



Výroční finanční zpráva fondu

Safety Real, fond SICAV, a.s.
za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

Neoficiální verze

Obsah

Použité zkratky	5
1. Základní údaje o Fondu	7
a) Základní kapitál Fondu	7
b) Údaje o cenných papírech	8
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období.....	9
a) Přehled činnosti	9
b) Finanční přehled	11
c) Přehled portfolia	12
d) Významné majetkové účasti	13
e) Přehled výsledků Fondu	15
f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů	15
g) Zdroje kapitálu	16
h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP).....	17
i) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné	17
j) Dopady ruské invaze na Ukrajinu	17
k) Vliv ekonomického vývoje, inflace a změny úrokových sazeb na hospodaření Fondu.....	19
3. Výroční zpráva	23
a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelů Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	23
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ).....	23
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ).....	24
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ).....	24
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ).....	24
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ).....	24
g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF).....	24
h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP).....	24
i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP).....	25
j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)	25
k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)	25

l)	Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	25
m)	Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP).....	26
n)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP).....	26
o)	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)	26
p)	Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF).....	26
q)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF) 27	27
r)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)	27
4.	Výkaz o řízení a správě Fondu	28
a)	Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT).....	28
b)	Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT).....	28
c)	Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT).....	29
d)	Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT)	32
e)	Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT).....	34
f)	Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT).....	35
g)	Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT).....	35
h)	Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT).....	36
i)	Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT).....	36
j)	Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)....	36
k)	Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT)	36
l)	Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT)	37
m)	Zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)	37
n)	Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)	37

o)	Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání podle zákona o obchodních korporacích Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT).....	37
p)	Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT).....	37
q)	Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT).....	38
r)	Alternativní výkonnostní ukazatele.....	38
5.	Prohlášení oprávněných osob Fondu.....	39
6.	Přílohy.....	40

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období

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

Neoficiální verze

Použité zkratky

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

Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

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

Srovnávacím obdobím ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, ve výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021.

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

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

1. Základní údaje o Fondu

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

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu: 1 391 824 410 Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál: 34 086 Kč
(z toho 34 086 Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho Investiční fondový kapitál: 1 391 790 324 Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	Kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	34 086 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Investiční akcie

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	od 16. 2. 2015 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením SAFETY REAL IFPZK
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008041514
Počet akcií ke konci Účetního období	182 211 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	39 464 ks v celkové hodnotě 248 789 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

a) Přehled činnosti

Hlavním předmětem podnikatelské činnosti Fondu bylo nadále kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory proti emisím investičních akcií Fondu do fondového kapitálu. V průběhu Účetního období Fond realizoval běžné činnosti pro zajištění údržby a rozvoj stávajícího zejména nemovitostního portfolia prostřednictvím Správce Fondu a externích dodavatelů v souladu se svým Statutem. Z pohledu dlouhodobé Investiční strategie Fondu, která byla zaměřená zejména na nabývání a dlouhodobé držení komerčních nemovitostí se záměrem jejich rozvoje s cílem zvyšování výnosu z nájmu, byl Fond nucen s ohledem na vývoj trhu a změnou postoje financující banky Fondu ve sledovaném Účetním období aktivně reagovat v konceptu budoucího směřování Fondu.

Mimo investiční činnost v rámci fondového kapitálu vykazuje Fond dále Ostatní jmění, které 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.

Investiční strategie Fondu

V úvodu Účetního období Investiční strategie Fondu navazovala na koncept spočívající zejména ve správě a investicích do stávajícího nemovitostního portfolia s vyhledáváním nových investic do komerčních nemovitostí. Jak se potvrdilo v uplynulých dvou letech, kdy řada oblastí průmyslu a obchodu byla postižena krizovým vývojem v souvislosti s pandemií COVID-19, měl Fond v rámci diverzifikace nemovitostí ve svém portfoliu a jejich klíčových nájemců zajištěnou stabilitu vůči volatilitě trhu. S ohledem na změnu zájmové oblasti trhu, a to v důsledku globálních vlivů Fond nevyhodnotil žádnou přímou investici do nemovitostí za přijatelnou v rámci investiční strategie, a tak v průběhu Účetního období investoval do nákupu pohledávek s diskonty, jež byly zajištěny nemovitostmi, aby je následně získal do svého stávajícího portfolia případně realizací zajištění navýšil svoji likviditu. Mimo uvedené, krátkodobě Fond investoval do nástrojů finančního a kapitálového trhu pro zhodnocení volných prostředků. V druhé polovině Účetního období byla investiční činnost Fondu fakticky zastavena zásahem Československé obchodní banky, a.s., která změnou postoje s odvoláním na smluvní ujednání odmítla schvalovat Fondu investice pod hrozbou zesplatnění úvěrů, jež poskytla Fondu.

Globální vlivy

V Účetním období bylo několik významných vlivů s dopadem na ekonomiku v České republice, a to zejména proces pokračující stabilizace dopadů pandemie COVID-19 s výhledem na určitou nejistotu v budoucím vývoji, prohlubující se energetická krize a dopady invaze Ruska na Ukrajinu jež je analyzována dále. Tyto globální vlivy zásadně mění tržní prostředí v České republice, a proto bylo z pohledu Fondu nutno na tyto aktivně reagovat, a to jak v běžné činnosti, tak v investičním zaměření. V Účetním období na základě vyhodnocení vývoje Fond plánoval a začal realizovat také investice směřující na participaci výstavby nových komerčních i bytových objektů. Volné prostředky Fond investoval rovněž do nástrojů finančního trhu, pro minimalizaci inflačních vlivů do doby realizace nových investic.

Vliv financující banky Fondu

Koncem září 2022 s datem 21. 9. 2022 byl Fondu doručen dokument od ČSOB nazvaný „Upozornění na porušení smluvních podmínek (RESERVATION OF RIGHTS LETTER)“. Ve kterém ČSOB vytýká porušení smluvních podmínek Fondem a to tak, že bez předchozího písemného souhlasu ČSOB realizoval několik investičních transakcí. O zmíněných transakcích byl bankéř informován a jednalo se o investování volných prostředků Fondu společně s investicemi kvalifikovaných investorů.

Následovala řada jednání, ze kterých vyplynulo, že ČSOB neumožní Fondu žádné investice vyjma nákupu nemovitostí s úvěrovou angažovaností banky. Kdy prakticky schválila pouze jednu půjčku Fondu a so s několikaměsíčním zpožděním.

Na základě výše uvedeného Fond nemohl následně prakticky realizovat žádnou investiční činnost.

Přehled investiční činnosti Fondu v Účetním období

- Dne 26. ledna 2022 Fond uzavřel se společností Tauxreal s.r.o., se sídlem: Pod novým lesem 127/44, Veleslavín, 162 00 Praha 6, IČ 095 95 767, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 338702 Smlouvu o úvěru na částku 22 700 tis. Kč se splatností do 31. 12. 2022. Úroková sazba byla sjednána na 5 % p.a. po dobu 180 dní a následně 8 % p.a. do splatnosti.

-- 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 5. května 2022 Fond uzavřel se společností Czech Investment Fund SICAV, a.s., se sídlem: Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČ: 027 89 027 zapsané u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19621, Smlouvu o úvěru na částku 57 500 tis. Kč s úrokovou sazbou 7 % p.a. Úvěr je splatný ve dvou fázích, a to v první části ve výši 19 500 tis. Kč s příslušnými úroky do 30. 6. 2022, k jejíž úhradě došlo, a v druhé v části ve výši 38 000 tis. Kč, splatné do jednoho roku ode dne čerpání.

- 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.

- Dne 30. června 2022 Fond uzavřel se společností S-Power Energies, s.r.o., se sídlem Jeremiášova 2581/2, 155 00 Praha 5 – Stodůlky, korespondenční adresa: Průmyslová 313, 252 17 Tachlovice, IČO: 05192242, DIČ: CZ05192242, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C/259752 Smlouvu o dílo na „Solární elektrárnu na klíč“ v investici 560 tis. Kč

Hlavní zdroje příjmů Fondu v Účetním období

Ve sledovaném období byly průběžné příjmy Fondu z nájemného a služeb z nemovitostního portfolia Fondu ve výši 102 683 tis. Kč. Pro srovnání tržby z nájmu za předcházející účetní období činil 112 152 tis. Kč

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

V současné době platí, že řídicí orgány Fondu pevně nezavázaly Fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování. V průběhu Účetního období Fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby. Vzhledem k postoji financující banky, která se staví negativně k investicím, na kterých se nepodílí a s ohledem na smluvní závazek ve vztahu k bance, že realizace investic podléhá jejímu předchozímu souhlasu zvažuje realizovat restrukturalizaci aktiv Fondu, aby nebyly investice tímto omezovány. Mimo uvedené Fond neviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu jako emitenta, a to ani nepřímo.

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

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

Právo akcionářů na odkup investičních akcií v určitých termínech a splatnostech ze zdrojů Fondu však představuje u investic do nemovitostí a majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech, které jsou obvykle realizovány s delším investičním horizontem, a tudíž nejsou rychle likvidní, potencionální riziko nedostatečné likvidity Fondu, pokud právo na odkup využije větší akcionář nebo větší skupina akcionářů v jednom okamžiku. Stanovy a statut sice lze upravit tak, aby využití práva na odkup bylo časově a finančně motivováno k dodržení delšího investičního horizontu (např. období bez odkupu

na 5 let, splatností odkupu do 2 let a výstupními srážkami), ale na druhou stranu, takto nastavená investiční akcie by nemusela být dostatečně atraktivní pro potenciální investory, kdy v současné době je lhůta pro odkup nad částku 30 000 000,- Kč stanovena na 12 měsíců. Z uvedeného pohledu Fond má část prostředků dislokovanou v nástroji finančního trhu, které jsou likvidní v horizontu do jednoho roku a zajistí eliminaci rizika zpětného odkupu investičních akcií.

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

V případě, kdy by z jakéhokoliv důvodu v průběhu životní cyklu investice nemělo dojít k dokončení jednotlivého nemovitostního projektu vč. rozprodeje na koncové zákazníky, nebo by se vzhledem k výrazné změně parametrů vnějšího ekonomického prostředí ukázalo další investování Fondu do dokončení projektů jako neekonomické, může Fond jednotlivý projekt, držený buď přímo nebo prostřednictvím projektové společnosti (nemovitostní SPV), prodat jako celek jinému strategickému investorovi (Exitová strategie).

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

b) Finanční přehled

Ze zveřejněného Výkazu finanční situace (investiční a neinvestiční část Fondu (rozvaha, příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční pozici Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Peněžní prostředky	60 211	34
Obchodní pohledávky	16 791	0
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	94 024	0
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	35 866	0
Investice do nemovitostí	1 448 644	0
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	11 664	0
Odložená daňová pohledávka	0	0
Aktiva celkem	1 667 200	34

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	0	34
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií (fondový kapitál dle ZISIF)	1 391 790	0
Obchodní a jiné závazky	21 664	0
Závazek z titulu splatné daně z příjmu	1 240	0
Bankovní úvěry	243 445	0
Nebankovní úvěry	0	0
Finanční závazky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	0	0
Závazek vůči ovládající osobě	0	0
Odložený daňový závazek	9 060	0
Pasiva celkem	1 667 200	34

c) Přehled portfolia

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Fondu *)	1 471 697	1 667 234	100,00 %	+13,28 %
Peněžní prostředky *)	19 177	60 245	3,61 %	+214,15 %
Majetkové účasti v reálné hodnotě	35 228	35 866	2,15 %	+1,81 %
Investice do nemovitostí v reálné hodnotě	1 240 618	1 448 644	86,89 %	+16,76 %
Finanční aktiva v reálné hodnotě	160 309	94 024	5,64 %	-41,34 %
Ostatní	16 365	28 455	1,71 %	+73,87 %

*) Vykázané hodnoty jsou za investiční a neinvestiční část majetku Fondu.

Komentář k přehledu portfolia

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

V celém průběhu Účetního období na jedné straně docházelo ke stabilizaci trhu v odeznívající krizi COVID 19, ale na druhé straně měla na činnost Fondu dopad prohlubující se energetická krize a globální dopad agrese Ruska na Ukrajině. Fond v účetním období zejména zajišťoval správu a údržbu stávajícího nemovitostního portfolia a volné finanční prostředky investoval ve formě půjček a úvěrů.

d) Významné majetkové účasti

Významné majetkové účasti

Po celé Účetní období Fond držel 100 % majetkovou účast na společnosti Beluška – sociální podnik s.r.o., se sídlem Křížkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 242 68 500, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 198830, kterou nabyl v prosinci 2019. Dne 21. 10. 2020 Fond rozhodl o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál ve formě pozemků v Dolních Břežanech za účelem realizace developerského projektu.

Po celé Účetní období Fond držel 100 % majetkovou účast na společnosti DANTUM Solution s.r.o., se sídlem Štefánikova 837/3, Veveří, 602 00 Brno, IČO: 291 50 396, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 79940, kterou Fond nabyl v lednu 2018. Společnost vlastní nemovitosti s pozemky v centru Brna a jejím záměrem je výstavba studentského kampusu. Fond podíl na společnosti Dantum drží střednědobě, kdy dle projektové dokumentace je záměr výstavby Studentského kampusu, který zahrnuje nemovitosti ve vlastnictví Fondu i Dantum. Mimo proces získání územního rozhodnutí a případné vydání stavebního povolení probíhá dlouhodobé jednání s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových na prodej pozemků pod nemovitostmi obou společností, které jsou ve vlastnictví státu. Je v budoucnu na rozhodnutí, zda výstavba Studentského kampusu se bude realizovat na Dantum nebo na Fondu, jež bude závislé na vyhodnocení aktuální ekonomické situace.

Přesná identifikace a hodnota majetkových účastí Fondu je dále rozvedena v příloze účetní závěrky Výroční zprávy, kap. 6.6 Investice v dceřiných společnostech.

Významné nemovitostní investice

Administrativní část obchodního centra Galerie Butovice včetně podzemního krytu civilní obrany a příslušného podílu na společných částech budovy č.p. 520 v k.ú. Jinonice a pozemcích, vše zapsáno na LV 3433. Reálná hodnota k 31. 12. 2022 činí 434 193 tis. Kč (k 31. 12. 2021 činila hodnota 360 000 tis. Kč).

Fond je výlučným vlastníkem nebytové jednotky č. 520/2, kterou tvoří administrativní část budovy, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 9527/57910 na společných částech budovy a na souvisejících pozemcích, a nebytové jednotky č. 520/3, kterou tvoří podzemní kryt civilní obrany, se spoluvlastnickým podílem v rozsahu 1046/57910 na společných částech budovy a souvisejících pozemcích.

Administrativní budova má 8 nadzemních a 1 podzemní podlaží, celkem 8 429 m² pronajímatelné plochy v nadzemních podlažích a 114 parkovacích míst v podzemním podlaží pod administrativní částí budovy. Hlavním nájemcem je obchodní společnost Albert Česká republika s.r.o., druhým nejvýznamnějším obchodní společnost Great United Trading s.r.o. Zbývající plocha je pronajata dalším čtyřem nájemcům. Rozsah nájemného 290-320 Kč/m²/měsíc. Podzemní kryt civilní obrany není aktuálně ekonomicky využit.

Budova kolaudována v roce 2004. Pozemky jsou převážně využity jako parkovací plochy pro zákazníky obchodního centra, příjezdové komunikace od Jeremiášovy ulice, přístupové chodníky a okrasná zeleň.

Administrativní budova Cigánkova v k. ú. Chodov, obec Praha, budova č.p. 1861 a související pozemky o celkové výměře 1 468 m², příjezd a přístup k nemovitosti zajištěn věcnými břemeny s vlastníky sousedních pozemků, vše zapsáno na LV 11032. Reálná hodnota nemovitosti k 31. 12. 2022 činí 78 900 tis. Kč (k 31. 12. 2021 74 300 tis. Kč).

Třípodlažní administrativní budova z 80. let, v roce 2009 kompletní rekonstrukce. Celkem 2 483 m² pronajímatelných ploch, vše dlouhodobě pronajato do 07/2027 (podpis dodatku o prodloužení během 2019) jedinému nájemci, Správě uprchlických zařízení MV ČR. Nájemné 245 Kč/m²/měsíc.

Víceúčelová budova Křížkova v k. ú. Karlín, obec Praha, budova č. p. 213 a související pozemek o výměře 2.688 m², vše zapsáno na LV 1061 a LV 1816. Reálná hodnota nemovitosti k 31. 12. 2022 činí 456 782 tis. Kč (k 31. 12. 2021 činila hodnota 384 700 tis. Kč).

Budova z roku 2008 sestává ze tří sedmipodlažních obytných věží s celkem 49 bytovými jednotkami o velikosti 2+kk, 3+kk, 4+kk, protnutých třípodlažní komerční budovou se dvěma podzemními podlažními pro parking se 112 místy a skladem pro hypermarket. V přízemí se nachází hypermarket a další obchodní prostory, v prvním a druhém patře kanceláře a fitness centrum s vnitřním bazénem.

Celkem 12 708 m² pronajímatelné plochy. Hlavními nájemci jsou obchodní společnosti Albert Česká republika s.r.o., Form Factory s.r.o., a SI KARLIN s.r.o. Rozsah nájemného komerčních prostor 233-365 Kč/m²/měsíc, bytů 25.000-34.000 Kč/měsíc.

Víceúčelová budova Kotlářská v k.ú. Veverí, obec Brno, budova č.p. 989, postavena na pozemku jiného vlastníka, zapsána na LV 273. Reálná hodnota nemovitosti k 31. 12. 2022 činí 60 620 tis. Kč (k 31. 12. 2021 55 380 tis. Kč).

Budova původně z roku 1890 (pivovar Moravia) je postavena ve dvorním traktu mezi ulicemi Kotlářská, Štefánikova, Hoppova a Dřevařská. V roce 1992 bylo asi 60 % budovy zcela zrekonstruováno a přistavěna podlaží s kancelářskými plochami. V užívané části má budova 4 nadzemní a 2 podzemní podlaží. Zbývající část budovy (asi 40 %) je před rekonstrukcí a tato část není ekonomicky využitelná.

Pronajímatelná plocha je celkem 6 135 m². Aktuálně je k budově uzavřeno 15 nájemních smluv na kanceláře, obchody, restaurace, fitness a sportovní střelnici. Nájemné v rozsahu 30–50 Kč/m²/měsíc.

Výnosová nemovitost v k.ú. Březí u Říčan, okres Praha-východ, č.p. 159, se souvisejícími pozemky o celkové výměře 7 455 m², vše zapsáno na LV 600. Reálná hodnota včetně všech souvisejících pozemků činí k 31. 12. 2022 43 960 tis. Kč (k 31. 12. 2021 35 900 tis. Kč).

Dvoupodlažní budova z r. 2010, zrekonstruována a rozšířena v r. 2014 o celkové podlahové ploše 272 m² s dvougaráží a 5 parkovacími stáními.

Budova Hotelu Karlín, zapsaná na LV č. 446 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha, katastrální území Karlín. Součástí nemovitosti je zastavěná plocha s nádvořím o výměře 363 m² a stavba číslo popisné 161. Budova se nachází na adrese Sokolovská 161, Praha 8, PSČ 186 00 v atraktivní lokalitě poblíž centra Prahy. V budově se nachází Hotel Karlín, který zabírá všechna nadzemní patra budovy. V přízemí se nachází recepce hotelu a restaurace. Hotel Karlín je pronajat společnosti SI Karlin s.r.o. do poloviny roku 2023 a restaurace je pronajata společnosti JS Hospitality s.r.o. do roku 2032. Celková reálná hodnota nemovitosti k 31. 12. 2022 je 86 620 tis. Kč (k 31. 12. 2021 hodnota 79 110 tis. Kč).

Multifunkční budova na Václavském náměstí, zapsaná na LV 1205, katastrální území Nové Město, která stojí na pozemku parc. číslo 2245/1 a 2246/1 jehož součástí je budova s č.p. 807. Objekt je situován v horní části Václavského náměstí a fond dokončil akvizici 50% podílu této nemovitosti v 1 pol. roku 2019. Budova je využívána k bydlení, k administrativním účelům a částečně i jako obchodní plochy. Celková reálná hodnota nemovitosti k 31. 12. 2022 je 203 916 tis. Kč (k 31. 12. 2021 je 186 600 tis. Kč).

Byty na ul. Generála Píky, Brno

- Bytová jednotka č. 1993/146, vymezená v budově č.p. 1993, byt. dům, evidované na LV č. 4013 v obci Brno a v katastrálním území Černá Pole, zahrnující podíl ve výši 3950/758665 na společných částech Budovy a podíl ve výši 3950/758665 na Pozemku
 - Bytová jednotka č. 1993/149, vymezená v budově č.p. 1993, byt. dům, evidované na LV č. 4013 v obci Brno a v katastrálním území Černá Pole, zahrnující podíl ve výši 4525/758665 na společných částech Budovy a podíl ve výši 4525/758665 na Pozemku
- Obě bytové jednotky v hodnotě 7 200 tis. Kč (k 31.12.2021 je 6 200 tis. Kč).

e) Přehled výsledků Fondu

Ze zveřejněného Výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (výsledovka, příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční výkonnost Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Výnosy z nájmu nemovitostí	102 683	0
Výnosy z převodu účastí	0	0
HV po zdanění	287 041	0

Komentář k přehledu výsledků

V Účetním období Fond s ohledem na situaci na trhu nerealizoval žádnou nemovitostní transakci. Nejvýznamnější byla kapitalizace pohledávky Fondu za fyzickou osobou na investiční akcie, což snížilo náklady Fondu a dále několik poskytnutých úvěrů jež byly v souladu se Statutem Fondu zajištěny. Ve sledovaném období Fond neposkytoval žádná ručení a neměl příjmy z dividend.

f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatelé

Následující údaje jsou uvedeny v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Fondu	855 960 tis. Kč	1 391 790 tis. Kč	+62,60 %
Ostatní jmění (vlastní kapitál neinvestiční části Fondu)	34 tis. Kč	34 tis. Kč	0,00 %
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	170 %	115 %	-55 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	172 %	120 %	-52 %
Nové investice (emise)	225 601 tis. Kč	248 789 tis. Kč	N/A
Ukončené investice (odkupy)	0 tis. Kč	0 tis. Kč	N/A
Čistý zisk/ztráta	54 727 tis. Kč	287 041 tis. Kč	+424,50 %
Hodnota investiční akcie	5 996,3527 Kč	7 638,3441 Kč	+27,38 %

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

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

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

Pákový efekt dle standardní závazkové metody – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 8 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu

a celkovým NAV Fondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 8 odst. 2 až 9 AIFMR, zejména za použití pravidel pro netting expozic a při zohlednění využitého hedgingu expozic.

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

g) Zdroje kapitálu

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

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	0	34
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií (fondový kapitál dle ZISIF)	1 391 790	0
Bankovní úvěry	173 133	0

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobá část bankovních úvěrů	70 312	0
Závazky vůči ovládající osobě	0	0
Nebankovní úvěry	0	0
Ostatní krátkodobé závazky	21 664	0
Odložený daňový závazek	9 061	0
Splatná daň z příjmů	1 240	0

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fondu je financována dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z vlastních likvidních zdrojů. V Účetním období došlo k dokončení procesu kapitalizace pohledávky ovládající osoby na navýšení emise investičních akcií.

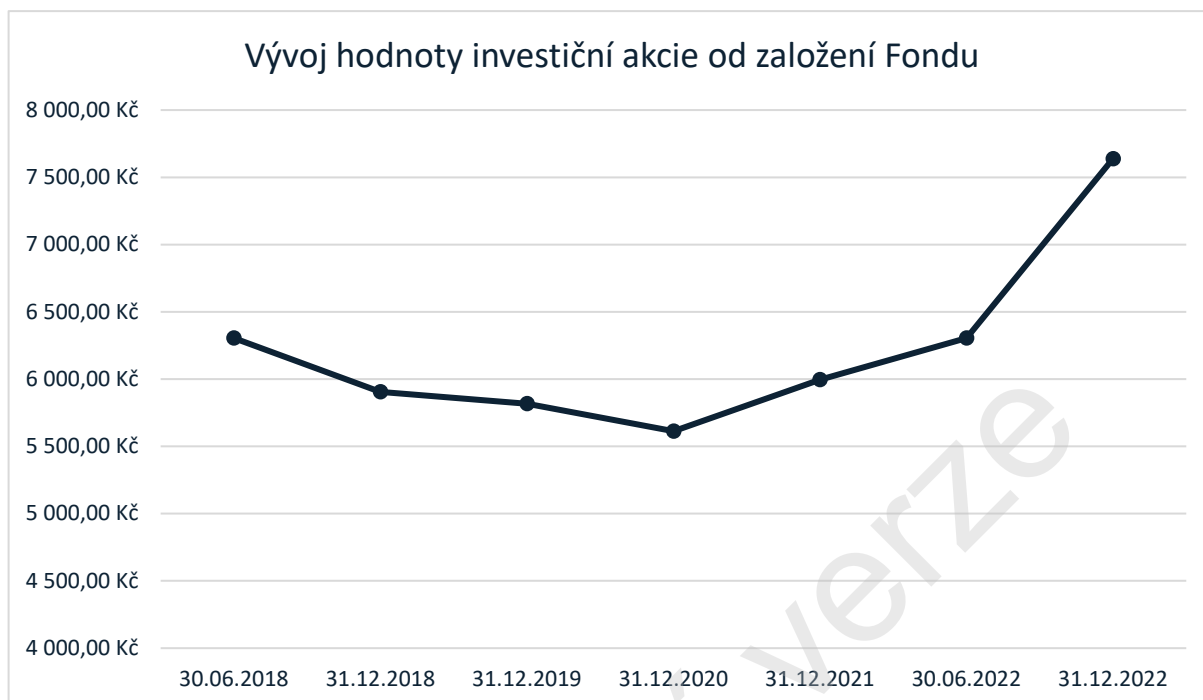
Vysvětlení a rozbor peněžních toků

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

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

Vzhledem ke změně postoje financující banky to je ČSOB Fond zvažuje restrukturalizovat svoje portfolio, kdy nemovitosti zatížené bankovními úvěry převede do dceřiných společností, aby nebyla investiční činnost Fondu podmíněna souhlasem banky, které do jisté míry ovlivňují využití zdrojů. Mimo uvedené není využití zdrojů Fondu omezeno, a to i nepřímo v rámci limitů stanovených Statutem Fondu.

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



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

- i) **Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné**

Podkladové investice Fondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti, a to zejména z důvodů, že trhy aktuálně:

- i) nezohledňují sociální a environmentální náklady hospodářských činností;
- ii) nedisponují dostatečným množstvím zveřejňovaných informací týkajících se udržitelnosti, a to jak v soukromém, tak ve veřejném sektoru, což může vést k informační asymetrii ohledně výkonnosti aktiv z hlediska jejich udržitelnosti; a
- iii) neposkytují dostatečné informace o potenciálních vyšších rizicích v důsledku vývoje sektorové legislativy a nákladech na financování a možnostech případné veřejné podpory environmentálně udržitelných projektů.

Nicméně Fond v Účetním období zahájil projekty na využitelnost obnovitelných zdrojů zejména lokálních fotovoltaických panelech na jednotlivých nemovitostech pro využití zelené elektrické energie na úkor dodávek z veřejných zdrojů s vyšší podílem energie vyrobené ze zpracování fosilních zdrojů.

- j) **Dopady ruské invaze na Ukrajinu**

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

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

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

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

Státy Evropské unie výrazně spoléhají při výrobě energie na fosilní paliva. Nejdůležitější primární zdroj energie představuje ropa a ropné produkty a hned na druhém místě je zemní plyn. Zároveň nejdůležitější primární zdroje při výrobě energií jsou ty, které EU musí dovážet. A dodávky z Ruska stojí za podstatnou částí dovozů fosilních paliv. Výrazný růst cen surovin může tlumit ekonomickou aktivitu jak přes nižší spotřebu, tak přes meziprodukty. Vyšší ceny paliv a energií snižují disponibilní důchody domácností a jejich kupní sílu. Vzhledem k tomu, že ropa, plyn a elektrická energie (jejíž cena silně závisí na ceně plynu) se používají jako vstupy pro výrobu, bude jejich cenový nárůst tlačit na růst cen dalšího zboží.

EU se zatím brání úplnému odstřížení od dodávek ruského plynu a ropy, ale výpadky dodávek ropy a zemního plynu mohou v nejbližší době nastat. Podle propočtů Evropské centrální banky by 10% pokles v dodávkách plynu snížil HDP eurozóny o 0,7 %. Tyto výpočty je potřeba brát pouze jako orientační, protože nejsou zahrnuty efekty změn cen ani možnost substituce zdrojů.

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

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

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

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

Situace se ale od té loňské přece jen liší. Nabídkový šok v loňském roce byl způsoben kombinací nedostatku některých komponent a vysoké poptávky. Tentokrát se jedná o čistý nabídkový šok, kde vysoká poptávka nebude nabídkový šok ještě zhoršovat, jako tomu bylo vloni. Vzhledem k většímu podílu průmyslu na HDP, a tedy i vyšší energetické náročnosti české ekonomiky, jsou nabídkové šoky pro českou ekonomiku větším problémem. Podle propočtů MMF loňský nabídkový šok snížil růst české ekonomiky o

4 pb. Takovýto dopad by znamenal pro letošní rok stagnaci ekonomiky. Jakékoliv odhady jsou zatíženy velkou dávkou nejistoty. Jisté je jen to, že odhady ze začátku letošního roku na růst českého HDP okolo 4 % byly z dnešního pohledu příliš optimistické.

V návaznosti na válečný konflikt mezi Ukrajinou a Ruskou federací Fond identifikoval a vyhodnotil hlavní rizika, kterým může v této souvislosti čelit. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku, Bělorusku či na Ukrajině a ani nemá investory z těchto destinací, není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Fond také nemá žádná depozita u Sberbank CZ, u které ČNB na konci února zahájila kroky k odnětí bankovní licence.

Hlavní rizikové faktory způsobené válečným konfliktem:

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

Přímý dopad na domácí ekonomický růst je citelný prakticky ve všech odvětvích hospodářství České republiky. Přes nízký podíl na vývozu zboží a služeb z České republiky do zúčastněných zemí (v případě Ruska 2,3 % a v případě Ukrajiny 1 %) jsou celkově proinflační dopady konfliktu zejména prostřednictvím vyšších cen ropy, zemního plynu a zprostředkovaně i dalších energií a surovin, jak naznačuje aktuální vývoj. Oproti předpokladům posilující Česká koruna eliminuje dopady v rámci dovozu, ale z druhé strany omezuje konkurenceschopnost na straně exportu. Současně s tím státy střední Evropy ekonomicky čelí migrační vlně z napadené Ukrajiny. Tyto faktory vytváří zmíněný proinflační tlak, který se projevil růstem inflace v průběhu celého účetního období. Nemovitostní portfolio Fondu je z hlediska inflace stabilní, nicméně dopady jsou jak na straně zvýšení výdajů, tak na straně příjmů, kde v mnoha případech je předmětem obchodních jednání, do jaké míry je pro klienty Fondu akceptovatelná valorizace nájmu.

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

k) 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 výši kolem 20 %, došlo v roce 2022 k rychlému růstu úrokových sazeb. ČNB byla jednou z prvních národních bank, která k růstu přistoupila, a dvou týdnů reposazba se z počátečních 0,25 % v květnu 2021 do konce roku 2021 dostala na 3,75 % a růst ještě zrychlila v roce 2022 až na 7,00 % od června 2022. Centrální banky v dalších státech 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 proti inflaci, zejména proti vzniku inflace dlouhodobě vysoké, a to i za cenu snížení hospodářské aktivity a spotřeby domácností a případně vyvolání mírné recese, což je postupně potvrzováno uveřejňovanými odhady mezikvartální 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 velmi slabou spotřebitelskou poptávkou, což dokládají maloobchodní tržby, které v roce 2022 meziročně klesaly po nadpoloviční část roku. Slabost spotřebitelské poptávky je způsobena zejména poklesem reálných mezd a vysokými cenami energií v zimní topné sezóně. Údaje tak celkově nadále nasvědčují, 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 sazeb depozitních, 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 hypotéčních úvěrů a z druhé strany vzrostlé 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 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.

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. 2 roky od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu v závislosti na požadovaném objemu odkupovaných investičních akcií. Investoři Fondu spadají do kategorie kvalifikovaných investorů, jež se dostatečně orientují na trhu při akceptaci možných rizik.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

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

Stávající charakter nemovitostí v portfoliu Fondu z hlediska využitelnosti nebytových prostor je rozložen do tří základních kategorií dle využití, a to je maloobchod a služby, kancelářské prostory a sklady. Skladba nájemců Fondu a obchodní politika fondu založená na individuálním přístupu k nájemcům fakticky eliminovala možné ztráty v důsledku jak doznívajících vlivů pandemie COVID-19 tak probíhající globální krize v důsledku válečného konfliktu mezi Ruskou federací a Ukrajinou.

Nemovitostní portfolio Fondu k rozhodnému dni lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně i přes dosavadní výsledky lze očekávat, že v souvislosti s negativním vývojem ekonomiky se bude dále zvyšovat tlak na příjmy z nájmu vlastněných nemovitostí, kdy bude Fond pokračovat v dosavadní obchodní strategii, nicméně je na možné negativní aspekty vývoje připraven.

Aktuální nemovitostní portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální a v konečném důsledku 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.

Investice Fondu byly v rámci struktur vlastněných nemovitostí a skladby nájemců dostatečně diverzifikovány. Diverzifikací byla zajištěna odolnost majetku Fondu v případě jednotlivých výpadků nebo poklesů výnosů z nájmu.

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

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

S ohledem na vzniklou situaci s financující ČSOB dochází do budoucna ke změně investiční strategie Fondu, kdy je nucen převést dominantní část stávajícího nemovitostního portfolia do dceřiných společností je záměrem podíly na nově vzniklých dceřiných společnostech dlouhodobě držet v majetku Fondu minimálně do doby, než dojde ze strany dceřiných společností k úhradě kupní ceny za nemovitosti do těchto Fondem odprodáných. Případné nemovitostní projekty bude Fond do budoucna realizovat prostřednictvím dceřiných SPV a to stávajících, založených v rámci restrukturalizace, nově založených, případně v rámci nákupu podílů na kapitálových společnostech nemovitosti vlastníci. Volné prostředky Fond má v plánu investovat do nástrojů finančního nebo kapitálového trhu, a to zejména poskytováním úvěrů, případně nákupu pohledávek zajištěných nemovitostmi v zájmových lokalitách. Do majetkového portfolia Fond má záměr nabývat pouze nemovitosti z vlastních likvidních prostředků, nebo vkladů investorů s potenciálem následného rozvoje.

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

- doznívajících důsledků krize COVID-19 jež jsou zejména dány změnou v chování firem na trhu.
- energetická krize vyvolaná rostoucími cenami 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

Veškeré zmíněné faktory vytváří proinflační tlak, který se projevil růstem inflace po celou dobu Účetního období s přesahem do současnosti. Nemovitostní portfolio Fondu je z hlediska inflace stabilní, nicméně dopad je na straně výnosů z nemovitostí, kde s ohledem na její skokový růst bylo nutno individuálně jednat o její valorizaci s jednotlivými nájemci.

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

Likvidita Fondu

Běžné příjmy byla ve sledovaném období generovány převážně z nájmu z nemovitostního portfolia Fondu.

S ohledem na změny v investiční strategii Fondu bude likvidita Fondu zajištěna v zásadě ve dvou úrovních zdrojů příjmů

- maturity poskytnutého úvěru resp. zápůjčky
- investice přes investiční akcie Fondu

Fond disponuje dostatečnými likvidními prostředky a do budoucna i zdroji, které mu umožňují dlouhodobě zajistit běžné náklady na činnost správy vlastního majetku. Těmito běžnými náklady jsou zejména odměna obhospodařovatele, administrátora, depozitáře a náklady na Správu Fondu. V aktuálním účetním období dochází ke snížení přímých nákladů Fondu na správu nemovitostí, které se přesouvají do dceřiných společností v rámci restrukturalizace společně se závazky vůči bance. Na straně příjmů na úkor nárůstu aktiv ve formě účastí na dceřiných společnostech bude mít příjmy nikoli z nájmu, ale z plnění na úvěry poskytnuté vlastněným společností.

Investiční strategie Fondu je spojena s nižší úrovní rizika a zvýšením likvidity aktiv a Fond, tak neočekává pokles hodnoty investičních akcií. Ve sledovaném období došlo ke zvýšení hodnoty na jednu investiční akcii a při nově nastavené obchodní politice se v budoucnu pokles nepředpokládá.

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 (viz níže) pro uspokojení požadavků investorů.

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů případně za přispění nových úvěrových pozic k danému investičnímu projektu. Fond nemá závazky po restrukturalizaci, který by nepokryl z likvidních prostředků, a to bez potřeby prodat některé ze stávajících stabilizovaných aktiv pro zajištění provozních nákladů.

Výraznější potřeba likvidity by byla možná pouze z titulu odkupů investičních akcií investory, nebo uplatnění ručení komplementáře v komanditní společnosti. Přesto, že ani jedno ze zmíněných rizik není pravděpodobné, a to na jedné straně vzhledem k aktivní komunikaci v rámci investiční strategie s investory, kteří by spíše, než odkup preferovali prodej investičních akcií v rámci trhu a na straně druhé, že komanditní společnost, ve které je Fond na pozici komplementáře provozuje v současné době preferovanou fotovoltaickou elektrárnu. Nicméně 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 některého z aktiv Fondu, a to prodejem některého z podílů na společnosti případně prodejem pohledávek z úvěrových pozic
- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu až 3 měsíců.

Fond disponuje dostatečnými nástroji, jak překlenout případný 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 pokles v reálné hodnotě investic s ohledem struktury jeho portfolia, nicméně v možném poklesem počítá. Pro další fungování Fondu by však tento pokles nepředstavoval překážku. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť dostatečná část majetku Fondu je umístěna v likvidních finančních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

Neoficiální verze

3. Výroční zpráva

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

Události po rozvahovém dni z hlediska investic:

-Dne 5. ledna 2023 uzavřel Fond Smlouvu o zápůjčce s podnikatelem fyzickou osobou na částku 650 tis. eur s úrokovou sazbou 3M Euribor plus 4,5 % p.a. se splatností jistiny a úroků do 31. 12. 2023. Zajištění úvěru je formou Směnky dlužníka s avalem dvou právnických osob s doloženými výsledky.

- Dne 7. února 2023 uzavřel Fond se společností TJENESTER s.r.o., IČ 29373131, se sídlem: Francouzská 421/87, Zábřovice, 602 00 Brno Smlouvu o postoupení pohledávky, a to za společností Tauxreal s.r.o., IČ 09595767, se sídlem: Pod novým lesem 127/44, Veleslavín, 162 00 Praha 6 z titulu poskytnutého úvěru po termínu splatnosti. Cena za postoupení činila 11.157 tis. Kč, která odpovídala dlužné jistině a úrokům ke dni postoupení.

-V únoru 2023 došlo k úhradě zápůjčky za společností. Czech Investment Fund SICAV, a.s., jejíž nesplacený zůstatek k 31. 12. 2022 činí 8 693 tis. Kč.

-V březnu 2023 byl plně splacen úvěr od ČSOB na původní jistinu ve výši 55 mil. Kč včetně příslušenství, evidovaný k 31. 12. 2022 v účetní hodnotě 41 270 tis. Kč.

Žádné další významné události po rozvahovém dni nenastaly

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

V průběhu aktuálního účetního období vzhledem k postoji financující banky zvažuje Fond restrukturalizovat svoje portfolio, a to přesunem nemovitostí, jež jsou zatíženy úvěry od financující banky přesunout do dceřiných společností, aby samotná činnost Fondu nebyla omezena souhlasem financující banky. Fond pracuje na změně investiční strategie, a to i s ohledem na přetrvávající riziko dopadů konfliktu na Ukrajině, jeho případné další eskalace či rozšíření do jiné oblasti, kde rizikem je především dopad 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 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 vysoký předpoklad vzhledem k proinflačním tlakům 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 přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Tento negativní dopad bude vyvažován postupně odeznívajícími výpadky dodavatelsko-odběratelských řetězců po období uzávěr kvůli COVID-19 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 nákupem 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.

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

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

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

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

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu.

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

Jméno a příjmení	Tomáš Bortl
Další identifikační údaje	datum narození: 1979
Výkon činnosti portfolio manažera pro fond Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	1. 1. 2022 – 19. 6. 2022
<p>Před příchodem do AVANT IS pracoval na obdobné pozici v AMISTA IS. Dříve působil na pozici Privátního bankéře ve společnosti Privatbanka a.s. z investiční skupiny PENTA. Ve správě měl významné privátní klienty a zaměřoval se výhradně na investiční poradenství. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnosti Starteepo Group na pozici Business analytika a v České spořitelně na pozici Premier bankéře.</p>	

Jméno a příjmení	Ing. Tomáš Sýkora
Další identifikační údaje	Datum narození: 13.09.1994 Bytem: Za Dvorem 152, 280 02 Kolín
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	od 20.6.2022 do 31.12.2022
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Před příchodem do AVANT IS pracoval ve společnosti PricewaterhouseCoopers na pozici daňového konzultanta v týmu M&A, kde se věnoval převážně daňovým due diligence, structuringu a mezinárodnímu zdanění. Inženýrský titul získal na Vysoké škole ekonomické v Praze v oboru Finance. Jeden semestr strávil na ekonomické univerzitě v polském Krakově.

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

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

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

V souladu s platnou legislativou byly cenné papíry ve vlastnictví Fondu pouze osoby deponitáře.

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

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

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

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

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

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

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	240 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	468 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	10 tis. Kč
Úplata administrátora	660 tis. Kč
Úplata hlavního podpůrce	0 tis. Kč
Úplata auditora	195 tis. Kč
Údaje o dalších významných nákladech	
Správa nemovitostí	11 727 tis. Kč
Opravy majetku	5 981 tis. Kč
Ekonomické a právní služby	5 842 tis. Kč
Poradenství a konzultace	0 tis. Kč
Ostatní správní náklady	658 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	883 tis. Kč

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

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

V průběhu Účetního období nedošlo k podstatné změně statutu Fondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu. Státu byl upraven pouze formálně.

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

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

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

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

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

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

- Představenstvo a dozorčí rada,
- Ředitelé správy majetku.

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

4. Výkaz o řízení a správě Fondu

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

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

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

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

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

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

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

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

Výkon vnitřní kontroly je zajišťován vnitřním auditorem administrátora Fondu a pracovníkem administrátora Fondu pověřeným výkonem compliance, jejichž činnosti, povinnosti a pravomoci jsou popsány v organizačním řádu administrátora Fondu a v jeho platných a aktualizovaných interních směrnicích. V rámci vnitřní kontroly je pravidelně kontrolováno a vyhodnocováno dodržování všeobecně závazných právních předpisů a vnitřních řádů, příkazů, pokynů, směrnic a limitů, kontrolováno schvalování a autorizaci transakcí nad stanovené limity, kontrolován průběh činností a transakcí, ověřovány výstupy používaných systémů, jejich rizikovost a metody řízení rizik. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření.

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

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

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

Zakladatelské akcie

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

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

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

Zvyšování zapisovaného základního kapitálu Fondu je možné pouze peněžitými vklady.

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

Se zakladatelskou akcií je spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK, ZISIF a stanov Fondu na řízení Fondu.

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

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

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

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

Investiční akcie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fond je emitentem pouze jedné třídy investičních akcií

K převodu investičních akcií Fondu musí mít investor (převodce) předchozí souhlas statutárního orgánu Fondu k takovému převodu, a to v písemné formě. Statutární orgán vydá souhlas s převodem za situace, kdy nabyvatel investičních akcií Fondu splňuje veškeré požadavky na osobu investora do Fondu, coby fondu kvalifikovaných investorů stanovených Statutem, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to

bez zbytečného odkladu po jeho kontrole. Souhlas s převodem investičních akcií Fondu mezi stávajícími investory je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. Omezení převoditelnosti investičních akcií se nevztahuje na investiční akcie, které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

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

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

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

Práva spojená s investičními akciemi

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

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

S investiční akcií je spojeno zejména:

- a) právo na její odkoupení na účet Fondu:

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

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

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

Odkup investičních akcií uvedených v žádosti investora bude vypořádán ve lhůtách

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

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

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

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

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

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

S investičními akciemi není spojeno zejména:

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

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

Statutárním orgánem Fondu je představenstvo, které má jednoho člena, kterým je licencovaná investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat Fond jako nesamosprávný investiční fond v souladu se ZISIF. K zastupování investiční společnosti v její funkci statutárního orgánu Fondu tato ve smyslu ust. § 154 OZ pověřuje zmocněnce za splnění podmínek ust. § 46 odst. 3 ZOK. Fond navenek zastupuje statutární orgán prostřednictvím svých zmocněnců, kteří mohou každý jednat samostatně.

Člena představenstva volí a odvolává valná hromada Fondu.

V kompetenci statutárního orgánu je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF stanovení základního zaměření obchodního vedení Fondu. Tato kompetence nemůže být delegována na jiné orgány Fondu. Samotná investiční rozhodnutí obhospodařovatele v rámci uplatňování investiční strategie Fondu jsou realizována příslušným ředitelem správy majetku, portfolio manažerem, který řídí investiční činnost obhospodařovatele ve vztahu k Fondu.

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

AVANT IS zavedl a udržuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

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

Funkční období statutárního orgánu je 10 let.

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

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

Zmocnění zástupci statutárního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

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

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

Dozorčí rada Fondu v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Martin Benda
Další identifikační údaje	datum narození: 8. 9. 1971 bytem: Václavské náměstí 807/64, Nové Město, 110 00 Praha 1
Období výkonu funkce	Celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti	Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V manažerských pozicích v realitních a jiných obchodních společnostech působí od roku 1998 a v oblasti investičních fondů od roku 2014. V minulosti řídil finanční plánování, podílel se na tvorbě, vyhodnocování a realizaci investičních strategií a byl členem volených orgánů v mnoha obchodních a investičních společnostech.

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

Členové výboru pro audit v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ing. Václav Urban
Další identifikační údaje	narozen: 4. 11. 1979
Období výkonu funkce	1. 9. 2021 – 31. 12. 2022 předseda VPA
Znalosti a zkušenosti	7 let působil ve finančních a poradenských službách. Nejprve ve společnosti Citibank a.s. a posléze ve společnosti GE Money Bank a.s., kde zastával různé obchodní pozice. Od roku 2009 zastával pozici finančního ředitele ve společnosti BELLMARK ASSET MANAGEMENT a.s. a následně ve společnosti Budějovická s.r.o., kde se zabýval řízením firemních financí, investičních a developerských akcí a akvizicemi nemovitostních a výrobních podniků vč. jejich financování. V roce 2013 se stává místopředsedou AVANT investiční společnost a.s. a současně jako člen úvěrové komise a následně její předseda se podílí na úvěrových aktivitách NEY spořitelního družstva. Do představenstva NEY spořitelního družstva byl zvolen v květnu 2016 a je odpovědný za řízení celkových podstupovaných rizik.

Jméno a příjmení	Mgr. Martin Duch
Další identifikační údaje	narozen: 14. 8. 1989
Období výkonu funkce	1. 9. 2021 – 31. 12. 2022 člen VPA
Znalosti a zkušenosti	Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo. Magisterský titul na Tilburg University – obor International Business Law. Magisterský titul na Kyushu University – obor International Economic and Business Law. Od 2015 zkušeností se zakládáním, nastavení struktur fondů kvalifikovaných investorů a právní podporou při správě fondů kvalifikovaných investorů. Od 2017 správa fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, majetkové účasti, poskytování úvěrů a investiční cenné papíry.

Jméno a příjmení	Ing. Michal Vlach
Další identifikační údaje	narozen: 11. 4. 1966
Období výkonu funkce	1. 9. 2021 – 31. 12. 2022 člen VPA
Znalosti a zkušenosti	Vystudoval Vysoké učení technické v Brně, postupně pracovat ve středním a vyšším managementu komerčních společností. V roce 2008 byl zakladatelem investiční společnosti, kde byl statutárním orgánem do roku 2018. V současnosti působí na pozici pověřeného zmocněnce statutárního orgánu AMISTA IS v investičních fondech kvalifikovaných investorů. Od 1. 4. 2021 působí na pozici zmocněného zástupce člena představenstva investiční společnosti AVANT IS u investičních fondů kvalifikovaných investorů.

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

Nejvyšším orgánem Fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěřuje ZOK, ZISIF, stanovy Fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 50 % zapisovaného základního kapitálu Fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy Fondu nevyžadují většinu jinou. Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie je zapotřebí pro rozhodnutí valné hromady o změně stanov Fondu, zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu

Fondu, schválení podílů na likvidačním zůstatku Fondu, rozhodnutí o přeměně Fondu, schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti Fondu, změně druhu nebo formy akcií, změně práv spojených s určitým druhem akcií, volbě a odvolání členů kontrolního orgánu, změně statutu Fondu ve věci investičních cílů Fondu.

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

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

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

Struktura vlastního (fondového) kapitálu Fondu v tis. Kč

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní (fondový) kapitál celkem	855 994	1 391 824
Základní zapisovaný kapitál	34	34
Kapitálové fondy *)	648 691	897 482
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z neinvestiční činnosti	0	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z investiční činnosti	152 542	207 269
Zisk nebo ztráta za účetní období z neinvestiční činnosti	0	0
Zisk nebo ztráta za účetní období z investiční činnosti	54 727	287 041

*) Položka Kapitálové fondy obsahuje fondy, které jsou tvořeny zejména vydáváním investičních akcií snižené o aktuální hodnotu zpětně odkoupených investičních akcií.

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

Cenný papír	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní (fondový) kapitál celkem	855 994	1 391 824
Zakladatelské akcie	34	34
Investiční akcie	855 960	1 391 790

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

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

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem

na účet Fondu. Za peněžní částku došlou na účet Fondu je upisovateli upsán nejbližší nižší celý počet investičních akcií Fondu, vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky a hodnoty investiční akcie platné k rozhodnému dni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Statutární ani kontrolní orgán nedisponují dle stanov žádnou zvláštní působností podle ZOK. Obchodní vedení Fondu, včetně stanovení jeho základního zaměření, je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF svěřeno výlučně obhospodařovateli Fondu.

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

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

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

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

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

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

r) Alternativní výkonnostní ukazatele

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. V příloze účetní závěrky Fondu se jedná o položku Čistá hodnota aktiv na str. 34.

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

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

5. Prohlášení oprávněných osob Fondu

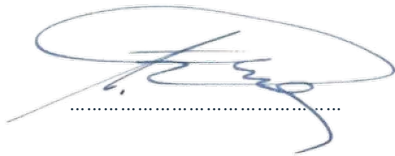
Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že účetní závěrka, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled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

Zpracoval: Ing. Michal Vlach

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

Dne: 2. 5. 2023

Podpis:



Neoficiální verze

6. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

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

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

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

Neoficiální verze

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Neoficiální verze

**Zpráva auditora k účetní závěrce a výroční finanční zprávě
společnosti Safety Real, fond SICAV, a.s. za účetní období roku 2022**

Identifikační údaje:

Obchodní firma: Safety Real, fond SICAV, a.s.

IČ: 247 99 751

Sídlo: Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8

Předmět auditu: Ověření účetní závěrky a ostatních informací uvedených ve výroční finanční zprávě společnosti Safety Real, fond SICAV, a.s. za rok 2022

Ověřované období: účetní období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

Rozvahový den: 31. prosince 2022

Datum podepsání zprávy: 2. května 2023

Auditoři: EURO-Trend Audit, a.s.
Oprávnění KAČR č. 317

Ing. Michal Šindelář, Ph.D.
Oprávnění KAČR č. 2463

**Zpráva auditora k účetní závěrce a výroční finanční zprávě
společnosti Safety Real, fond SICAV, a.s.
za účetní období roku 2022**



"Níže uvedená zpráva představuje zprávu auditora, která se vztahuje pouze a výhradně k oficiální výroční finanční zprávě sestavené ve formátu XHTML."

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti Safety Real, fond SICAV, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Safety Real, fond SICAV, a.s. (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční situace (investiční část Fondu) k 31. 12. 2022, z výkazu finanční situace (neinvestiční část Fondu) k 31. 12. 2022, z výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu (neinvestiční část Fondu), výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (investiční část Fondu) a výkazu peněžních toků za rok končící 31. 12. 2022 a komentáře k účetním výkazům, který obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o účetní jednotce jsou uvedeny v bodě 1 komentáře k účetním výkazům.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti Safety Real, fond SICAV, a.s. k 31. 12. 2022 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2022 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Hlavní záležitosti auditu

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

Hladina významnosti byla stanovena před zahájením auditu ve výši 2 % ze základny „Celková aktiva“. Rozvahová položka „Investice do nemovitostí“ je nejvýznamnější položkou aktiv, jejímž prostřednictvím účetní jednotka generuje převažující část výnosů.

V rámci auditu účetní závěrky byly provedeny kompletní analytické a detailní testy věcné správnosti. Jako hlavní rizikové oblasti jsme u účetní jednotky identifikovali:

- Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

Převažující část výnosů souvisí s pronájmem budov a staveb vykazovaných v rozvahové položce „Investice do nemovitostí“ (viz bod 6.15 komentáře k účetním výkazům).

V rámci našich auditorských postupů, které zahrnovaly testy věcné správnosti, byla zejména posouzena výše fakturovaných nájmu na uzavřené smlouvy a splátkové kalendáře. Pozornost jsme věnovali také úpravám nájmních smluv. Dále jsme vyhodnotili zahrnutí výnosů do příslušného účetního období a správnost vykázání výnosů v účetních závěrcích.

- Investice do nemovitostí

Jedná se o nejvýznamnější složku aktiv, která generuje prostřednictvím pronájmu či prodeje těchto aktiv převažující část výnosů. Její popis je uveden v bodu 3.2 a 6.7 komentáře k účetním výkazům.

V rámci auditu jsme prověřili existenci, vlastnictví, zástavní práva či jiná práva k uvedeným aktivům (výpisy z katastru nemovitostí). Dále jsme se v rámci auditorských postupů zaměřili na pořízení a prodeje investic do nemovitostí v roce 2022, které jsme posoudili na uzavřené kupní a prodejní smlouvy. Dále jsme věnovali pozornost ověření způsobu ocenění reálnou hodnotou a správnému vykázání investic do nemovitostí v účetní závěrcích.

- Bankovní úvěry, nebankovní zápůjčky a závazek vůči ovládající osobě

Účetní jednotka vykazuje významné položky bankovních úvěrů a k 31. 12. 2021 také položky nebankovních zápůjček a závazku vůči ovládající osobě. Analýza těchto položek je uvedena v bodu 6.10, 6.11 a 6.12 komentáře k účetním výkazům.

V rámci auditu jsme posoudili zejména existenci a ocenění bankovních úvěrů. Detailně jsme prověřili smluvní vztahy, vč. případného propočtu nákladového úroku a externích konfirmací. V souvislosti s nebankovními zápůjčkami a závazku vůči ovládající osobě jsme se zaměřili na ověření způsobu vypořádání těchto závazků v roce 2022.

- Oceňování reálnou hodnotou

Účetní jednotka je podle právních předpisů povinna alespoň jednou ročně přecenit majetek a dluhy na reálnou hodnotu. Stanovení reálné hodnoty, jak je popsáno v bodu 4.2 a 8.5 komentáře k účetním výkazům, vyžaduje použití významných odhadů a úsudků.

V rámci auditu jsme se seznámili s vnitropodnikovými směrnicemi a prověřili jsme postupy uplatňované pro ocenění reálnou hodnotou se zaměřením na významné nepozorovatelné vstupy, které ovlivňují výslednou hodnotu ocenění. Posoudili jsme přecenění majetku a dluhů dle znaleckého posudku a prověřili jsme správné vykázání přeceněných aktiv, dluhů a oceňovacích rozdílů v účetní závěrce.

Zdůraznění skutečností

Upozorňujeme na bod 4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel komentáře k účetním výkazům popisující retrospektivní úpravu změny metody oceňování finančních závazků účetní jednotky z naběhlé hodnoty na oceňování finančních závazků reálnou hodnotou. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Ostatní informace uvedené ve výroční finanční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční finanční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Výroční finanční zpráva obsahuje i údaje o nekonsolidovaných dceřiných společnostech. Za ostatní informace odpovídá představenstvo.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

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

Představenstvo odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo povinno posoudit, zda je účetní jednotka schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada. Výbor pro audit odpovídá zejména za sledování postupu sestavování účetní závěrky a za sledování účinnosti vnitřní kontroly a systému řízení rizik.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením.

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

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

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

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

Zprávy o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Audítorem účetní jednotky nás dne 27. 6. 2022 určila valná hromada společnosti Safety Real, fond SICAV, a.s. Audítorem účetní jednotky jako subjektu veřejného zájmu podle § 1a), písmeno a) zákona o účetnictví jsme pět let.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti Safety Real, fond SICAV, a.s., kterou jsme dne 2. května 2023 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Zpráva o souladu s Nařízením o ESEF

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

Odpovědnost představenstva

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

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

Odpovědnost auditora

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

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

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

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali veškeré účetní závěrky, které jsou obsaženy ve výroční finanční zprávě, byly sestaveny v platném formátu XHTML.

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

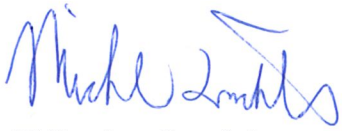
Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka účetní jednotky za rok končící 31. prosince 2022 obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

Praha, 2. května 2023


Auditorská společnost:
EURO-Trend Audit, a.s.
Senovážné nám. 978/23, Praha 1
Oprávnění KAČR č. 317




Klíčový auditorský partner:
Ing. Michal Šindelář, Ph.D.
Oprávnění KAČR č. 2463

Za společnost:
Ing. Petr Ryněš, předseda správní rady

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Neoficiální verze

Safety Real,
fond SICAV, a.s.

Účetní závěrka
sestavená k a za rok končící
31. prosince 2022

Neoficiální verze

Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace (investiční část Fondu).....	4
Výkaz finanční situace (neinvestiční část Fondu)	5
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku	6
Výkaz peněžních toků	7
Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Investiční část Fondu)	8
Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)	9
Komentáře k účetním výkazům	10
1 Obecné informace.....	10
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky	10
3 Podstatná účetní pravidla	12
3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	12
3.2 Investice do nemovitostí.....	12
3.3 Investice v dceřiných společnostech.....	13
3.4 Poskytnuté zápůjčky a obchodní pohledávky	13
3.5 Peníze a peněžní ekvivalenty.....	13
3.6 Finanční závazky	13
3.7 Derivátové nástroje	14
3.8 Zakladatelské a investiční akcie	14
3.9 Výpůjční náklady.....	14
3.10 Leasingy	15
3.11 Uznání výnosů.....	15
3.12 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí	15
3.13 Zisky / Ztráty z majetkových účastí.....	16
3.14 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků	16
3.15 Náklady související s pronájmem nemovitostí	16
3.16 Správa fondu a ekonomické a právní služby.....	16
3.17 Daně a poplatky	16
3.18 Finanční náklady.....	16
3.19 Daně ze zisku	16
3.20 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků	17
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech.....	17
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	17
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech.....	21
5 Provozní segmenty	21
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	21
6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií.....	21
6.2 Peníze a nepeněžní transakce	22
6.3 Obchodní pohledávky	22
6.4 Poskytnuté zápůjčky.....	23
6.5 Pohledávky z derivátových operací.....	24
6.6 Investice v dceřiných společnostech.....	24
6.7 Investice do nemovitostí.....	24
6.8 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	25
6.9 Obchodní a jiné závazky.....	25
6.10 Bankovní úvěry	25
6.11 Nebankovní zápůjčky.....	26
6.12 Závazek vůči ovládající osobě	27
6.13 Sesouhlasení dluhů z financování.....	27

6.14	Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií.....	27
6.15	Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb.....	28
6.16	Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků.....	28
6.17	Náklady související s pronájmem nemovitostí.....	28
6.18	Správa Fondu a ekonomické a právní služby.....	28
6.19	Finanční náklady.....	29
6.20	Daně ze zisku.....	29
7	Transakce se spřízněnými stranami.....	30
7.1	Osoba ovládající.....	30
7.2	Vlastní transakce se spřízněnými stranami.....	30
7.3	Odměny klíčového vedení.....	30
8	Řízení finančního rizika.....	30
8.1	Úvěrové (kreditní) riziko.....	31
8.2	Riziko likvidity.....	31
8.3	Měnové riziko.....	32
8.4	Úrokové riziko.....	33
8.5	Oceňování reálnou hodnotou.....	33
9	Náklady na ověření účetní závěrky.....	36
10	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky.....	36
11	Čistá hodnota aktiv.....	36
12	Události po rozvahovém dni.....	37
13	Schválení účetní závěrky.....	37

Safety Real, fond SICAV, a.s.

Výkaz finanční situace (investiční část Fondu)

k 31. prosinci 2022

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. 12. 2022	31. 12. 2021 (přepracovaný)	1. 1. 2021 (přepracovaný)
AKTIVA				
Peněžní prostředky	6.2	60 211	19 143	61 681
Obchodní pohledávky	6.3	16 791	4 807	12 426
Pohledávka z titulu splatné daně		-	-	101
Poskytnuté zápůjčky	6.4	85 944	158 841	254 731
Pohledávky z derivátových operací	6.5	8 080	1 468	-
Investice v dceřiných společnostech	6.6	35 866	35 228	32 117
Investice do nemovitostí	6.7	1 448 644	1 240 618	1 241 054
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.8	11 664	7 602	1 566
Odložená daňová pohledávka	6.20	-	3 956	5 138
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplacitelných investičních akcií		1 667 200	1 471 663	1 608 814
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Vlastní kapitál				
Základní kapitál	6.1	-	-	-
Vlastní kapitál celkem		-	-	-
Obchodní a jiné závazky	6.9	21 664	22 851	12 484
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		1 240	1 130	-
Bankovní úvěry	6.10	243 445	316 926	353 566
Nebankovní zápůjčky	6.11	-	44 774	438 968
Závazky z derivátových operací		-	-	2 558
Závazek vůči ovládané osobě	6.12	-	230 022	225 606
Odložený daňový závazek		9 060	-	-
Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií		275 409	615 703	1 033 182
Čistá aktiva připadající držitelům vyplacitelných investičních akcií	6.14	1 391 790	855 960	575 632

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 finanční situace (neinvestiční část Fondu)

k 31. prosinci 2022

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. 12. 2022	31. 12. 2021	1. 1. 2021
AKTIVA				
Peněžní prostředky	6.1	34	34	34
Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií		34	34	34
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Vlastní kapitál				
Základní kapitál	6.1	34	34	34
Vlastní kapitál celkem		34	34	34
Obchodní a jiné závazky				
Závazky celkem připadající na držitele zakladatelských akcií		-	-	-
Vlastní kapitál a závazky celkem		34	34	34

Safety Real, fond SICAV, a.s.

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2022

(v tisících Kč)

	Poznámky	Investiční část Fondu	
		Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021 (přepracovaný)
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.15	102 683	112 152
Zisky (Ztráty) z investic do nemovitostí	6.7	201 248	-15 039
Zisky (Ztráty) z majetkových účastí	6.6	706	3 111
Zisky (Ztráty) z ostatních finančních aktiv a závazků	6.16	26 053	-3 502
Čistý kurzový zisk (ztráta)	8.3	-151	-353
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.17	-18 749	-25 603
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.18	-7 222	-9 298
Daně a poplatky		-883	-867
Ostatní výnosy (náklady)		-1 297	-3 013
Finanční náklady	6.19	-39	-31
Výsledek před zdaněním		302 348	57 557
Daň ze zisku	6.20	-15 307	-2 830
Přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		287 041	54 727
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		287 041	54 727

Pozn.: V souvislosti s neinvestiční částí Fondu nevznikly žádné výnosy a náklady, v důsledku tak nebyl generován žádný zisk, resp. ztráta, která by byla přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií.

Safety Real, fond SICAV, a.s.

Výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2022

(v tisících Kč)

Poznámky	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021 (přepracovaný)
Peněžní toky z provozních činností		
Úbytek/Přírůstek čisté hodnoty připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií za období (Výsledek za rok po zdanění)	287 041	54 727
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>		
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.20 15 307	2 830
Čisté kurzové rozdíly	8.3 151	353
(Zisk) Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	6.7 -201 248	15 039
(Zisk) Ztráta z přecenění majetkových účastí	6.6 -706	-3 111
(Zisk) z přecenění ostatních finančních aktiv a závazků	6.16 -26 053	3 502
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>		
Snížení obchodních a jiných pohledávek	-16 046	1 933
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	-1 187	10 367
	57 261	85 640
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>		
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	6.7 -6 915	-14 603
Příjem spojený se splacením finančních aktiv	6.4 157 676	41 648
Výdaj spojený s nákupem finančních aktiv	6.4 -80 200	-86 000
Placené daně ze zisku	-3 726	-418
Čisté peníze z provozní činnosti Fondu	124 096	26 267
Peněžní toky z financování		
Příjem z bankovních a nebankovních úvěrů	6.13 1 014	-
Splátky bankovních a nebankovních úvěrů	6.13 -74 826	-45 772
Placené úroky	6.13 -8 757	-22 763
Čisté peníze použité při financování	-82 569	-68 535
Čisté zvýšení (snížení) peněz	41 527	-42 268
Peněžní prostředky na počátku období	6.2 19 177	61 715
Dopad změny měnového kurzu na peněžní prostředky	-459	-270
Peněžní prostředky na konci období	60 245	19 177
z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu	6.1 34	34
z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	60 211	19 143

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

Safety Real, fond SICAV, a.s.

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

za rok končící 31. prosince 2022

(v tisících Kč)

	2022	2021
Zůstatek k 1. lednu	855 960	575 632
Emise vyplatitelných investičních akcií	248 789	225 601
Přírůstek čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	287 041	54 727
Zůstatek k 31. prosinci	1 391 790	855 960
Počet investičních akcií (v ks)	182 211	142 747
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	7 638,3441	5 996,3527

Safety Real, fond SICAV, a.s.

Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)

za rok končící 31. prosince 2022

(v tisících Kč)

	2022	2021
Zůstatek k 1. lednu	34	34
Změna s dopadem na vlastní kapitál	-	-
Zůstatek k 31. prosinci	34	34

Neoficiální verze

Komentáře k účetním výkazům

1 Obecné informace

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

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

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

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

Členem dozorčí rady Fondu je pan Martin Benda.

Depozitářem Fondu byla v prezentovaném období společnost CYRRUS, a.s., se sídlem: Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno. Do 31. 3. 2021 byla depozitářem Československá obchodní banka, a.s., se sídlem Radlická 333/150, 150 00 Praha 5.

Fond je v kontextu úpravy IFRS investiční jednotkou, která prostřednictvím investičních akcií získává peněžní prostředky, které investuje v souladu se svojí strategií zejména do nemovitostních investic za účelem střednědobého zhodnocení prostředků, investice oceňuje a vyhodnocuje na bázi jejich reálných hodnot, a proto podíly v ovládaných dceřiných společnostech nejsou konsolidovány, tato účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná účetní závěrka a veškeré podíly jsou prezentovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření (viz. 4.1).

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

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

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

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uváží při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2022 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2021:

- Novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím*, která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před

úvedením do stavu pro zamýšlené využití. Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplynul žádný dopad do účetní závěrky.

- Novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy*, která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouva ztrátová. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplynul žádný dopad do účetní závěrky.
- *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020*, který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10% testu). Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatelem později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 *Zemědělství* odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplynul žádný dopad do účetní závěrky.
- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace*, která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky.
- Novelizace IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19 po 30. červnu 2021*, která o jeden rok prodloužila změny v IFRS 16 přijaté v květnu 2020, které nájemcům poskytují výjimku při posuzování, zda úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 představují modifikaci leasingu. Fond výjimku nevyužívá a z přijatých změn tak nevyplyvá žádné dopady do účetní závěrky.

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

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

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Fond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Fondu neovlivní.
- 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. ledna 2023 a později s retrospektivní účinností, pozdější novelizací odložena na 1. 1. 2024), 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 únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* nazvaná *Zveřejnění účetních pravidel* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy vyžadují, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. *material*) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. *significant*) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Fond neočekává z přijatých změn zásadní dopad do účetní závěrky.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* nazvaná *Definice účetních odhadů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy se zaměřují na účetní odhady a poskytují pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V květnu 2021 byla vydána novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná *Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která zúží rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Důvodem jsou rozdílné přístupy k uznání odložené daně u leasingových kontraktů. Fond zohlední změny vyplývající z této novelizace, neočekává zásadní dopad do účetní závěrky vzhledem k minimálnímu objemu vykazovaných leasingových smluv.
- V prosinci 2021 byla vydána novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* nazvaná *Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), 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.

- 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 a Fond bude analyzovat případný dopad do účetní závěrky, přičemž aktuálně žádný neočekává.
- 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 a Fond bude analyzovat případný dopad do účetní závěrky.

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)

3 Podstatná účetní pravidla

Zásadní účetní pravidla použitá při sestavení účetní závěrky Fondu jsou přiblížena dále v této části přílohy, přičemž pro všechna období prezentovaná v účetní závěrce byla účetní pravidla použita konzistentně, není-li stanoveno jinak.

3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

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

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

3.2 Investice do nemovitostí

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

Investice do nemovitostí se oceňují ve výši pořizovacích nákladů k okamžiku pořízení, tj. jako souhrn kupní ceny a vedlejších nákladů přímo přiřaditelných pořízení nemovitosti, jakou jsou např. právní služby nakoupené v souvislosti s převodem nemovitosti. Následně po dobu držby jsou vedeny v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Dopad přecenění – zisk/ztráta – je prezentován samostatně ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku.

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

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

3.3 Investice v dceřiných společnostech

Fond je investiční jednotkou v souladu s IFRS 10 a majetkové účasti ve společnostech, které představují investice Fondu (např. jde o nemovitostní společnosti – společnosti, které drží investice do nemovitosti) a v nichž má Fond rozhodující vliv (tj. dceřiné společnosti), jsou oceněny reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku a nejsou konsolidovány. Rozhodující vliv (ovládání) je identifikován tehdy, pokud Fond má moc nad druhou společností, je vystaven variabilní návratnosti ze své angažovanosti ve druhé společnosti a je schopen využít svoji moc k ovlivnění návratnosti. Ovládání je dáno zejména vlastnictvím více než 50 % hlasovacích práv v jiné společnosti, případně deklarováno jiným způsobem (např. většinové personální zastoupení Fondu ve statutárních orgánech).

Majetkové účasti se přečeuňují k rozvahovému dni a rozdíl z přecenění je zachycen jako zisk nebo ztráta do výsledku hospodaření daného období a je prezentován samostatně ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku. Ve výkazu finanční situace jsou majetkové účasti prezentovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku.

Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem, které nepředstavují investice Fondu, ale poskytují služby související s investicemi Fondu (tzv. servisní společnosti), jsou konsolidovány. Za prezentované období Fond žádnou takovou dceřinou společnost neovládá, a proto tato účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná účetní závěrka.

Majetková účast v jiné společnosti je odúčtována při prodeji, přičemž zisk nebo ztráta je stanovena jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou majetkové účasti a je zahrnuta do výsledku hospodaření v období, ve kterém je majetková účast prodána.

3.4 Poskytnuté zápůjčky a obchodní pohledávky

Nakoupené pohledávky a poskytnuté zápůjčky

Nakoupené pohledávky a poskytnuté zápůjčky, které přímo nesouvisí s pronájmem nemovitostí, jsou samostatnou investiční aktivitou Fondu. Fond takové pohledávky oceňuje reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření a nevykazuje v jejich souvislosti úrokové výnosy.

Obchodní pohledávky

Obchodní pohledávky vznikají Fondu v souvislosti s pronájmem nemovitostí v kategorii investice do nemovitostí nebo v souvislosti s jejich případným prodejem. Obchodní pohledávky jsou oceňovány od prvotního ocenění v reálné hodnotě, která vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti shoduje se zůstatkovou hodnotou. Změna reálné hodnoty je zachycena ve výsledku hospodaření.

Ocenění reálnou hodnotou

Reálná hodnota pohledávek představuje současnou hodnotu očekávaných peněžních toků. Pohledávky jsou průběžně posuzovány, zdali se u nich nezvýšilo úvěrové riziko a zdali neexistuje důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků a tímto snižuje i reálnou hodnotu pohledávek.

Případné zhoršení kvality pohledávky, ať již vlivem úvěrového rizika dlužníka nebo ekonomickým vývojem, je promítnuto do reálného ocenění pohledávky a ztrátové či ziskové přecenění je zachyceno ve výsledku hospodaření jako součást položky „Zisky (ztráta) z ostatních finančních aktiv a závazků“.

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

3.5 Peníze a peněžní ekvivalenty

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

3.6 Finanční závazky

Finanční závazky jako jsou přijaté bankovní úvěry a ostatní finanční závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě a dále jsou oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření. Reálná hodnota závazků je odhadnuta jako současná hodnota očekávaných peněžních toků s použitím tržní úrokové sazby platné k rozvahovému dni. Změna reálné hodnoty je plně uznána ve výsledku hospodaření s ohledem na souvislost

s reálným přeceněním aktiv Fondu, k jejichž financování závazky vznikají. Úrokové náklady a případné kurzové rozdíly, jsou-li finanční závazky denominovány v cizí měně, jsou součástí přecenění reálné hodnoty a nejsou ve výsledku hospodaření prezentovány samostatně.

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

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

3.7 Derivátové nástroje

Deriváty jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě k datu sjednání kontraktu a následně jsou oceňovány v reálné hodnotě ke každému rozvahovému dni, přičemž zisk nebo ztráta vyplývající ze změny reálné hodnoty je uznána ve výsledku hospodaření s výjimkou, kdy je derivát klasifikován jako zajišťovací nástroj. V případě použití zajišťovacího účetnictví je uznání dopadu do výsledku hospodaření závislé na charakteru zajištění. Fond všechny své deriváty v této účetní závěrce vykazuje jako deriváty držené k obchodování, tj. nezajišťovací.

3.8 Zakladatelské a investiční akcie

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

Zakladatelské akcie

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

Zakladatelské akcie emitované Fondem se vykazují v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi. Případný odkup zakladatelských akcií je vykázán a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Koupě, prodej, emise nebo zrušení vlastních zakladatelských akcií nemá žádný dopad do výsledku hospodaření, a pokud k takové transakci dojde je prezentována ve výkazu změn vlastního kapitálu.

Investiční akcie

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

Investiční akcie jsou prezentovány v účetní závěrce jako vyplatitelné investiční akcie, přičemž jejich hodnota je kalkulována ve výši čistých aktiv, tj. aktiv Fondu snížených o závazky Fondu a hodnotu základního kapitálu. Emise investičních akcií je zachycena v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi a je zobrazena ve výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií. Tento výkaz je pro Fond modifikací výkazu změn vlastního kapitálu.

3.9 Výpůjční náklady

Výpůjční náklady (zejména úrokové náklady za použití efektivní úrokové sazby, dividendy vyplácené k investičním akciím), pokud nevznikají v souvislosti s finančními závazky oceňovanými reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku, jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly, jako součást finančních nákladů, ledaže jsou přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva. Těmito aktivy jsou nemovitosti a jiná aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo prodej. Výpůjční náklady vzniklé v období jejich pořízení se stávají součástí pořizovacích nákladů těchto aktiv. Vzhledem k činnosti Fondu a způsobu pořízení jeho investic není případná aktivace výpůjčních nákladů pravděpodobná.

3.10 Leasingy

Fond jako pronajímatel

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

Fond jako nájemce

Fond, je-li v postavení nájemce, používá jednotný model k účetnímu zachycení leasingů, v jehož důsledku vykazuje ve výkazu finanční situace práva k užívání, která reprezentují práva k užití aktiv, která jsou předmětem leasingových ujednání. Zároveň Fond prezentuje závazky představující povinnost hradit leasingové platby. Práva k užívání a související závazky jsou zachyceny k počátku trvání leasingu.

Fond rozlišuje nově mezi leasingem a servisní smlouvou dle toho, zdali je ve smlouvě předmět leasingu identifikován a je ovládán zákazníkem (nájemcem), tj. Fondem. Ovládání aktiva existuje tehdy, pokud má nájemce – Fond právo získat podstatnou část benefitů spojených s aktivem z jeho užívání po stanovenou dobu a má právo řídit využití daného aktiva.

Práva k užívání aktiv jsou oceněna ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávků za dobu použitelnosti a o případné znehodnocení. Ocenění aktiva se může upravit vlivem modifikace / přecenění souvisejícího závazku z leasingu. Aktivum je odpisováno rovnoměrně po dobu kratší z doby použitelnosti, resp. doby trvání leasingu.

Závazek z leasingu je prvotně oceněn ve výši současné hodnoty leasingových plateb, které nebyly k počátku trvání leasingu uhrazeny. K diskontování je využita implicitní úroková sazba, resp. přírůstková výpůjční úroková sazba Fondu, nelze-li implicitní určit.

Závazek z leasingu je následně ve svém ocenění navyšován o naběhlé úroky a snižován o uhrazené platby. Pokud dojde ke změně budoucích leasingových plateb v důsledku změny cenového indexu, změny tržní úrokové sazby, změny odhadu garantované zbytkové hodnoty nebo změny ve využití kupní opce nebo opce na prodloužení, dojde k přecenění výše závazku z leasingu.

Fond stanoví dobu trvání některých leasingů na bázi kvalifikovaných odhadů. Přehodnocení doby trvání vede k přehodnocení výše závazku z leasingu a současně též ke změně ocenění práva k užívání aktiva.

Fond aplikuje výjimky a nevykazuje práva k užívání aktiv a závazky z leasingu v souvislosti s krátkodobými leasingy a leasingy aktiv nízkých hodnot. Krátkodobé leasingy jsou vymezeny jako leasingy s dobou leasingu do 12 měsíců. Leasingy aktiv nízkých hodnot se týká primárně kancelářského a IT vybavení.

Fond též využívá praktické zjednodušení a nerozlišuje leasingovou a neleasingovou složku v rámci pravidelných plateb. Uvažuje celkovou platbu jako leasingovou platbu ovlivňující výši závazku z leasingu.

3.11 Uznání výnosů

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a představují částky nárokové Fondem za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti, kterou je pronájem držení nemovitostí. Výnosy z poskytnutých služeb jsou uznány ve výsledku hospodaření v okamžiku poskytnutí služby (mohou být jednorázové i během určitého (krátkodobého) období) a jedná se zejména o služby související s pronájemem nemovitostí.

3.12 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí

Zisky / ztráty plynoucí z investic do nemovitostí zahrnují (i) čistý výsledek realizovaný z prodeje nemovitostí a (ii) dopad meziročního přecenění držení investic do nemovitostí, tj. rozdíl reálné hodnoty stanovené k rozvahovému dni s oceněním nemovitosti k rozvahovému dni předcházejícího účetního období upraveném o výši nových investic nebo jejich vyřazení. Fond stanoví reálnou hodnotu jednou ročně při zpracovávání roční účetní závěrky.

3.13 Zisky / Ztráty z majetkových účastí

Zisky / ztráty plynoucí z majetkových účastí v nekonsolidovaných dceřiných společnostech – zahrnují (i) čistý výsledek z prodeje majetkových účastí a (ii) dopad meziročního přecenění držených účastí, tj. rozdíl reálné hodnoty stanovené k rozvahovému dni s oceněním účasti k rozvahovému dni předcházejícího účetního období.

Zisky / ztráty plynoucí z majetkových účastí zahrnují také rozdíl, o který se liší poslední reálná hodnota majetkové účasti od reálné hodnoty nabývaných čistých aktiv, které jsou odštěpeny od nekonsolidované dceřiné společnosti a převedeny přímo do majetku Fondu. Vzniklý rozdíl je vnímán jako přecenění majetkové účasti mezi posledním rozvahovým dnem a dnem přeměny.

3.14 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků

Zisky / ztráty plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků zahrnují výsledkový dopad z operací s pohledávkami a závazky, např. zisky a ztráty z přecenění reálné hodnoty držených finančních aktiv, z přecenění reálné hodnoty finančních závazků a z přecenění derivátových nástrojů, dále ztráty z odúčtování pohledávek, resp. zisky z odúčtování závazků, důsledky možného vzájemného zápočtu pohledávek a závazků apod.

3.15 Náklady související s pronájmem nemovitostí

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

3.16 Správa fondu a ekonomické a právní služby

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

3.17 Daně a poplatky

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

3.18 Finanční náklady

Finanční náklady zahrnují bankovní poplatky a dividendy k investičním akciím, jsou-li vypláceny, případně úrokové náklady k finančním závazkům kalkulované za použití efektivní úrokové míry, pokud nejsou oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření.

Efektivní úrokovou mírou je taková úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy / výdaje po očekávanou dobu trvání finančního aktiva / závazku k jeho čisté účetní hodnotě.

3.19 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

Splatná daň vychází ze zdanitelného zisku stanoveného pro příslušný rok, přičemž zdanitelný výsledek (zisk / ztráta) je odlišný od výsledku hospodaření prezentovaného ve výkazu úplného výsledku z důvodu odlišného pohledu na daňově uznatelné náklady a výnosy, které jsou od účetního výsledku hospodaření odečteny nebo naopak k němu přičteny.

Odložená daň

Odložená daň plyne z použití závazkové metody rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány účetní (prezentované ve výkazu finanční situace) a daňové (použitelné při výpočtu zdanitelného výsledku) hodnoty jednotlivých aktiv a závazků a z jejich rozdílů je pomocí odpovídající daňové sazby kalkulována odložená daň.

Odložené daňové závazky jsou všeobecně zachyceny u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky jsou naopak zachyceny u všech odčitatelných přechodných rozdílů, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitatelné přechodné rozdíly využity. Proto je účetní hodnota odložené daňové pohledávky revidována ke každému rozvahovému dni a snížena v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna. Odložená daň není zachycena z přechodných rozdílů, pokud vznikají z goodwillu nebo z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací, ani nemá k okamžiku zachycení dopad, jak na zdanitelný výsledek, tak na účetní výsledek hospodaření.

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

Splatná a odložená daň za účetní období

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

3.20 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků

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

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

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

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

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

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

4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

Při uplatňování účetních pravidel uvedených v předcházející části se od vedení vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby účetní závěra poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování. S ohledem na události roku 2022 bylo vedení nuceno uvážit reakci na následující události:

Oprava účetního výkaznictví

Společnost Safety Real SICAV, a.s. je akciovou společností s proměnným základním kapitálem a je investičním fondem kvalifikovaných investorů. Fond sestavuje účetní závěrku v souladu s IFRS, zároveň musí naplňovat požadavky zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“) (viz též pozn. 11). V této souvislosti a pod vlivem ekonomického vývoje v posledních měsících (spojeným s růstem úrokových sazeb) přistoupil Fond při sestavování této účetní závěrky k 31. 12. 2022, resp. za rok končící 31. 12. 2022 k rozhodnutí upravit metodiku oceňování finančních závazků. Finanční závazky byly v předcházejících účetních závěrkách oceňovány naběhlou hodnotou, která se díky nízkým úrokovým sazbám výrazně neodchylovala od reálné hodnoty a účetní postupy dle IFRS tak byly v souladu s potřebami pro naplnění požadavků ZISIF. V době vyšších

úrokových sazeb však dochází k větší diferenci mezi naběhlou hodnotou a reálnou hodnotou vykazovaných finančních závazků a současné účetní postupy nejsou relevantní pro účetní jednotku působící jako investiční fond. Vedení Fondu proto uznalo, že dosavadní metoda byla nevhodně aplikována a k 31. 12. 2022 došlo k retrospektivní úpravě, což má za následek následující dopad do účetních výkazů:

- finanční závazky jsou oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž nedošlo zpětně k úpravě účetních hodnot, neboť byla vzata v úvahu skutečnost, že účetní hodnota byla vhodnou aproximací reálné hodnoty v minulosti;
- ve výsledku hospodaření je nově prezentována změna reálné hodnoty finančních závazků (přecenění), nikoliv naběhlé úrokové náklady a finanční náklady zahrnují pouze dopad různých poplatků, přičemž tato změna byla aplikována retrospektivně;
- kurzové rozdíly související se přepočtem cizoměnového bankovního úvěru se stávají součástí přecenění reálné hodnoty.

Opravení srovnatelných hodnot ve výkazu úplného výsledku přibližuje následující sesouhlasení:

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2021 (opraveno)	Oprava	Rok končící 31. 12. 2021 (původní)
Zisky (Ztráty) z ostatních finančních aktiv a závazků	-3 502	-18 502	15 000
Čistý kurzový zisk (ztrata)	-353	-5 251	4 898
Finanční náklady	-31	23 753	-23 784

Válečný konflikt na Ukrajině

Ruská invaze na Ukrajinu započatá v únoru 2022 a s tím související sankce uvalené na Rusko a Bělorusko znamenají vysokou míru nejistoty ve vývoji ekonomiky a finančního systému jak na evropské, tak celosvětové úrovni. Skupina v této souvislosti provedla identifikaci hlavních rizik, kterým může čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotila, zda u Skupiny není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Skupina nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci, v Bělorusku, ani na Ukrajině a ani nemá žádné investory z těchto destinací, vyhodnotila riziko dopadu na Skupinu a její aktivity jako nízké.

Makroekonomický vývoj

Nejen v přímé souvislosti s válečným konfliktem na Ukrajině došlo k negativnímu makroekonomickému vývoji v posledních měsících včetně značné části roku 2022. Tento vývoj je spojen s růstem cen energií a všeobecně s vyšší inflací ve srovnání s předcházejícími roky, s růstem úrokových sazeb, což v důsledku mění spotřebitelské a investiční chování ve společnosti. Aktiva Fondu jsou soustředěna do nemovitostí, které jsou pronajímány a u nichž nadále dochází k růstu tržní hodnoty, přičemž nájemné je často navázáno na inflaci a dochází k aktualizaci jeho výše. Činnost Fondu není v současné době významně financována variabilně úročenými externími zdroji a finanční situace Fondu tak není exponována vůči růstu úrokových sazeb – v rámci bankovních úvěrů evidovaných k 31. 12. 2022 je variabilně úročený bankovní úvěr ve výši v účetní hodnotě 70 211 tis. Kč, který je denominován v EUR a je navázán na EURIBOR, který není zasažen tak zásadními výkyvy jako jsou CZK úrokové sazby a dále bankovní úvěr v účetní hodnotě 41 270 tis. Kč, který je smluvně splatný k 30. 6. 2023 (skutečně splacen v březnu 2023) a Fond tak není vystaven vývoji úrokových sazeb v dlouhodobém horizontu. Navíc Fond zajišťuje svoji expozici vůči vývoji úrokových sazeb uzavřenými úrokovými swapy. V tomto ohledu nedošlo k uznání žádných ztrát, případně ke znehodnocení držných aktiv v průběhu roku 2022.

Klimatické změny

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

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

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

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

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

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

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

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

Fond má k 31. 12. 2022 více investorů, které nejsou vzájemně spřízněny.

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

Fond má k 31. 12. 2022 několik investic do nemovitostí v různých lokalitách a dvě investiční dceřiné společnosti.

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

Fond všechny investice do nemovitostí oceňuje modelem reálné hodnoty s dopadem do výsledku hospodaření, stejně tak přistupuje k ocenění majetkových účastí v investičních dceřiných společnostech a obdobně k ostatním finančním aktivům za předpokladu, že jejich reálná hodnota by byla výrazně jiná než hodnota nominální, která se pro krátkodobé splatné pohledávky a peněžní prostředky bere jako aproximace reálné hodnoty

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

Fond drží k 31. 12. 2022 dvě majetkové účasti v nemovitostních společnostech – DANTUM Solution, s.r.o. a Beluška – sociální podnik, s.r.o. Společnosti, v nichž Fond drží majetkovou účast, jsou aktivní nemovitostní společnosti, u nichž je záměrem Fondu jejich zhodnocení ve střednědobém horizontu. Vzhledem k vývoji události v uplynulých letech – šíření onemocnění Covid-19 s ním spojená vládní opatření a změny ve společnosti, válečný konflikt na Ukrajině a negativní makroekonomický vývoj roku 2022 (a související očekávání k roku 2023, případně 2024) – pozměnilo původní záměry ohledně realizace investic a Fond své investice v nemovitostech stále drží, avšak nadále předpokládá jejich realizaci – prodej (ve střednědobém horizontu). I přes negativní společenské a ekonomické události uplynulých měsíců dochází k průběžnému zhodnocování nemovitostí a též k investicím Fondu na držených nemovitostech (rekonstrukce, výstavba).

Fond nemá v plánu dlouhodobě držet ani jednu z majetkových účastí vykazovaných k 31. 12. 2022, a proto podíly v ovládaných dceřiných společnostech nejsou konsolidovány, tato účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná účetní závěrka a veškeré podíly jsou prezentovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Stejně tak žádná z jeho ovládaných dceřiných společností nebyla vyhodnocena jako servisní dceřiná společnost.

Struktura účetních výkazů

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

Výkaz finanční situace

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

V komentářích k jednotlivým položkám výkazu finanční situace je připojen detail a rozlišení krátkodobých a dlouhodobých zůstatků učiněných dle stavu a odhadu vedení Fondu platného k rozvahovému dni.

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

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

Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku

Podnikatelská činnost Fondu spočívá v investování získaných prostředků a v jejich zhodnocení, proto nelze jednoznačně rozlišovat mezi provozní a neprovozní (finanční) částí výsledku hospodaření. Úrokové výnosy prezentované v mezitímní účetní závěrce za období 2021 jsou ve své podstatě provozním výsledkem, resp. výsledkem souvisejícím s hlavní výdělečnou činností, stejně tak jako tržby z pronájmu a efekty (zisky / ztráty) z přecenění finančních investic a investic do nemovitostí. Obdobně lze nahlížet na kurzové rozdíly. Proto není výkaz úplného výsledku v části výsledku hospodaření oddělován na provozní a neprovozní část, jsou přeskupeny prezentované položky a je kalkulován výsledek hospodaření před finančními náklady, které zahrnují úrokové náklady a bankovní poplatky, a případně dividendy k investičním akciím, budou-li vypláceny.

Výkaz peněžních toků

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

Výkaz změn v čistých aktivech přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií

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

Výkaz změn ve vlastním kapitálu

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

Investiční akcie Fondu

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

Ukazatel zisku na akcii

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

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

4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

Použití reálné hodnoty

Fond oceňuje aktiva a závazky reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž nejvýznamnější položkou jsou investice do nemovitostí (2022: 87% podíl na celkových aktivech; 2021: 84% podíl na celkových aktivech). Reálná hodnota je odhadem, který významněji ovlivňuje prezentovanou finanční situaci a výkonnost Fondu, je stanovována k rozvahovému dni a v budoucnu může dojít k novým skutečnostem a změnám, které mohou vést k růstu i ke snížení aktuálně prezentovaných reálných hodnot. Fond je tak vystaven tržnímu riziku plynoucímu ze změny reálné hodnoty držených aktiv a závazků.

Reálné hodnoty jsou k rozvahovému dni stanovovány externím odborným znalcem, zejména reálné hodnoty investic do nemovitostí a majetkových účastí. Reálné hodnoty jsou ovlivněny aktuální ekonomickou situací na trhu nemovitostí, vývojem cen nemovitostí a očekávaným výnosem plynoucím z pronájmu nemovitostí, přičemž v ocenění k 31. 12. 2022 má též významný vliv výše úrokových sazeb, v jejímž důsledku dochází k výraznějšímu přecenění zůstatku držených pohledávek, resp. přijatých úvěrů.

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

Daně ze zisku

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

V budoucnu může být daňová sazba, resp. daňová legislativa pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Pokud by např. došlo ke zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů, tj. ke zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 19 % (základní sazba daně z příjmu právnických osob), došlo by k přepočtu odložené daně prezentované v účetní závěrce, konkrétně k navýšení odloženého daňového závazku o 25 370 tis. Kč k 31. 12. 2022 (2011: navýšení odložené daňové pohledávky o 11 074 tis. Kč).

5 Provozní segmenty

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

6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
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 31. 12. 2022 i 2021 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 oproti roku 2021 na krátkodobé termínované vklady s vyšším zhodnocením. Tyto vklady naplňují vymezení peněžní ekvivalentů:

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Peníze	30 162	19 143
Peněžní ekvivalenty	30 049	-
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	60 211	19 143

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	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Peněžní prostředky omezené ve využití Fondem	12 660	11 982
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	47 551	7 161
Peněžní prostředky celkem	60 211	19 143

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

K 31. 12. 2021 Fond evidoval kontokorentní úvěr ve výši 14 973 tis. Kč, který byl v rámci podpůrných programů zaručen Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou, a.s., s celkovým úvěrovým rámcem 15 000 tis. Kč. Zůstatek je k 31. 12. 2021 prezentován v rámci bankovních úvěrů a nesnižuje zůstatek peněžních prostředků v aktivech Fondu. K 31. 12. 2022 Fond již žádný kontokorentní úvěr nevykazuje.

Nepeněžní transakce

V průběhu roku 2022 došlo k následujícím významným nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojeví se ve výkazu peněžních toků:

- V listopadu 2022 došlo k emisi nových investičních akcií, v jejímž důsledku zanikly závazky vůči ovládající osobě pana Martinu Bendovi ve výši 204 016 tis. Kč a zápůjčka od společnosti SAFERA s.r.o. ve výši 44 773 tis. Kč.

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

- kapitalizaci závazků vůči ovládající osobě Fondu panu Martinu Bendovi úpisem akcií v celkové výši 225 606 tis. Kč
- zápočet pohledávek za společností LESY HUNKOVCE s.r.o. vůči závazky za společností TARATANA s.r.o. ve výši 150 892 tis. Kč související s převzetím dluhu společností TARATANA s.r.o.
- postoupení pohledávky společností TARATANA s.r.o. za Fondem ve výši 274 580 tis. Kč na společnost SAFERA s.r.o.
- následné postoupení části pohledávky společností SAFERA s.r.o. za Fondem ve výši 229 982 tis. Kč na pana Martina Bendu.

6.3 Obchodní pohledávky

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Obchodní pohledávky	16 791	4 807

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

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

V roce 2022 byla ve výsledku hospodaření uznána ztráta z přecenění obchodních pohledávek ve výši 2 051 tis. Kč (rok 2021: zisk 324 tis. Kč). Dopad je součástí položky „Zisky (Ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků“.

6.4 Poskytnuté zápůjčky

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Zápůjčka poskytnutá společnosti LESY HUNKOVCE s.r.o.	66 183	71 164
Zápůjčka poskytnutá společnosti Tauxreal s.r.o.	11 068	-
Zápůjčka poskytnutá společnosti Czech Investment Fund SICAV a.s.	8 693	-
Směnka J&T Private Equity B.V.	-	87 677
Poskytnuté zápůjčky celkem	85 944	158 841

Pohledávky jsou oceňovány reálnou hodnotou (úroveň 3) uvedenou výše v tabulce s přeceněním do výsledku hospodaření. V průběhu roku 2022 došlo k následujícím vývoji reálných hodnot poskytnutých zápůjček:

v tis. Kč	Zápůjčka LESY HUNKOVCE	Zápůjčka Tauxreal	Zápůjčka Czech Investment Fund SICAV	Směnka od J&T	Celkem
Reálné ocenění k 31. 12. 2021	71 164	-	-	87 677	158 841
Poskytnutí zápůjčky	-	22 700	57 500	-	80 200
Realizace zápůjčky	-5 968	-12 750	-50 702	-88 256	-157 676
Zisk z přecenění uznaný ve výsledku	987	1 118	1 895	579	4 579
Reálné ocenění k 31. 12. 2022	66 183	11 068	8 693	-	85 944

LESY HUNKOVCE s.r.o.

Fond drží fixně úročenou pohledávku za slovenskou obchodní společností LESY HUNKOVCE s.r.o., která vlastní lesní pozemky na Slovensku a je zpracovatelem, resp. prodejcem dřeva. Pohledávka je oceňována reálnou hodnotou (úroveň 3) uvedenou výše v tabulce s přeceněním do výsledku hospodaření. Pohledávka je zajištěna pozemky ve vlastnictví dlužníka, resp. podíly na dceřiné společnosti, která má pozemky ve vlastnictví.

V roce 2021 došlo na základě smlouvy o převzetí dluhu a započtení pohledávek došlo k následujícím transakcím:

- 1) závazky společnosti LESY HUNKOVCE s.r.o. jako dlužníka v celkové částce 150 892 tis. Kč byly převzaty společností TARATANA s.r.o.
- 2) zápočet pohledávky Fondu za společností LESY HUNKOVCE s.r.o. se závazkem vůči společnosti TARATANA s.r.o. ve výši 150 892 tis. Kč
- 3) nepřevzatá část závazku společnosti LESY HUNKOVCE s.r.o. za Fondem ve výši 74 900 tis. Kč představuje novou jistinu úročenou sazbou 6,8 % p.a. se splatností k 31. 12. 2022.

Dále došlo v říjnu 2021 k částečnému splacení ve výši 4 950 tis. Kč.

V roce 2022 došlo k prodloužení splatnosti pohledávky do 26. 4. 2025 a k úpravě úročení, nejdříve od 1. 7. 2022 na úrokovou sazbu 8,5 % p.a. a následně od 1. 10. 2022 na úrokovou sazbu 14 % p.a.

Tauxreal s.r.o.

V lednu 2022 poskytl Fond zápůjčku společnosti Tauxreal, s.r.o. za účelem její investiční aktivity se smluvní splatností do konce roku 2022 a úrokovou sazbou pro prvních 180 dní trvání ve výši 5 % p.a. a pro další dny trvání ve výši 8 % p.a. Zápůjčka nebyla k 31. 12. 2022 splacena, vypořádání nastalo v únoru 2023.

Czech Investment Fund SICAV a.s.

V květnu 2022 poskytl Fond zápůjčku společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s. za účelem její investiční aktivity, přičemž část zápůjčka byla splacena zpět k 30. 6. 2022, další část v prosinci 2022 a zbývající část je smluvně splatná do jednoho roku od poskytnutí zápůjčky. V únoru 2023 došlo k vypořádání zápůjčky. Zápůjčka je úročená úrokovou sazbou 7 % p.a.

J&T Private Equity B.V.

Fond nakoupil v roce 2021 od společnosti J&T Private Equity B.V. směnku o nominální hodnotě 36 000 tis. Kč vystavenou dne 5. 1. 2021 a úročenou sazbou 3,60 % p.a., která je splatná 3 měsíce po vidění, a směnku o nominální hodnotě 50 000 tis. Kč vystavenou dne 18. 10. 2021 úročenou sazbou 3,85 % p.a. a splatnou 18. 4. 2022.

V průběhu roku 2021 byla splacena směnka o nominální hodnotě 35 000 tis. Kč, vystavená 2. 9. 2020 a splatná k 2. 9. 2021. Směnka byla úročena sazbou 4,85 % p.a.

6.5 Pohledávky z derivátových operací

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Pohledávky z derivátových operací	8 080	1 468

Fond v souvislosti s bankovními úvěry uzavřel s ČSOB a.s. úrokové swapy, pomocí nichž dochází k zajištění úrokového a měnového rizika. Deriváty nejsou klasifikovány jako zajišťovací nástroje, jsou oceňovány reálnou hodnotou a její změna je zachycena ve výsledku hospodaření. Za rok 2022 je ve výsledku hospodaření uznáno ziskové přecenění ve výši 6 612 tis. Kč (2021: 4 026 tis. Kč) a je zahrnuto v položce „Zisky (ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv/závazků“

Celkový zůstatek pohledávek z derivátových operací vyplývá z následujících uzavřených derivátových nástrojů:

v tis. Kč	Den vypořádání	Objem obchodu	31. 12. 2022	31. 12. 2021
(1) Úrokový swap	30. 9. 2027	2 912 tis. EUR	6 837	-32
(2) Úrokový swap	30. 6. 2023	41 270 tis. Kč	1 243	1 500
Reálná hodnota derivátů celkem	x	x	8 080	1 468

Úrokový swap (1)

Fond uzavřel tento úrokový swap v září 2019 v souvislosti s fixně úročeným bankovním úvěrem čerpaným na financování nákupu nemovitosti v Praze – Nové Butovice. Úrokový úvěr směňuje fixní úrokovou platbu kalkulovanou z nesplacené jistiny bankovního úvěru za variabilní úrokovou platbu.

Úrokový swap (2)

Fond uzavřel tento úrokový swap v srpnu 2018 v souvislosti s fixně úročeným bankovním úvěrem čerpaným na financování nákupu nemovitosti v Praze – Karlín. Úrokový úvěr směňuje fixní úrokovou platbu kalkulovanou z nesplacené jistiny bankovního úvěru za variabilní úrokovou platbu.

6.6 Investice v dceřiných společnostech

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

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
DANTUM Solution s.r.o. (100 %)	6 498	9 388
Beluška – sociální podnik, s.r.o. (100 %)	29 368	25 840
Finanční investice v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku celkem	35 866	35 228

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

v tis. Kč	DANTUM Solution s.r.o.	Beluška – sociální podnik, s.r.o.	Celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2021	10 700	21 417	32 117
zisk / ztráta z přecenění	-1 312	4 423	3 111
Reálná hodnota k 31. 12. 2021	9 388	25 840	35 228
zisk / ztráta z přecenění	-2 890	3 528	638
Reálná hodnota k 31. 12. 2022	6 498	29 368	35 866

K 31. 12. 2022 a k 31.12.2021 došlo k aktualizaci reálného ocenění držených investic s použitím služeb externího odborného poradce. Více o jednotlivých investicích a jejich ocenění reálnou hodnotou je uvedeno v části 8.5.

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 rok 2022 a 2021 v členění na pozemky a stavby zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Pozemky	Stavby	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2021	303 282	937 772	1 241 054
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	2 800	6 953	9 753
přírůstky z titulu nákupu nových dokončených investic (nemovitostí)	22	4 828	4 850
zisk / ztráta z přecenění nemovitostí uznaný ve výsledku společnosti	32 188	-47 227	-15 039
Reálná hodnota k 31. 12. 2021	338 292	902 326	1 240 618
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	-	6 915	6 915
vyřazení v důsledku prodeje	-137	-	-137
převod mezi kategoriemi	-1 130	1 130	-
zisk z přecenění nemovitostí uznaný ve výsledku společnosti	32 620	168 628	201 248
Reálná hodnota k 31. 12. 2022	369 645	1 078 999	1 448 644

Nemovitosti v celkové reálné hodnotě 977 595 tis. Kč (2021: 823 810 tis. Kč) jsou 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	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	87 557	84 672
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-18 749	-25 603

6.8 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Poskytnuté zálohy	11 567	1 310
Náklady příštích období	97	92
Pohledávky vůči státu	-	176
Ostatní pohledávky	-	6 023
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem	11 664	7 602

6.9 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Obchodní závazky	8 487	5 058
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	7 656	6 070
Přijaté kauce	4 207	3 816
Závazky vůči státu	1 309	257
Ostatní závazky	5	7 650
Obchodní a jiné závazky celkem	21 664	22 851
z toho finanční závazky	12 700	16 524
z toho nefinanční závazky	8 964	6 327

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	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Dlouhodobě splatný zůstatek	173 133	270 505
Krátkodobě splatný zůstatek	70 312	46 421
Bankovní úvěry celkem	243 445	316 926

Zůstatek bankovních úvěrů tvoří následující úvěry čerpané od Československé obchodní banky, a.s., která je současně depozitářem Fondu.

K 31. 12. 2022 eviduje Fond následující bankovní úvěry, přičemž reálná hodnota se v důsledku výrazného růstu tržních úrokových sazeb významně odchylovala od naběhlé hodnoty, která byla v minulosti uvažována jako vhodná aproximace reálné hodnoty. Důsledkem je uznání zisku z přecenění bankovních úvěrů ve výsledku hospodaření za rok 2022:

Věřitel	Efektivní úroková		Reálná hodnota	Splatnost
	sazba p.a.	Naběhlá hodnota		
(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
Bankovní úvěry celkem	x	267 581	243 445	x
<i>Dlouhodobě splatný zůstatek</i>		197 269	173 133	
<i>Krátkodobě splatný zůstatek</i>		70 312	70 312	

K 31. 12. 2021 evidoval Fond následující bankovní úvěry:

Věřitel	Efektivní úroková		Reálná hodnota	Splatnost
	sazba p.a.	Naběhlá hodnota		
(i) ČSOB a.s.	2,16 %	44 500	44 500	30. 6. 2023
(ii) ČSOB a.s.	3,98 %	86 923	86 923	30. 9. 2027
(ii) ČSOB a.s.	2,50 %	170 530	170 530	31. 7. 2032
(iv) ČSOB a.s.	4,70 %	14 973	14 973	28. 7. 2023
Bankovní úvěry celkem	x	316 926	316 926	x
<i>Dlouhodobě splatný zůstatek</i>		270 505	270 505	
<i>Krátkodobě splatný zůstatek</i>		46 421	46 421	

Blíže k jednotlivým bankovním úvěrům:

- Dne 6. 8. 2018 Fond načerpal úvěr ve výši 55 000 tis. Kč za účelem refinancování závazků vzniklých v souvislosti s pořízením nemovitostí v Praze – Karlín. Úvěr je splácen čtvrtletně v postupně se navyšujících splátkách nejpozději do 30. 6. 2023, kdy je splatná navýšená splátka ve výši 40 449 tis. Kč. Úvěr je úročen úrokovou sazbou variabilní odvozenou od 3M PRIBOR navýšením o marži 1,5procentního bodu p.a. Úvěr je zajištěn úrokovým derivátem a efektivní úroková sazba činí 2,16 % p.a. Úvěr je zajištěn hodnotou nemovitostí v Praze – Karlín (reálná hodnota k 31. 12. 2022: 86 620 tis. Kč; 2021: 79 110 tis. Kč).
- K 1. 1. 2017 Fond převzal bankovní úvěr čerpaný v minulosti v souvislosti s pořízením nemovitostí v Praze – Nové Butovice. Úvěr je denominovaný v EUR a splácen měsíčně postupně se navyšujícími splátkami až do 30. 9. 2027. Efektivní úroková sazba činí 3,98 % p.a. a s úvěrem je spojeno vysoké kurzové riziko (citlivost viz 8.3). Úvěr je zajištěn hodnotou nemovitostí v Praze – Butovice (reálná hodnota k 31. 12. 2022: 434 193 tis. Kč; 31. 12. 2021: 360 000 tis. Kč).
- K 31. 7. 2017 Fond načerpal úvěr ve výši 230 000 tis. Kč za účelem refinancování závazků vzniklých v minulosti s pořízením nemovitostí v Praze – Karlín. Úvěr je splácen měsíčně v postupně se navyšujících splátkách nejpozději do 31. 7. 2032. Do června roku 2027 je nesplacený zůstatek úročen fixní úrokovou sazbou 2,5 % p.a. a po zbývajícím období úrokovou sazbou variabilní odvozenou od 1M PRIBOR navýšením o marži 1,5procentního bodu p.a. Efektivní úroková sazba činí 2,5 % p.a. Úvěr je zajištěn hodnotou nemovitostí v Praze – Karlín (reálná hodnota k 31. 12. 2022: 456 782 tis. Kč; 2021: 384 700 tis. Kč).
- V průběhu roku 2020 čerpal Fond z důvodu krátkodobého výpadku nájemného v důsledku pandemie kontokorentní úvěr od ČSOB a.s., který je v rámci podpůrných programů zaručen Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou, a.s., s celkovým úvěrovým rámcem 15 000 tis. Kč. K 31. 12. 2021 činí zůstatek čerpaného kontokorentního úvěru 14 973 tis. Kč.

6.11 Nebankovní zápůjčky

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Nebankovní zápůjčky – krátkodobě splatná část	-	44 774

V roce 2022 došlo k zúčtování výše evidované nebankovní zápůjčky, která byla k 31. 12. 2021 evidována vůči společnosti SAFERA s.r.o. Zápůjčka byla v listopadu 2022 vypořádána emisí nových investičních akcií (viz 6.13).

6.12 Závazek vůči ovládající osobě

K 31. 12. 2021 Fond vykazoval závazek vůči ovládající osobě Martinu Bendovi ve výši 230 022 tis. Kč v návaznosti na transakce uskutečněné v průběhu druhého pololetí roku 2021 a blíže popsané v roční účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2021. Z této částky bylo Fondem v únoru 2022 uhrazeno panu Bendovi 26 000 tis. Kč a je součástí výkazu peněžních toků v rámci peněžních toků z financování. Zbývající část závazku byla v listopadu 2022 zúčtována emisí nových investičních akcií (viz 6.14).

6.13 Sesouhlasení dluhů z financování

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

<i>v tis. Kč</i>	Bankovní úvěry	Nebankovní zápůjčky	Závazek vůči ovládající osobě	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. 1. 2021	353 566	438 968	225 606	1 018 140
peněžní tok – splátky úvěru	-32 997	-12 775	-	-45 772
peněžní tok – placené úroky	-8 998	-13 725	-	-22 723
nepeněžní zápočet úvěrů	-	-150 892	-	-150 892
změna věřitele	-	-229 982	229 982	-
zúčtování emisí investičních akcií	-	-	-225 601	-225 601
ostatní nepeněžní operace	73	-	35	108
přecenění reálné hodnoty	5 282	13 180	-	18 462
<i>naběhlé úrokové náklady</i>	<i>10 533</i>	<i>13 180</i>	-	<i>23 713</i>
<i>kurzový zisk</i>	<i>-5 251</i>	-	-	<i>-5 251</i>
Konečný zůstatek k 31. 12. 2021	316 926	44 774	230 022	591 724
peněžní tok – čerpání úvěru	1 014	-	-	1 014
peněžní tok – splátky úvěru	-48 826	-	-26 000	-74 826
peněžní tok – placené úroky	-8 757	-	-	-8 757
zúčtování emisí investičních akcií	-	-44 773	-204 016	-248 789
ostatní nepeněžní operace	-	-1	-6	-7
přecenění reálné hodnoty	-16 912	-	-	-16 912
<i>naběhlé úrokové náklady</i>	<i>8 757</i>	-	-	<i>8 757</i>
<i>kurzový zisk</i>	<i>-2 367</i>	-	-	<i>-2 367</i>
<i>úprava reálné hodnoty</i>	<i>-23 303</i>	-	-	<i>-23 303</i>
Konečný zůstatek k 31. 12. 2022	243 445	-	-	243 445

6.14 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 (2021: 34 tis. Kč; 2020: 34 tis. Kč).

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

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

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	1 391 790	855 960
Počet investičních akcií (v ks)	182 211	142 747
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	7 638,3441	5 996,3527

V listopadu 2022 došlo k navýšení emise investičních akcií o 39 464 ks v celkové hodnotě 248 789 tis. Kč, na níž se podílel Martin Benda, jakožto ovládající osoba Fondu (úpis investičních akcií ve výši 204 016 tis. Kč) a společnost SAFERA s.r.o. (úpis investičních akcií ve výši 44 773 tis. Kč).

6.15 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Tržby z pronájmu	87 557	84 672
Tržby z poskytovaných služeb	15 126	27 480
Tržby celkem	102 683	112 152

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

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

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Platby do 1 roku	84 980	68 178
Platby nad 1 rok a do 5 let	255 926	184 816
Platby nad 5 let	49 065	38 657
Budoucí minimální leasingové platby celkem	389 971	291 651

6.16 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Zisk (ztráta) z přecenění obchodních pohledávek	-2 050	324
Zisk (ztráta) z přecenění poskytnutých zápůjček	4 578	14 676
Zisk (Ztráta) z přecenění derivátového nástroje – úrokového swapu (viz 6.9)	6 612	-
Zisk (Ztráta) z přecenění finančních závazků	16 913	-18 502
Zisky / (Ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků celkem	26 053	-3 502

K 31. 12. 2021 byla kladná reálná hodnota úrokového swapu (přecenění ve výši 4 027 tis. Kč) vykázána jako součást finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě.

6.17 Náklady související s pronájmem nemovitostí

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Spotřeba materiálu	383	484
Správa nemovitostí	11 727	9 627
Opravy a udržování	5 981	4 362
Ostatní služby	658	11 130
Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem	18 749	25 603

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

6.18 Správa Fondu a ekonomické a právní služby

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Správa a vedení Fondu (viz 7.3)	902	885
Poplatky depozitáři	478	533
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	5 842	7 880
Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem	7 222	9 298

6.19 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Bankovní poplatky	39	31

6.20 Daně ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Splatný daňový náklad za běžné období	2 277	1 648
Úprava splatné daně související s přecházejícím obdobím	13	-
Splatný daňový náklad	2 290	1 648
Odložený daňový náklad (výnos) z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	13 017	1 182
Celkový daňový náklad (výnos)	15 307	2 830

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

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
(Ztráta) Zisk před zdaněním za běžné období	302 348	57 557
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad (výnos) kalkulovaný z výsledku hospodaření	15 117	2 878
Dopad daňově neuznatelných nákladů (výnosy)	177	-48
Úprava daně související s předcházejícím obdobím	13	-
Celkový daňový náklad	15 307	2 830
Efektivní daňová sazba	5,06 %	4,92 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2022		31. 12. 2021	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí	-	7 854	4 036	-
Ocenění bankovního úvěru – dopad diskontu	-	1 207	-	80
Odložená daň celkem v brutto ocenění	-	9 061	4 036	80
Vzájemné započtení	-	-	-80	-80
Odložená daň celkem v netto ocenění	-	9 061	3 956	-

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:

<i>v tis. Kč</i>	Odložená daň
Zůstatek k 1. 1. 2021 – odložená daňová pohledávka	5 138
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	-1 182
Zůstatek k 31. 12. 2021 – odložená daňová pohledávka	3 956
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	-13 017
Zůstatek k 31. 12. 2022 – odložený daňový závazek	-9 061

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 31. 12. 2022 drží 92,03 % (k 31. 12. 2021: 94,80 %) investičních akcií. Fond má dalších pět investorů (fyzické osoby) a od listopadu 2022 jednoho nového investora – právnickou osobu, kteří drží individuálně podíly v rozsahu 0,7 % až 3,9 %.

7.2 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

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

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

V roce 2022 i 2021 dosahují obchodní transakce se spřízněnými stranami minimálního rozsahu:

- transakce se společností Ben Praha s.r.o., společnost ovládaná ovládající osobou Fondu (služby spočívající ve správě nemovitostí a ostrahy majetku 900 tis. Kč a výnosy z pronájmu kanceláří a souvisejících služeb 55 tis. Kč).
- transakce s ovládající osobou – ekonomické poradenství ve výši 73 tis. Kč.

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

K 31. 12. 2022 Fond nevykazuje žádné závazky vůči spřízněné straně z titulu financování. K 31. 12. 2021 byl evidován závazek ve výši 230 022 tis. Kč, který byl v roce 2022 vypořádán.

7.3 Odměny klíčového vedení

Fond je od 1. 4. 2021 obhospodařován a administrován společností AVANT investiční společnost, a.s. (statutární orgán Fondu) a Fondu byla vyúčtována odměna ve výši 902 tis. Kč (2021: 675 tis. Kč). Do 31. 3. 2021 řízení a vedení Fondu bylo zajišťováno společností AMISTA investiční společnost, a.s., které náležela v roce 2021 odměna ve výši 210 tis. Kč.

8 Řízení finančního rizika

Finanční rizika, kterým je Fond vystaven zahrnují:

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

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

V tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Finanční aktiva		
Majetkové účasti	35 866	35 228
Poskytnuté zápůjčky a ostatní finanční aktiva	94 024	160 309
Obchodní pohledávky	16 791	4 807
Peněžní prostředky	60 211	19 143
Finanční aktiva v reálné hodnotě celkem	206 892	219 487
Finanční závazky		
Obchodní závazky	12 700	16 524
Bankovní úvěry	243 445	316 926
Nebankovní zápůjčky	-	44 774
Závazek vůči ovládající osobě	-	230 022
Závazky vůči držitelům investičních akcií	1 391 790	855 960
Finanční závazky v reálné hodnotě celkem	1 647 935	1 464 206

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

Finanční závazky v rozsahu obchodních pohledávek jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě, která je vhodnou aproximací jejich reálné hodnoty vzhledem k jejich průběhu a očekávané splatnosti. Bankovní úvěry jsou oceňovány reálnou hodnotou na bázi současné hodnoty očekávaných peněžních toků s přeceněním do výsledku hospodaření. Závazky vůči držitelům investičních akcií jsou oceňovány reálnou hodnotou stanovenou na bázi rozdílu reálného ocenění aktiv Fondu poníženého o reálné ocenění ostatní závazků Fondu.

8.1 Úvěrové (kreditní) riziko

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

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u ČSOB, a.s., která má dlouhodobě stabilní úvěrový rating – rating „A“ od S&P. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné. ČSOB, a.s. byla do 31.3.2021 zároveň depozitářem fondu. Od 1. 4. 2021 je depozitářem společnost CYRRUS, a.s., se sídlem Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno. Jedná se o partnera s 25 lety zkušeností na trhu, spravující významná portfolia investičních společností v řádu desítek miliard Kč ve správě.

8.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům (obchodní závazky, splátky bankovního úvěru včetně příslušenství) a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Fond snaží udržovat dostatečný objem peněžních prostředků (31. 12. 2022: 60 211 tis. Kč; 31. 12. 2021: 19 143 tis. Kč), řídit splatnost závazků se splatností pohledávek (31. 12. 2022: 16 791 tis. Kč; 31. 12. 2021: 4 807 tis. Kč). Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno úvěrovým rizikem.

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

K 31. 12. 2022	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do				Nad 5 let	Celkem
		1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky			
Neúročené finanční 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	
Celkem	x	93 813	34 093	1 487 175	84 819	1 699 899	

K 31. 12. 2021	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do				Nad 5 let	Celkem
		1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky			
Neúročené finanční závazky	x	16 524	-	-	-	16 524	
Bankovní úvěry	2,96 %	55 584	77 501	105 390	113 863	352 338	
Nebankovní zápůjčky	x	44 774	-	-	-	44 774	
Závazek vůči ovládající osobě	x	230 022	-	-	-	230 022	
Závazky vůči držitelům investičních akcií	x	-	-	855 960	-	855 960	
Celkem	x	346 904	77 501	961 350	113 863	1 499 618	

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

8.3 Měnové riziko

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

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

Za rok 2022 Fond zahrnul do výsledku hospodaření čistý kurzový zisk ve výši 1 002 tis. Kč (2021: čistou kurzovou ztrátu 353 tis. Kč).

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

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Poskytnuté zápůjčky a jiné pohledávky	94 024	-	94 024
Obchodní a jiné pohledávky	16 791	-	16 791
Peníze	54 620	5 591	60 211
Celkem	165 435	5 591	171 026

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2021 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Poskytnuté zápůjčky a jiné pohledávky	160 309	-	160 309
Obchodní a jiné pohledávky	4 807	-	4 807
Peníze	14 230	4 913	19 143
Celkem	179 346	4 913	184 291

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

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

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky k 31. 12. 2021 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Bankovní úvěry	230 003	86 923	316 926
Nebankovní zápůjčky	44 774	-	44 774
Obchodní a jiné závazky	16 524	-	16 524
Celkem	291 301	86 923	378 224

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 31. 12. 2022 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 1 306 tis. Kč (2021: 1 649 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)	
	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Investice v dceřiných společnostech	35 866	35 228
Investice do nemovitostí	1 448 644	1 240 618
Poskytnutá zápůjčky	85 944	160 309
Pohledávky z derivátových operací	8 080	-
Obchodní pohledávky	16 791	4 807
Peněžní prostředky	60 211	19 143
Aktiva v reálné hodnotě celkem	1 655 536	1 460 105

Reálná hodnota majetkových účastí

Fond oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi své majetkové účasti v nekonsolidovaných dceřiných společnostech (2022: 35 866 tis. Kč; 2021: 35 228 tis. Kč). Jde o majetkové účasti, které nejsou obchodovány na aktivních trzích a jejich reálná hodnota je stanovena pomocí oceňovacích technik, konkrétně na základě metody substanční spočívající v ocenění majetkové podstaty (zejména nemovitostí) jednotlivých společností.

K 31. 12. 2022 jde o tyto majetkové účasti:

- 100% účast ve společnosti DANTUM Solution s.r.o. s reálnou hodnotou 6 498 tis. Kč k 31. 12. 2022 (2021: 9 388 tis. Kč)**

V majetku společnosti je nemovitost v Brně na adrese Štefánikova 3 a 5. Jedná se o byty a nebytové prostory, jejichž předpokladem je jejich demolice v budoucnu a výstavba polyfunkčního domu. Reálná hodnota majetkové účasti vychází z rozdílu reálného ocenění jednotlivých složek aktiv a závazků dceřiné společnosti.
- 100% účast ve společnosti Beluška – sociální podnik, s.r.o. s reálnou hodnotou 29 368 tis. Kč k 31. 12. 2022 (2021: 25 840 tis. Kč)**

Společnost Beluška – sociální podnik, s.r.o. je držena za účelem investičního záměru zhodnocení pozemků ve společnosti developerským projektem a zpeněžením investice ve střednědobém horizontu. Ocenění majetkové účasti k 31. 12. 2022 odpovídá reálnému ocenění pozemků vložených do společnosti.

Reálná hodnota ostatních finančních aktiv (nakoupené pohledávky)

K 31. 12. 2022 vykazuje Fond pohledávky z titulu poskytnutých zápůjček. K 31. 12. 2021 Fond evidoval navíc nakoupenou směnku. Pohledávky jsou denominovány v CZK, není s nimi spojeno měnové riziko a jsou úročeny fixní úrokovou sazbou. K 31. 12. 2022 byla stanovena jejich reálná hodnota (2022: 85 944 tis. Kč; 2021: 158 841 tis. Kč) na bázi současné hodnoty očekávaných budoucích peněžních toků. Za rok 2022 je ve výsledku Fondu uznán v souvislosti se zápůjčkami zisk z přecenění ve výši 4 579 tis. Kč (2021: 14 676 tis. Kč) (viz 6.15)

Reálná hodnota investic do nemovitostí

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

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

				K 31. 12. 2022
V tis. Kč	Typ aktiva	Metoda ocenění	Významný nepozorovatelný vstup	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Stavby				
Praha – Butovice	Administrativní budova	výnosová	Nájemné 3 504 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 5,7 - 7,1 % p.a.	331 651
Praha – Chodov	Administrativní budova	výnosová	Nájemné 3 377 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 5,3 % p.a.	65 053
Praha – Karlín – Křižíkova	Multifunkční nemovitost	výnosová	Nájemné 3 632 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 6,0 – 7,1 % p.a.	410 226
Praha – Karlín – Sokolovská	Multifunkční nemovitost	výnosová	Nájemné 2 729 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 5,5 % p.a.	61 955
Praha – Václavské náměstí	Multifunkční nemovitost	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 111 643 Kč/m ²)	119 636
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Rodinný dům	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 101 507 Kč/m ²)	16 530
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Rodinný dům	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 52 350 Kč/m ²)	863
Středočeský kraj – Radošovice	Rodinný dům	zbytková hodnota	x	670
Jihomoravský kraj – Brno	Administrativní budova	výnosová	Nájemné 1 312 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 7,5 % p.a.	58 208
Jihomoravský kraj – Brno	Bytové jednotky	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 82 605 Kč/m ²)	7 166
Nedokončený majetek	x	x	x	7 041
Stavby celkem				1 078 999
Pozemky				
Praha – Butovice	Zastavěné	výnosová	Nájemné 3 504 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 5,7 - 7,1 % p.a.	102 542
Praha – Chodov	Zastavěné	výnosová	Nájemné 3 377 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 5,3 % p.a.	13 847
Praha – Karlín – Křižíkova	Zastavěné	výnosová	Nájemné 3 632 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 6,0 – 7,1 % p.a.	46 556
Praha – Karlín – Sokolovská	Zastavěné	výnosová	Nájemné 2 729 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 5,5 % p.a.	24 665
Praha – Václavské náměstí	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 111 643 Kč/m ²)	84 280
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 101 507 Kč/m ²)	19 500
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 52 350 Kč/m ²)	4 417
Středočeský kraj – Březí u Říčan	K zástavbě	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 7 221 Kč/m ²)	43 960
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Sad	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 1 020 Kč/m ²)	8 220
Středočeský kraj – Radošovice	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 59 049 Kč/m ²)	10 360
Středočeský kraj – Úvaly	Zemědělské	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (44 až 64 Kč/m ²)	8 853
Jihomoravský kraj – Brno	Zastavěné	výnosová	Nájemné 1 312 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 7,5 % p.a.	2 412
Jihomoravský kraj – Brno	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 82 605 Kč/m ²)	33
Pozemky celkem				369 645
Investice do nemovitostí celkem				1 448 644

				K 31. 12. 2021
V tis. Kč	Typ aktiva	Metoda ocenění	Významný nepozorovatelný vstup	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Stavby				
Praha – Butovice	Administrativní budova	výnosová	Nájemné 3 750 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 7,8 % p.a.	248 400
Praha – Chodov	Administrativní budova	výnosová	Nájemné 3 219 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 7,8 % p.a.	60 034
Praha – Karlín – Křížkova	Multifunkční nemovitost	výnosová	Nájemné 3 198 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 6,5 % p.a.	345 999
Praha – Karlín – Sokolovská	Multifunkční nemovitost	výnosová	Nájemné 9 901 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 6,5 % p.a.	38 990
Praha – Václavské náměstí	Multifunkční nemovitost	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 107 654 Kč/m ²)	118 431
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Rodinný dům	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 101 150 Kč/m ²)	26 980
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Rodinný dům	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 41 973 Kč/m ²)	1 939
Středočeský kraj – Radošovice	Rodinný dům	zbytková hodnota	x	400
Jihomoravský kraj – Brno	Administrativní budova	výnosová	Nájemné 1 250 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 7,0 % p.a.	53 140
Jihomoravský kraj – Brno	Byty	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 71 264 Kč/m ²)	6 173
Nedokončený majetek				1 840
Stavby celkem				902 326
Pozemky				
Praha – Butovice	Zastavěné	výnosová	Nájemné 3 750 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 7,8 % p.a.	111 600
Praha – Chodov	Zastavěné	výnosová	Nájemné 3 219 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 7,8 % p.a.	14 265
Praha – Karlín – Křížkova	Zastavěné	výnosová	Nájemné 3 198 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 6,5 % p.a.	38 701
Praha – Karlín – Sokolovská	Zastavěné	výnosová	Nájemné 9 901 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 6,5 % p.a.	40 120
Praha – Václavské náměstí	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 107 654 Kč/m ²)	68 369
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 101 150 Kč/m ²)	8 920
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 41 973 Kč/m ²)	2 400
Středočeský kraj – Březí u Říčan	K zástavbě	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 5 345 Kč/m ²)	33 440
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Sad	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 580 Kč/m ²)	4 670
Středočeský kraj – Radošovice	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 4 724 Kč/m ²)	6 530
Středočeský kraj – Úvaly	Zemědělské	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 63 Kč/m ²)	7 010
Jihomoravský kraj – Brno	Zastavěné	výnosová	Nájemné 1 250 Kč/m ² /rok Diskontní sazba 7,0 % p.a.	2 240
Jihomoravský kraj – Brno	Zastavené	porovnávací	Reálná hodnota na m ² (průměr 71 264 Kč/m ²)	27
Pozemky celkem				338 292
Investice do nemovitostí celkem				1 240 618

Při použití porovnávací metody (dle Mezinárodních standardů pro oceňování – IVS – www.ifsc.org) je reálná hodnota nemovitosti odhadnuta na základě srovnání s obdobnými nemovitostmi v rámci porovnatelných transakcí. Přístup tržního porovnání vychází z principu, že potenciální kupec nezaplatí za nemovitost více než jsou náklady na pořízení

srovnatelné nemovitosti. Z teoretického pohledu by nejsrovnatelnější prodejní transakce indikovala prodejní cenu, za kterou by předmětná nemovitost mohla být prodána. Použitou jednotkou srovnání je cena za metr čtvereční (m²).

Fond vykazuje následující finanční závazky oceňované reálnou hodnotou:

V tis. Kč	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)	
	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Obchodní závazky	12 700	16 524
Bankovní úvěry	243 445	316 926
Nebankovní zápůjčky	-	44 774
Závazek za ovládající osobou	-	230 022
Závazky vůči držitelům investičních akcií	1 391 790	855 960
Finanční závazky v reálné hodnotě celkem	1 647 935	1 464 206

9 Náklady na ověření účetní závěrky

Odměna auditora – EURO-Trend Audit, a.s. – za ověření účetní závěrky za rok 2022 činí 185 tis. Kč (2021: 165 tis. Kč) a za ověření Zprávy o odměňování za rok 2022 i rok 2021 činí 10 tis. Kč. Další služby nebyly auditorem poskytovány.

10 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.

11 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.

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	1 391 790	855 960
Počet vydaných investičních akcií (v ks)	182 211	142 747
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč)	7 638,3441	5 996,3527

12 Události po rozvahovém dni

Dne 5. ledna 2023 uzavřel Fond Smlouvu o zápůjčce s podnikatelem fyzickou osobou na částku 650 tis. EUR s úrokovou sazbou 3M EURIBOR plus 4,5 % p.a. se splatností jistiny včetně úroků do 31. 12. 2023. Zajištění úvěru je formou Směnky dlužníka s avalem dvou právnických osob s doloženými výsledky.

Dne 7. února 2023 uzavřel Fond se společností TJENESTER s.r.o., IČ 29373131, se sídlem: Francouzská 421/87, Zábřdovice, 602 00 Brno Smlouvu o postoupení pohledávky, a to za společností Tauxreal s.r.o., IČ 09595767, se sídlem: Pod novým lesem 127/44, Veleslavin, 162 00 Praha 6 z titulu poskytnutého úvěru po termínu splatnosti. Cena za postoupení činila 11 157 tis. Kč, která odpovídala dlužné jistině a úrokům ke dni postoupení.

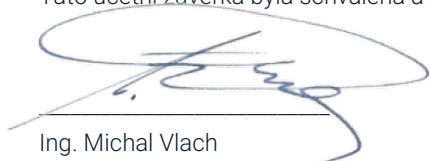
V únoru 2023 došlo k úhradě zápůjčky za společností Czech Investment Fund SICAV, a.s., jejíž nesplacený zůstatek k 31. 12. 2022 činí 8 693 tis. Kč.

V březnu 2023 byl plně splacen úvěr od ČSOB na původní jistinu ve výši 55 mil. Kč včetně příslušenství, evidovaný k 31. 12. 2022 v účetní hodnotě 41 270 tis. Kč.

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

13 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 02. května 2023.



Ing. Michal Vlach

zástupce při výkonu funkce člena představenstva

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období

(ust. § 82 ZOK)

Neoficiální verze

Zpráva o vztazích (Výroční zpráva za účetní období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022)

1. ÚVOD

Tuto zprávu o vztazích vypracoval statutární orgán investičního fondu **Safety Real, fond SICAV, a.s.**, IČO: 247 99 751, se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl 16888, vložka B (dále jen „**Fond**“) na základě povinnosti uložené statutárním orgánu ovládané osoby dle § 82 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOK**“), za účetní období od 1.1. 2022 do 31. 12. 2022 (dále jen „**sledované období**“). Zpráva popisuje vztahy Fondu s propojenými osobami, tj. podle ZOK vztahy mezi Fondem jako ovládanou osobou a ovládající osobou Fondu a dále vztahy mezi Fondem a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, která ovládá Fond (dále jen „**Propojené osoby**“).

2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládající osoba

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

Ovládaná osoba

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

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Ve sledovaném období lze vysledovat tyto obchodní korporace, jež lze stejně jako Fond pokládat za osoby ovládané Ovládající osobou:

- PRAGOLOV spol. s r.o., se sídlem Bořivojova 828/33, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČ: 00550086.
Předmětem činnosti této obchodní korporace je myslivost. Ovládající osoba je jediným společníkem této obchodní korporace, a tedy její ovládající osobou ve smyslu § 74 odst. 3 ZOK.
- Ben Praha s.r.o., se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 06614167.
Předmětem činnosti této obchodní korporace je zprostředkování obchodu a služeb, realitní činnost, správa a údržba nemovitostí, poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků, služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy, poskytování technických služeb, jakož i koncesovaná živnost ostraha majetku a osob. Ovládající osoba je většinovým společníkem této obchodní korporace, a tedy

její ovládající osobou ve smyslu § 74 odst. 3 ZOK.

- Albis Property, s.r.o., se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 17461464.
Nově vzniklá společnost, která byla zapsána do obchodního rejstříku dne 25. 8. 2022 v důsledku rozdělení společnosti Ben Praha s.r.o. Ovládající osoba je většinovým společníkem této obchodní korporace, a tedy její ovládající osobou ve smyslu § 74 odst. 3 ZOK.
- Ben Slovakia, s.r.o., se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 17461821.
Nově vzniklá společnost, která byla zapsána do obchodního rejstříku dne 25. 8. 2022 v důsledku rozdělení společnosti Ben Praha s.r.o. Ovládající osoba je většinovým společníkem této obchodní korporace, a tedy její ovládající osobou ve smyslu § 74 odst. 3 ZOK.

Osoby ovládané Fondem

Fond byl ve sledovaném období v pozici ovládající osoby vůči těmto Fondem ovládaným obchodním korporacím, které byly jeho dceřinými společnostmi:

- nemovitostní společnost DANTUM Solution s.r.o., se sídlem Štefánikova 837/3, Veverří, 602 00 Brno, IČ: 29150396.
Fond byl po celé sledované období jediným společníkem, a tedy přímou ovládající osobou ve smyslu § 74 odst. 3 ZOK. Fond je nadále mateřskou obchodní korporací této obchodní společnosti.
- nemovitostní společnost Beluška - sociální podnik s.r.o., se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 24268500.
Fond byl po celé sledované období jediným společníkem, a tedy přímou ovládající osobou ve smyslu § 74 odst. 3 ZOK. Fond je nadále mateřskou obchodní korporací této obchodní společnosti.

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

3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ

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

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

4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

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

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

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

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

6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou

Smlouvy uzavřené ve sledovaném období

Ovládající osoba ve sledovaném období uzavřela s Fondem smluvní dokumentaci, na základě které došlo k vypořádání pohledávky Ovládající osoby za Fondem, kterou Ovládající osoba nabyla již v předešlém období. Pohledávka Ovládající osoby byla zčásti vypořádána dne 10. 2. 2022 zaplacením částky ve výši 26 mil. Kč na bankovní účet Ovládající osoby, a to na základě dodatku č. 1 ze dne 7. 2. 2022 k Dohodě o novaci v obsahu závazku, uzavřené již v předešlém období. Ve zbývajícím rozsahu, tj. cca 204 mil. Kč, došlo k vypořádání pohledávky Ovládající osoby za Fondem dne 28. 6. 2022 vzájemným písemným započtením oproti závazku Ovládající osoby vzniklému vůči Fondu na základě smlouvy o úpisu investičních akcií Fondu, uzavřené dne 15. 6. 2022 mezi Fondem a Ovládající osobou jako investorem. Dne 23. 11. 2022 následně došlo k navýšení emise investičních akcií Fondu v rámci kterého bylo Ovládající osobě emitováno 32.362 ks nových investičních akcií Fondu. Rozdíl mezi investovanou částkou (vypořádanou započtením pohledávek) a hodnotou emitovaných investičních akcií byl zúčtován jako příjem Fondu.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

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

uvedeným způsobem), a dále s výjimkou smluvní dokumentace z předešlého období upravující režim pohledávky Ovládající osoby za Fondem do doby jejího vypořádání v rámci sledovaného období shora uvedeným způsobem.

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami

Smlouvy uzavřené ve sledovaném období

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

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

Ve sledovaném období pokračovaly pouze dva smluvní vztahy Fondu a společnosti Ben Praha s.r.o. z předešlých období. Jednalo se jednak o nájemní vztah založený nájemní smlouvou o nájmu prostor sloužících podnikání ze dne 29. 11. 2019, ze kterého plyne Fondu příjem ve formě nájemného placeného společností Ben Praha s.r.o., jehož výše je sjednána na spodní hranici pásma obvyklého nájemného inkasovaného v budově v majetku Fondu na Křížákově 44, Praha 8, přičemž úroveň nájmu však odpovídá sníženému komfortu při sdílení společných prostor s jiným nájemníkem. Nájemné bylo pro rok 2022 valorizováno o inflaci dle příslušných ujednání nájemní smlouvy. Uvedený nájemní vztah lze z hlediska Fondu považovat vzhledem ke všem okolnostem za uzavřený za stejných podmínek, za jakých uzavírá obdobné smlouvy s třetími osobami.

Dále pokračoval dodavatelsko-odběratelský vztah mezi Fondem a společností Ben Praha s.r.o. podle Smlouvy o provádění kontroly výkonu ostrahy objektů ze dne 6. 8. 2020, ve znění dvou pozdějších dodatků, na základě, které Fond po celé sledované období hradil společnosti Ben Praha s.r.o. měsíční úplatu za poskytnuté služby ve výši 75 tisíc Kč. + DPH. Uvedený smluvní vztah lze z hlediska společnosti považovat vzhledem ke všem okolnostem za uzavřený za standardních podmínek, za jakých by Fond uzavřel obdobnou smlouvu s třetí osobou.

Žádné jiné vztahy mezi Fondem a Propojenými osobami ovládanými stejnou ovládající osobou v rámci sledovaného období neproběhly.

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

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

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

Vztahy mezi Fondem a společností Ben Praha s.r.o., popsané v čl. 6 této zprávy, lze hodnotit jako neutrální, jelikož Fond zaplatil společnosti Ben Praha s.r.o. úplatu za čerpání služeb, jejichž rozsah odpovídá fakturovaným částkám. Služby byly prospěšné pro péči o majetek Fondu, který tyto služby čerpal za adekvátní úplatu, nevybočující z rámce obdobných plnění mezi nezávislými osobami.

Vypořádání pohledávky Ovládající osoby za Fondem lze hodnotit jako pro Fond výhodné, neboť vedlo k zániku dluhu Fondu oproti navýšení investice Ovládající osoby ve Fondu. Výkon funkce dozorčího orgánu Fondu ze strany Ovládající osoby lze vzhledem ke způsobu výkonu a rovněž s přihlédnutím k bezúplatnosti hodnotit rovněž jako pro Fond výhodný vztah s Ovládající osobou.

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

9. PROHLÁŠENÍ

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

V Praze dne 27. 3. 2023



Safety Real, fond SICAV, a.s.
Ing. Michal Vlach, zmocněný zástupce
AVANT investiční společnost, a.s.
při výkonu funkce člena představenstva

Neoficiální

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

Neoficiální verze

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

Identifikace majetku	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Peněžní prostředky na účtech	60 211
Směnky J&T Private Equity B. V	0
LESY HUNKOVCE s.r.o.	66 183
Zápůjčka společnosti Tauxreal	11 068
Zápůjčka společnosti Czech Investment Fund SICAV	8 693
Beluška – sociální podnik, s.r.o. (100 %)	29 368
DANTUM SOLUTION s.r.o. (100 %)	6 498
Budova a pozemek Praha – Butovice	434 193
Budova a pozemek Praha – Chodov	78 900
Budova a pozemek Praha – Karlín – Křižíková	456 782
Budova a pozemek Praha – Karlín – Sokolovská	86 620
Budova a pozemek Praha – Václavské náměstí	203 916
Budova a pozemek Středočeský kraj – Březí u Říčan č.p. 159	36 030
Budova a pozemek Jihomoravský kraj – Brno	60 620
Soubor pozemků Středočeský kraj – Březí u Říčan	43 960
Soubor pozemků Středočeský kraj – Úvaly	8 853
Byty 146 a 149, Generála Píky, Brno	7 200
Pozemek – Březí ovocný sad 411/8	8 220
Budova a pozemek Středočeský kraj – Březí u Říčan č.p. 59	5 280
Budova a pozemek Středočeský kraj – Říčany Černokostelecká	11 030