednání financující dodavatele* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která doplňuje požadavky na zveřejnění a rozcestník k existujícím požadavkům, požadující, aby podniky poskytl kvalitativní a kvantitativní informace o ujednáních financující dodavatele. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V květnu 2023 vydána novelizace IAS 12 *Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – Pravidla pro pilíř II* (účinnost okamžitá, avšak požadavky na zveřejnění jsou účinné na roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 a později), která do IAS 12 vkládá výjimku z požadavků, na jejímž základě podnik nezachytí a nezveřejní informace o odložené dani v souvislosti se zaváděným pilířem OECD. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky, neboť se jí pravidla pilíře II nedotýkají.

- 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 IAS 1 o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky v současnosti, neboť nerealizuje žádné cizoměnové transakce.

### **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
- Novelizace IAS 1 *Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých* (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023, resp. 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty* (vydaná v říjnu 2022 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu* (vydána v září 2022 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 7 a IFRS 7 *Ujednání financující dodavatele* (vydána v květnu 2023 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – Pravidla pro pilíř II* (vydána v květnu 2023 s okamžitou účinností, resp. od 1. 1. 2023)
- Novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: Chybějící směnitelnost* (vydána v srpnu 2023 s účinností od 1. 1. 2025)

## **3. Sezónnost**

Činnost Fondu není významně ovlivněna sezónními výkyvy. Výsledky Fondu jsou dány zejména pronájmem držených nemovitostí a jejich výše je ovlivněna pořízením, akvizicí nové nemovitosti, nikoliv sezónností. Stabilní portfolio přináší stabilní výnosy po celé prezentované období.

## **4. Zásadní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech**

### **4.1. Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel**

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

Během prvního pololetí roku 2023 nebyl učiněn žádný zásadní úsudek nad rámec těch, které jsou blíže popsány v poslední roční účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2022, resp. za rok končící 31. 12. 2022. Tyto úsudky týkající se válečného konfliktu na Ukrajině, makroekonomického vývoje a klimatických změn byly k 30. 6. 2023 aktualizovány bez zásadního dopadu do této mezitímní účetní závěrky.

### **4.2. Klíčové zdroje nejistoty při odhadech**

Sestavení mezitímní účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Fondu uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty aktiv a závazků, výnosů a nákladů, jež jsou vykazovány v účetních výkazech a souvisejících komentářích. V budoucnu dosažená skutečnost se přitom může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů. Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významnější riziko, že Fond bude nucen přistoupit v příštím účetním období k zásadním změnám v účetních hodnotách prezentovaných aktiv a závazků, jsou zmíněny níže:

#### **Reálná hodnota**

Fond oceňuje svá investiční aktiva reálnou hodnotou s přeceněním do výsledovky a ta jsou tvořena zejména investicemi do nemovitostí, majetkovými účastmi v nekonsolidovaných dceřiných společnostech a poskytnutými zápůjčkami. Jejich reálná hodnota odhadnutá k 30. 6. 2023, resp. 31. 12. 2022 je:



v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Investice do nemovitostí v reálné hodnotě	1 462 701	1 448 644
Investice v dceřiných společnostech v reálné hodnotě	35 866	35 866
Poskytnuté zápůjčky a jiná finanční aktiva	81 599	85 944
<b>Celkem</b>	<b>1 580 166</b>	<b>1 570 454</b>
<b>Podíl na celkových aktivech</b>	<b>95,90 %</b>	<b>94,20 %</b>

Jde o nejvýznamnější rozvahové položky aktiv, které formují hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií. Reálné hodnoty jsou ovlivněny současnou ekonomickou situací na trhu nemovitostí, vývojem cen nemovitostí a očekávaným výnosem plynoucím z pronájmu nemovitostí, růstem úrokových sazeb, který se promítá do časové hodnoty používané v oceňování. K 30. 6. 2023 bylo po interním zvážení potvrzeno externí reálné ocenění uskutečněné v rámci poslední roční účetní závěrky k 31. 12. 2022 a nejsou tak zásadní výkyvy v mezioččním srovnání. V budoucnu však může dojít k novým skutečnostem a změnám, které mohou vést k růstu i ke snížení aktuálně prezentovaných reálných hodnot a další externí reálné ocenění bude stanoveno k 31. 12. 2023.

### Obchodní pohledávky

Obchodní pohledávky jsou oceňovány reálnou hodnotou, která je aproximována na bázi naběhlé hodnoty vzhledem ke splatnosti pohledávek v krátkém období a jejich relativně nevýznamné výši vůči celkovým aktivům (pod 1 %). Obchodní pohledávky jsou průběžně posuzovány, zdali se u nich nezvýšilo úvěrové riziko a zdali neexistuje objektivní důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků a zdali nemají být nová očekávání (pochybnosti týkající se splacení) promítnuta do ocenění.

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

K 30. 6. 2023 je smluvní hodnota obchodních pohledávek snížena vlivem úvěrového rizika o 2 840 tis. Kč (31. 12. 2022: 2 280 tis. Kč). Ve výsledku hospodaření za první pololetí roku 2023 byla uznána ztráta ve výši 560 tis. Kč.

### 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 %.

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné (pro investiční fond zvýhodněné) daňové legislativy (k 30. 6. 2023 i k 31. 12. 2022 ve výši 5 %), která může být v budoucnu bez vlivu Fondu pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být tedy v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Fondu. Pokud by u Fondu došlo ke změně daňové sazby z 5 % na 19 %, způsobilo by to přepočtení odložené daně prezentované v účetní závěrce, konkrétně navýšení odloženého daňového závazku o 28 036 tis. Kč na 38 049 tis. Kč.

## 5. Provozní segmenty

Činnost Fondu spočívá ve shromažďování peněžních prostředků a jejich investování 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, a proto informace poskytnuté dále v této mezitímní účetní závěrce je třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

## 6. Dodatečné poznámky k účetním výkazům

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

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Peněžní prostředky	34	34
Vlastní kapitál – Základní kapitál	34	34

Vlastní kapitál společnosti Safety Real, fond SICAV, a.s. je tvořen výhradně základním kapitálem, který je dán hodnotou 34 086 ks zakladatelských akcií. Nominální hodnota zakladatelských akcií k 30. 6. 2023 i 31. 12. 2022 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 a peněžní ekvivalenty

Fond s ohledem na růst úrokových sazeb uložil část peněžních prostředků v roce 2022 na krátkodobé termínované vklady s vyšším zhodnocením a tento přístup trvá i k 30. 6. 2023. Tyto vklady naplňují vymezení peněžní ekvivalentů:

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Peníze	16 665	30 162
Peněžní ekvivalenty	27 050	30 049
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>43 715</b>	<b>60 211</b>

Všechny peněžní prostředky jsou drženy na bankovních účtech, přičemž celkový zůstatek peněz včetně peněžních ekvivalentů s ohledem na volnost užití prostředků Fondem je následující:

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Peněžní prostředky omezené ve využití Fondem	16 364	12 660
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	27 351	47 551
<b>Peněžní prostředky celkem</b>	<b>43 715</b>	<b>60 211</b>

Prostředky omezené ve využití Fondem jsou navázány na bankovní úvěry čerpané Fondem a omezení vyplývá z úvěrových smluv.

#### Nepeněžní transakce

V průběhu prvního pololetí roku 2023 nedošlo k významným nepeněžním transakcím, které by měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojevíly se ve výkazu peněžních toků.

### 6.3. Obchodní pohledávky

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Obchodní pohledávky	5 282	16 791

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), případně se jedná o ojedinělé položky. Fond sleduje vývoj úvěrového rizika jako meziroční přecenění výše pohledávek, které promítá do odhadu jejich reálného ocenění. Za mezitímní období 2023 byla do výsledku hospodaření promítnut

ztráta ve výši 560 tis. Kč (2022: zisk 36 tis. Kč) a je zahrnuta v položce „Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků“.

#### 6.4. Poskytnuté zápůjčky

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Zápůjčka poskytnutá společnosti LESY HUNKOVCE s.r.o.	71 064	66 183
Zápůjčka poskytnutá fyzické osobě	10 535	-
Zápůjčka poskytnutá společnosti Tauxreal s.r.o.	-	11 068
Zápůjčka poskytnutá společnosti Czech Investment Fund SICAV a.s.	-	8 693
<b>Pohledávky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku celkem</b>	<b>81 599</b>	<b>85 944</b>

K 30. 6. 2023 Fond nadále drží nakoupenou fixně úročenou pohledávku za slovenskou obchodní společností LESY HUNKOVCE s.r.o. a zbývající dvě zápůjčky poskytnuté společnosti Tauxreal s.r.o. a spřízněnému investičnímu fondu Czech Investment Fund SICAV a.s. evidované k 31. 12. 2022 byly splaceny a Fond investici zrealizoval.

V lednu 2023 Fond poskytl v rámci nové investiční příležitosti zápůjčku fyzické osobě v celkové výši 700 tis. EUR, která je úročená 3M EURIBOR plus marže 4,5 %. Zápůjčka je dle smluvních podmínek splatná nejpozději do 31. 12. 2023, přičemž již v dubnu 2023 došlo k částečnému vypořádání ve výši 213 tis. EUR. Pohledávka z poskytnuté zápůjčky je zajištěna směnkou.

Detailní vývoj poskytnutých zápůjček v průběhu mezitímního období:

v tis. Kč	Zápůjčka LESY HUNKOVCE	Zápůjčka Tauxreal	Zápůjčka Czech Investment Fund SICAV	Zápůjčka	Celkem
<b>Reálné ocenění k 31. 12. 2022</b>	<b>66 183</b>	<b>11 068</b>	<b>8 693</b>	-	<b>85 944</b>
Poskytnutí zápůjčky	-	-	-	15 636	15 636
Realizace zápůjčky	-	-11 157	-8 756	-5 281	-25 194
Zisk z přecenění	4 881	89	63	180	5 213
<b>Reálné ocenění k 30. 6. 2023</b>	<b>71 064</b>	-	-	<b>10 535</b>	<b>81 599</b>

Přecenění uznané do výsledku hospodaření za mezitímní období roku 2023 je prezentováno v položce „Zisky a ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků“ ve výsledku hospodaření (viz 6.12).

Pohledávky jsou oceňovány reálnou hodnotou (úroveň 3) uvedenou výše v tabulce s přeceněním do výsledku hospodaření. Pohledávky jsou zajištěny pozemky ve vlastnictví dlužníka, resp. podíly na dceřiné společnosti, která má pozemky ve vlastnictví.

#### 6.5. Pohledávky z derivátových operací

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Pohledávky z derivátových operací	4 513	8 080

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

v tis. Kč	Den vypořádání	Objem obchodu	30. 6. 2023	31. 12. 2022
(1) Úrokový swap	30. 9. 2027	3 009 tis. EUR	4 513	6 837
(2) Úrokový swap	30. 6. 2023	49 160 tis. Kč	-	1 243
<b>Reálná hodnota derivátů celkem</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>4 513</b>	<b>8 080</b>

Úrokový swap (1) uzavřený v září 2019 v souvislosti s fixně úročeným bankovním úvěrem čerpaným na financování nákupu nemovitosti v Praze – Nové Butovice směřuje fixní úrokovou platbu kalkulovanou z nesplacené jistiny bankovního úvěru za variabilní úrokovou platbu.

Úrokový swap (2) uzavřený v srpnu 2018 v souvislosti s fixně úročeným bankovním úvěrem čerpaným na financování nákupu nemovitosti v Praze – Karlín směřuje fixní úrokovou platbu kalkulovanou z nesplacené jistiny bankovního úvěru za variabilní úrokovou platbu.

## 6.6. Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

Fond drží majetkové účasti v dceřiných společnostech, které nekonsoliduje s uvážením výjimky pro investiční jednotky:

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
DANTUM Solution s.r.o. (100 %)	6 498	6 498
Beluška – sociální podnik, s.r.o. (100 %)	29 368	29 368
<b>Finanční investice v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku celkem</b>	<b>35 866</b>	<b>35 866</b>

V průběhu mezitímního období roku 2023 nenastala žádná změně v portfoliu finančních investic. K 30. 6. 2023 došlo k internímu posouzení reálného ocenění držených investic a neboť nedošlo k zásadním změnám v podstatě investic, byla zachována jejich hodnota z konce roku 2022, kdy ocenění bylo stanoveno externím expertním odhadem. Popis metod a stanovení reálné hodnoty finančních investic (úroveň 3) je popsán v poslední roční účetní závěrce Fondu za rok 2022.

## 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 portfoliu jsou pozemky i budovy umístěné v Praze, v Brně a ve Středočeském kraji a jejich vývoj za mezitímní období roku 2023 navazující na stav prezentovaný k 31. 12. 2022 zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Pozemky	Stavby	Investice do nemovitostí celkem
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2022</b>	<b>369 645</b>	<b>1 078 999</b>	<b>1 448 644</b>
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	-	14 056	14 056
<b>Reálná hodnota k 30. 6. 2023</b>	<b>369 645</b>	<b>1 093 055</b>	<b>1 462 700</b>

V průběhu mezitímního období roku 2023 nenastala žádná změna investičního portfolia držených a pronajímaných nemovitostí. K 30. 6. 2023 byla posouzena reálné ocenění zpracované externě v rámci poslední roční účetní závěrky k 31. 12. 2022, přičemž nebyly identifikovány zásadní změny ve vstupních odhadech, a proto hodnota investic do nemovitostí k 30. 6. 2023 vychází z posledního reálného ocenění a je upravena pouze o reálné změny vlivem přírůstků.

Nemovitosti v celkové reálné hodnotě 891 671 tis. Kč (31. 12. 2022: 977 595 tis. Kč) jsou k rozvahovému dni zastaveny ve prospěch Československé obchodní banky, a.s. jako záruka splacení čerpaných bankovních úvěrů.

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

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	46 819	40 479
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-11 116	-8 987

## 6.8. Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Poskytnuté zálohy	6 457	11 567
Náklady příštích období	509	97
Ostatní pohledávky	7 102	-
<b>Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem</b>	<b>14 068</b>	<b>11 664</b>

## 6.9. Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Obchodní závazky	9 126	8 487
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	8 533	7 656
Přijaté kauce	4 261	4 207
Závazky vůči státu	633	1 309
Ostatní závazky	256	5
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>22 809</b>	<b>21 664</b>
z toho finanční závazky	13 643	12 700
z toho nefinanční závazky	9 166	8 964

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. Bankovní úvěry

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Bankovní úvěry – dlouhodobě splatný zůstatek	157 620	173 133
Bankovní úvěry – krátkodobě splatný zůstatek	29 137	70 312
<b>Bankovní úvěry celkem</b>	<b>186 757</b>	<b>243 445</b>

K 30. 6. 2023 eviduje Fond následující bankovní úvěry, přičemž oproti stavu k 31. 12. 2022 došlo dle úvěrových podmínek k plnému vypořádání jednoho z bankovních úvěrů:

Věřitel	Efektivní úroková sazba p.a.	Naběhlá hodnota	Reálná hodnota	Splatnost
(i) ČSOB a.s.	3,98 %	62 113	62 113	30. 9. 2027
(ii) ČSOB a.s.	2,50 %	148 780	124 644	31. 7. 2032
<b>Bankovní úvěry celkem</b>	<b>x</b>	<b>210 893</b>	<b>186 757</b>	<b>x</b>
<i>Dlouhodobě splatný zůstatek</i>		181 756	157 620	
<i>Krátkodobě splatný zůstatek</i>		29 137	29 137	

K 31. 12. 2022 evidoval Fond následující bankovní úvěry:

Věřitel	Efektivní úroková sazba p.a.	Naběhlá hodnota	Reálná hodnota	Splatnost
(i) ČSOB a.s.	2,16 %	41 270	41 270	30. 6. 2023
(ii) ČSOB a.s.	3,98 %	70 211	70 211	30. 9. 2027
(ii) ČSOB a.s.	2,50 %	156 100	131 964	31. 7. 2032
<b>Bankovní úvěry celkem</b>	<b>x</b>	<b>267 581</b>	<b>243 445</b>	<b>x</b>
<i>Dlouhodobě splatný zůstatek</i>		197 269	173 133	
<i>Krátkodobě splatný zůstatek</i>		70 312	70 312	

Bližší informace k úvěrům jsou poskytnuty v roční účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2022.

## 6.11. Vývoj dluhů z financování

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

v tis. Kč	Bankovní úvěry
<b>Konečný zůstatek k 31. 12. 2022</b>	<b>243 445</b>
peněžní tok – splátky úvěru	-55 536
peněžní tok – placené úroky	-2 338
přecenění reálné hodnoty	1 186
<b>Konečný zůstatek k 30. 6. 2023</b>	<b>186 757</b>
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	157 620
z toho krátkodobě splatný zůstatek	29 137

## 6.12. Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií

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

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

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

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	1 428 031	1 391 790
Počet investičních akcií (v ks)	182 211	182 211
<b>Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)</b>	<b>7 837,2398</b>	<b>7 638,3441</b>

## 6.13. Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022
Tržby z pronájmu	46 819	40 479
Tržby z poskytovaných služeb	7 917	3 997
<b>Tržby celkem</b>	<b>54 736</b>	<b>44 477</b>

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

## 6.14. Zisky a ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022 (přepracováno)
Zisk z přecenění finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě (viz 6.3 / 6.4)	5 415	3 807
Zisk (Ztráta) z přecenění derivátových nástrojů – úrokové swapy (viz 6.4)	-3 567	3 703
Zisk (Ztráta) z přecenění finančních závazků	-1 186	-5 062
<b>Zisk (Ztráta) z ostatních finančních aktiv a závazků celkem</b>	<b>662</b>	<b>2 448</b>

V návaznosti na opravy uskutečněné v roční účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2022, resp. za rok končící 31. 12. 2022 došlo k reklasifikaci efektů přecenění finančních závazků v celkové výši 5 062 tis. Kč z položky „Finanční náklady“ do položky „Zisky a ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků“ (za období roku 2023 končící 30.06.2023 ve výši 1 186 tis. Kč).

### 6.15. Náklady související s pronájmem nemovitostí

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022
Spotřeba materiálu	340	163
Správa nemovitostí a úklid	7 297	5 968
Opravy a udržování	2 906	2 773
Ostatní služby	572	79
<b>Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem</b>	<b>11 115</b>	<b>8 987</b>

### 6.16. Správa Fondu a ekonomické a právní služby

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022
Správa a vedení Fondu (viz 8.3)	451	450
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	3 688	3 077
Poplatky depozitáři a burze	325	323
<b>Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem</b>	<b>4 464</b>	<b>3 850</b>

Odměna depozitáři za výkon činnosti v mezitímním období roku 2023 činí 236 tis. Kč.

### 6.17. Finanční náklady

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022 (přepracováno)
Bankovní poplatky	16	19

V návaznosti na opravy uskutečněné v roční účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2022, resp. za rok končící 31. 12. 2022 došlo k reklasifikaci efektů přecenění finančních závazků v celkové výši 5 062 tis. Kč z položky „Finanční náklady“ do položky „Zisky a ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků“.

### 6.18. Daně ze zisku

#### Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

V tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022
Splatný daňový náklad za běžné období	963	731
Úprava splatné daně související s přecházejícím obdobím	-	13
<b>Splatný daňový náklad</b>	<b>963</b>	<b>745</b>
Odložený daňový výnos z titulu přechodných rozdílů	953	1 354
<b>Celkový daňový výnos</b>	<b>1 916</b>	<b>2 098</b>

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

V tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022
Ztráta před zdaněním za běžné období	38 157	46 045
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad (výnos) kalkulovaný z výsledku hospodaření	1 908	2 302
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	8	-217
Úprava splatné daně za předcházející období	-	13
<b>Celkový daňový náklad (výnos)</b>	<b>1 916</b>	<b>2 099</b>
<b>Efektivní daňová sazba</b>	<b>5,02 %</b>	<b>4,56 %</b>

### Odložená daň ve výkazu finanční situace

v tis. Kč	30. 6. 2023		31. 12. 2022	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí	-	8 806	-	7 853
Ocenění bankovního úvěru – dopad diskontu	-	1 207	-	1 207
<b>Odložená daň celkem v brutto ocenění</b>	<b>-</b>	<b>10 013</b>	<b>-</b>	<b>9 060</b>
Vzájemné započtení	-	-	-	-
<b>Odložená daň celkem v netto ocenění</b>	<b>-</b>	<b>10 013</b>	<b>-</b>	<b>9 060</b>

### Sesouhlasení odložené daně

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

v tis. Kč	Odložená daň
<b>Zůstatek k 31. 12. 2022 – odložený daňový závazek</b>	<b>9 060</b>
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	953
<b>Zůstatek k 30. 6. 2023 – odložený daňový závazek</b>	<b>10 013</b>

## 7. Transakce se spřízněnými stranami

### 7.1. Osoba ovládající

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

Pan Martin Benda je taktéž hlavním investorem Fondu a k 30. 6. 2023 drží 92,03 % (k 31. 12. 2022: 92,03 %) investičních akcií. Fond má několik dalších drobných investorů, přičemž v průběhu mezitímního období roku 2023 nedošlo k žádným souvisejícím změnám.

### 7.2. Transakce se spřízněnými stranami

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

#### Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

Fond realizuje obchodní transakce se spřízněnými stranami v minimálním rozsahu:

- transakce se společností Ben Praha s.r.o., společnost ovládaná ovládající osobou Fondu (za první pololetí roku 2023: 450 tis. Kč nakoupené služby spočívající ve správě nemovitostí a ostrahy majetku (2022: 450 tis. Kč) a 30 tis. Kč výnosy z pronájmu kanceláří a souvisejících služeb (2022: 24 tis. Kč)
- transakce s ovládající osobou, panem Martinem Bendou (za první pololetí roku 2023: 64 tis. Kč služby ekonomického a investičního poradenství)



### 7.3. Odměny klíčového vedení

Fond je obhospodařován a administrován společností AVANT investiční společnost, a.s., které za mezitímní období roku 2023 přísluší odměna ve výši 451 tis. Kč uznaná ve výsledku hospodaření (2022: 450 tis. Kč).

## 8. Řízení finančního rizika

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

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

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

V tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
<b>Finanční aktiva</b>		
Majetkové účasti	35 866	35 866
Poskytnuté zápůjčky a ostatní finanční aktiva	86 112	94 024
Obchodní pohledávky	5 282	16 791
Peněžní prostředky	43 715	60 211
<b>Finanční aktiva v reálné hodnotě celkem</b>	<b>170 975</b>	<b>206 892</b>
<b>Finanční závazky</b>		
Obchodní závazky	13 643	12 700
Bankovní úvěry	186 757	243 445
Závazky vůči držitelům investičních akcií	1 428 031	1 391 790
<b>Finanční závazky v reálné hodnotě celkem</b>	<b>1 628 431</b>	<b>1 647 935</b>

### 8.1. Úvěrové (kreditní) riziko

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

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u ČSOB, a.s., která má dlouhodobě stabilní úvěrový rating. Depozitářem Fondu je společnost CYRRUS, a.s. s 25 lety zkušeností na trhu, spravující významná portfolia investičních společností v řádu desítek miliard Kč. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak vyhodnoceno jako zanedbatelné.

### 8.2. Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát svým finančním povinnostem a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům (obchodní závazky, splátky bankovního úvěru včetně příslušenství) a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Fond snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních ekvivalentů (30. 6. 2023: 43 715 tis. Kč), řídit splatnost závazků se splatností pohledávek (30. 6. 2023: 5 282 tis. Kč). Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno úvěrovým rizikem, neboť společnost nemá dlouhodobé pohledávky.

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Fondu (v tis. Kč), u nichž je očekáváno k rozvahovému dni peněžní vypořádání:

K 30. 6. 2023	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Obchodní a jiné závazky	x	13 643	-	-	-	13 643
Bankovní úvěry	2,94 %	38 711	33 951	87 378	75 655	235 695
Závazky vůči držitelům investičních akcií	x	-	-	1 428 031	-	1 428 031
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>52 354</b>	<b>33 951</b>	<b>1 515 409</b>	<b>75 655</b>	<b>1 677 369</b>

K 31. 12. 2022	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Obchodní a jiné závazky	x	12 700	-	-	-	12 700
Bankovní úvěry	3,07 %	81 113	34 453	96 411	83 343	295 319
Závazky vůči držitelům investičních akcií	x	-	-	1 391 790	-	1 391 790
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>93 813</b>	<b>34 093</b>	<b>1 487 175</b>	<b>84 819</b>	<b>1 699 899</b>

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

### 8.3. Měnové riziko

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

Fond s výjimkou bankovního úvěru denominovaného v EUR a zanedbatelného množství peněžních prostředků v EUR nemá žádné jiné významné zůstatky vedené v cizích měnách. Vliv změny měnového kurzu u bankovního úvěru je součástí reálného přecenění zůstatku bankovního úvěru a není v rámci výsledku hospodaření vyčleněn samostatně.

Následující tabulka zobrazuje finanční (peněžní) aktiva k 30. 6. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	CZK	EUR	Celkem
Poskytnuté zápůjčky a jiné pohledávky	71 064	10 535	81 599
Pohledávky z derivátových operací	4 513	-	4 513
Obchodní pohledávky	5 282	-	5 282
Peněžní prostředky	34 420	9 295	43 715
<b>Celkem</b>	<b>115 279</b>	<b>19 830</b>	<b>135 109</b>

Následující tabulka zobrazuje finanční (peněžní) aktiva k 31. 12. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	CZK	EUR	Celkem
Poskytnuté zápůjčky a jiné pohledávky	94 024	-	94 024
Obchodní pohledávky	16 791	-	16 791
Peněžní prostředky	54 620	5 591	60 211
<b>Celkem</b>	<b>165 435</b>	<b>5 591</b>	<b>171 026</b>

Následující tabulka zobrazuje finanční (peněžní) závazky k 30. 6. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	CZK	EUR	Celkem
Obchodní a jiné závazky	13 643	-	13 643
Bankovní úvěry	124 644	62 113	186 757
Závazky vůči držitelům investičních akcií	1 428 031	-	1 428 031
<b>Celkem</b>	<b>1 566 318</b>	<b>62 113</b>	<b>1 628 431</b>

Následující tabulka zobrazuje finanční (peněžní) závazky k 31. 12. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	CZK	EUR	Celkem
Obchodní a jiné závazky	12 700	-	12 700
Bankovní úvěry	173 234	70 211	243 445
Závazky vůči držitelům investičních akcií	1 391 790	-	1 391 790
<b>Celkem</b>	<b>1 577 724</b>	<b>70 211</b>	<b>1 647 935</b>

Vedení Fondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky evidované k 30. 6. 2023 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 1 113 tis. Kč (31. 12. 2022: 1 306 tis. Kč) nižší (při znehodnocení CZK vůči EUR by Fond uznal kurzovou ztrátu) nebo vyšší (při zhodnocení CZK/EUR by Fond uznal kurzový zisk).

#### 8.4. Úrokové riziko

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

Úrokové riziko budoucích peněžních toků je spojeno finančními závazky, které mají proměnlivou úrokovou sazbu. Úrokové sazby části bankovních úvěrů, které jsou Fondem prezentovány, jsou stanoveny na základě mezibankovní úrokové sazby. Z tohoto důvodu je Fond k rozvahovému dni vystaven úrokovému riziku změny budoucích peněžních toků v důsledku změny úrokové sazby. Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s finančními aktiva a finančními závazky, které jsou oceňovány reálnou hodnotou v úrovni 3, kdy je při odhadu reálné hodnoty uvažován také diskontní faktor, který vychází z tržní úrokové sazby. Změna tržní úrokové sazby tak může mít dopad na změnu reálné hodnoty držených investic.

#### 8.5. Oceňování reálnou hodnotou

Fond vykazuje následující finanční a nefinanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou:

V tis. Kč	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)	
	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Investice v dceřiných společnostech	35 866	35 866
Investice do nemovitostí	1 462 700	1 448 644
Poskytnuté zápůjčky	81 599	85 944
Pohledávky z derivátových operací	4 513	8 080
Obchodní pohledávky	5 282	16 791
Peněžní prostředky	43 715	60 211
<b>Aktiva v reálné hodnotě celkem</b>	<b>1 633 675</b>	<b>1 655 536</b>

Fond vykazuje následující finanční závazky oceňované reálnou hodnotou:

V tis. Kč	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)	
	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Obchodní závazky	13 643	12 700
Bankovní úvěry	186 757	243 445
Závazky vůči držitelům investičních akcií	1 428 031	1 391 790
<b>Finanční závazky v reálné hodnotě celkem</b>	<b>1 628 431</b>	<b>1 647 935</b>

Bližší informace o oceňování reálnou hodnotou jsou obsaženy v poslední roční účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2022.

## 9. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

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

## 10. Čistá hodnota aktiv

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

- (1) *Majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie s tím, že:*
  - a) *pro určení reálné hodnoty dluhopisu nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky je možné použít průměrnou cenu mezi nejlepší závaznou nabídkou a poptávkou (středová cena) a*
  - b) *pro určení reálné hodnoty akcie nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího podíl na obchodní společnosti nebo jiné právnické osobě je možné použít hodnotu, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu 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. Fond svá investiční aktiva – nemovitosti a majetkové účasti – oceňuje reálnou hodnotou. U ostatních aktiv – zejména obchodní pohledávky a peněžní prostředky – jejich ocenění v účetní závěrce se významně neodchyluje od reálné hodnoty a lze jej považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění. Závazky nejsou oceňovány reálnou hodnotou, ale jsou úročeny na bázi nespřízněných transakcí a jejich ocenění v účetní závěrce lze považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění.

	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	1 428 031	1 391 790
Počet vydaných investičních akcií (v ks)	182 211	182 211
<b>Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč)</b>	<b>7 837,2398</b>	<b>7 638,3441</b>

## 11. Události po rozvahovém dni

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

## 5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

V průběhu aktuálního účetního období, vzhledem k postoji financující banky, Fond realizuje částečnou restrukturalizaci svého portfolia, a to přesunem nemovitostí, jež jsou zatíženy úvěry od financující banky, do dceřiných společností založených za tímto účelem, aby samotná činnost Fondu nebyla omezena souhlasem financující banky. Fond v rámci investiční strategie je připraven reagovat na přetrvávající riziko dopadů konfliktu na Ukrajině, jeho případné další eskalace či rozšíření do jiné oblasti, kde jsou možné především dopady na dostupnost a ceny surovin a energií, případně celosvětový obchod. Byť byly od počátku konfliktu postupně nalezeny náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima 2022/2023 zejména v Evropě pomohla, jedná se o alternativy dražší a potencionálně s nedostatečnou dostupností potřebného množství (omezení a vyšší nákladnost produkce, přepravy či skladování) i pro zimu přelomu let 2023 a 2024, zejména při výskytu kumulace poptávky, např. z důvodu nadprůměrně chladné zimy. Je předpoklad, vzhledem k proinflačním tlakům, pokračující pokles spotřebitelských útrat a investic osob a firem s následným významným omezením ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky (včetně průmyslu a stavebnictví), nízkým objemem nových hypoték a souvisejícím prodejem a výstavbou bytů, poklesem HDP a zhoršením ziskovosti firem. Rizikem je také růst defaultů a růst kreditních přírůstků s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Tento negativní dopad bude vyvažován postupně odeznívajícími výpadky dodavatelско-odběratelských řetězců a očekávaným poklesem inflace s následným poklesem úrokových sazeb národních bank; zlepšení však může být pomalejší, než je předpokládáno. Pozitivně z pohledu HDP také působí silný trh práce, byť se současně jedná o proinflační faktor.

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.

Investiční strategie Fondu bude do budoucna založena na vlastnictví pouze aktiv, na která nejsou navázány úvěry od bankovních institucí, ale v případě potřeby externího financování pouze prostředky od kvalifikovaných investorů. Nemovitostní a případně rozvojové projekty s externím bankovním financováním bude Fond držet na kapitálových účastech. 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 oblasti obchodní činnosti spočívající v nájmu nebytových prostor v portfoliu Fondu bude pokračovat v proaktivní politice ve vztahu k nájemcům s individuálním přístupem, vycházejícím z předmětu podnikatelské činnosti nájemce a vývoje ekonomiky, s cílem obchodní dohody v případě participace na prokazatelných ztrátách jednotlivých nájemců.

Obhospodařovatel fondu stále a obezřetně monitoruje situaci, různá rizika a možné dopady jednotlivých kroků.

## 6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že zkrácený soubor účetní závěrky podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a popis obsažený v pololetní finanční zprávě obsahuje věrný přehled důležitých událostí, ke kterým došlo v prvních 6-ti měsících účetního období, a jejich dopadu na zkrácený soubor účetní závěrky, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot pro zbývajících 6 měsíců účetního období, a rovněž popis transakcí se spřízněnými stranami v prvních 6-ti měsících účetního období, které podstatně ovlivnily výsledky hospodaření Fondu.

Zpracoval: Ing. Michal Vlach

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

Dne: 27. 9. 2023

Podpis:

