



# Pololetní finanční zpráva fondu

Safety Real, fond SICAV, a.s.  
za období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022

## Obsah

Použité zkratky .....	3
1. Základní údaje o Fondu .....	5
a) Základní kapitál Fondu .....	5
b) Údaje o cenných papírech .....	5
c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával.....	6
2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu.....	6
a) Přehled investiční činnosti.....	6
b) Investiční cíle a strategie Fondu .....	7
c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu.....	7
d) Majetkové účasti ve společnostech v portfoliu Fondu .....	8
e) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí.....	8
f) Vliv pandemie COVID-19 .....	8
g) Vliv Ruské agrese vůči Ukrajině .....	8
h) Alternativní výkonnostní ukazatele .....	11
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou .....	11
4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06. 2022.....	13
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu .....	14
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu.....	15

## 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 Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	Safety Real, fond SICAV, a.s., IČO: 247 99 751, se sídlem Křižíkova 213/44, 186 00 Praha 8
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei</a> )
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Pololetní zpráva	Tato pololetní zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 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

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2021 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící k 30. 6. 2021.

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

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

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

## 1. Základní údaje o Fondu

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

### a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu podle ZISIF: 899 941 tis. Kč (k 30. 6. 2022)  
z toho neinvestiční fondový kapitál: 34 tis. Kč  
(z toho 34 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)  
z toho Investiční fondový kapitál: 899 907 tis. Kč

### b) Údaje o cenných papírech

#### Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2022	34 086 ks

#### 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 k 30. 6. 2022	142.747 ks
Hodnota investiční akcie k 30. 6. 2022	6 304,2095 Kč

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

Název	CYRRUS, a.s.
IČO	639 07 020
Sídlo	Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	1. 1. 2022 – 30. 6. 2022

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

### a) Přehled investiční činnosti

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

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v uplynulém pololetí vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0,- Kč.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu sledovaného období Fond vykonával běžné činnost v souladu se svým statutem. Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména na nabývání a dlouhodobé držení komerčních nemovitostí se zaměřením na jejich rozvoj s cílem zvyšování výnosu z nájmu.

V průběhu Účetního období Fond v rámci své běžné provozní činnosti vykonával správu a rozvoj vlastněných nemovitostí, pro zajištění zvyšování příjmu, a to s ohledem na volatilitu trhu politikou individuálního přístupu ke svým klientům. Investiční strategie Fondu cílí na nemovitostní trh v lokalitách měst Brna a Prahy, případně v blízkém okolí se zaměřením na komerční nemovitosti s převažujícími segmenty retailových a kancelářských prostor. 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. V uplynulých dvou letech v důsledku pandemie COVID-19 byl nejvíce postižen segment ubytovacích služeb a volnočasových aktivit, což se podařilo v Účetním období stabilizovat. V nemovitostech zaměřených na kancelářský segment trhu je snaha o pronájem stabilním společností, u kterých je předpoklad kontinuálního dlouhodobého kontinuálního plnění.

V Účetním období bylo několik významných vlivů s dopadem na ekonomiku v České republice. Byl 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. Tyto vlivy mají fakticky globální dopady, jež mění tržní prostředí, a proto je z pohledu Fondu nutno na ně reagovat, a to jak v běžné činnosti, tak v investičním zaměření. V účetním období, na základě vyhodnocení vývoje nadále plánoval investice směřující na participaci výstavby nových komerčních i bytových objektů. Volné prostředky Fond investoval do nástrojů finančního trhu, pro minimalizaci inflačních vlivů do doby realizace nových investic.

## b) Investiční cíle a strategie Fondu

Předmětem podnikání Fondu je kolektivní investování prostředků získaných od kvalifikovaných investorů, a to v souladu se stanovenými investičními cíli a investiční strategií Fondu.

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

Investiční strategie Fondu i nadále koresponduje s investičním cílem Fondu na výhodné investice do nemovitostních projektů v preferovaných lokalitách. Fond nemovitosti nakupuje přímo do svého portfolia, anebo prostřednictvím majetkové účasti na nemovitostních společnostech, které následně převádí do svého vlastnictví. Zdrojem výnosů jsou zejména nájem z nemovitostí Fondu.

Fond z hlediska charakteru nemovitostí, jež jsou předmětem investic, se zaměřuje na kategorii nemovitostí třídy „B“, která nese proti nižším pořizovacím nákladům vyšší náklady na údržbu, ale má z pohledu výnosů větší využitelné rozpětí při sjednávání nájemného při naplnění výnosových očekávání. Fond počítá s následným investováním výnosů do rozšiřování a v neposlední řadě i do zhodnocování stávajícího nemovitostního portfolia. V rámci investiční strategie je financování jednotlivých projektů v součtu omezeno využitím úvěrových prostředků do 50 % fondového kapitálu.

Vzhledem k vývoji nemovitostního trhu, který vykazuje známky „přehřátí“, se ceny nemovitostí z pohledu realizovatelného výnosu a dalších předpokládaných opexových a capexových nákladů dostávají mimo limity akceptovatelné Fondem, a proto je nezbytné investiční strategii rozšířit o další oblasti.

Fond v Účetním období pokračoval v přípravě projektu „STUDENTSKÉ BYDLENÍ ŠTEFÁNIKOVA 3,5 + KOTLÁŘSKÁ 51a“ jehož cílem je zhodnocení dvou stávajících nemovitostí v portfoliu Fondu s předpokladem zvýšení výnosu s návratností investice v horizontu 12 let.

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

- 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 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 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

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

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

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

V průběhu Účetního období nedošlo k žádné podstatné změně statutu Fondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky, ani strategie Fondu. Veškerá činnost Fondu byla v rámci platných Fondových dokumentů.

**f) Vliv pandemie COVID-19**

Česká republika ve sledovaném Účetním období vstoupila již do třetího roku, do kterého zasáhne šíření koronaviru. Většina odborníků predikuje, že ani letos epidemie neskončí. Velké naděje ale vkládají do vývoje léků, které by mohly výrazným způsobem pomoci lékařům při léčení covidu-19, kdy největším nástrojem proti koronaviru podle nich i nadále zůstane očkování. Přelom zimy a jara loňského roku bylo nejhorším obdobím epidemie a je nezodpovězenou otázkou, jaký bude vývoj situace v závěru tohoto roku i přes to, že v současnosti je nejrozšířenější mutací varianta Omikron, jež nevykazuje tak fatální dopady na zdraví, je vývoj značně nepředvídatelný. Šéf Světové zdravotnické organizace (WHO) Tedros Adhanom Ghebreyesus sice byl ve svém novoročním projevu optimistický, ale na druhé straně nabádal k připravenosti reagovat na vyvíjející se situaci.

V Účetním období docházelo ke stabilizaci situace z pohledu pandemické situace, kdy již nebyla omezující opatření. Nicméně vliv krize zcela nepominul došlo k faktickým změnám v chování společností a jednotlivců a nelze již očekávat návrat do stejného stavu před krizí covid-19. Z pohledu Fondu v důsledku vedení individuálního přístupu k jednotlivým klientům nebyly dopady na jeho výkonnost v základním segmentu, tj. výnosů z nájmu.

Hlavním rizikem spojeným s pandemií covid-19 je pro Fond aktuálně nejistota z dalšího vývoje, nicméně jak se v uplynulých obdobích ukázalo je majetková struktura Fondu velice odolná a není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Je nutno zdůraznit, že pandemii covid-19 nelze z pohledu rizik hodnotit zcela separátně, protože oblasti rizik se v globálním měřítku dramaticky rozšířily a působí integrovaně.

**g) Vliv Ruské agrese vůči Ukrajině**

Ve čtvrtek 24. února 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 % HD. 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 zdroje rizik způsobené válečným konfliktem:

- velké výkyvy na finančních trzích,
- zvýšení inflace,
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem může být silná recese.

Dle informací České národní banky (tisková zpráva ČNB ze dne 24.2.2022; „Vyjádření ČNB k dopadům aktuální situace na Ukrajině“) lze však již nyní očekávat, že přímý dopad na domácí ekonomický růst, který vyplývá z obchodních vazeb na Rusko a Ukrajinu, bude omezený. Důvodem je jejich velmi nízký podíl na vývozu zboží a služeb z ČR (v případě Ruska 2,3 % a v případě Ukrajiny 1 %). Krátkodobě lze nicméně předpokládat celkově proinflační dopady konfliktu zejména prostřednictvím vyšších cen ropy, zemního plynu a zprostředkovaně i dalších energií a surovin, jak naznačuje aktuální vývoj. Stejným směrem bude na cenovou hladinu krátkodobě působit kurz koruny, který je ve srovnání s předpoklady zimní prognózy aktuálně slabší. Současně s tím státy střední Evropy ekonomicky čelí migrační vlně z napadené Ukrajiny. Tyto faktory vytváří zmíněný proinflační tlak, který se projevil růstem inflace zejména na počátku stávajícího účetního období. Nemovitostní portfolio Fondu je z hlediska inflace stabilní, nicméně dopad může být na straně výnosů z nemovitostí, kde s ohledem na její skokový růst není jistota, že se podaří tyto výnosy plně valorizovat.

### Charakter Fondu

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

### Reálná hodnota investic Fondu

Dominantním aktivem Fondu je nemovitostní portfolio, které zajišťuje stabilní příjem. Ostatní aktiva lze definovat jako dlouhodobé investiční záměry se zajištěnými pohledávkami, projekty na rozvoj stávajících nemovitostí a nástroje finančního trhu.

Fond v rámci naplňování svých cílů rozhodl o mimořádném stanovení hodnoty investičních akcií, a to ke dni 30. 6. 2022, kdy byla provedena verifikace nemovitostních aktiv Fondu v souladu s platnou legislativou, kdy rozdíly hodnot u nemovitostního portfolia, oproti uplynulému účetnímu období oceněného znalci, nevykazovaly rozdíly přesahující 5 %.

### Likvidita Fondu

Příjmy Fondu jsou generovány zejména z inkasovaných nájmů z nemovitostního portfolia Fondu.

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

Fond disponuje dostatečnými zdroji likvidního majetku, které mu umožňují dlouhodobě zajistit běžné náklady na činnost správy vlastního majetku. Těmito běžnými náklady jsou zejména odměna obhospodařovatele, administrátora, správce a depozitáře. Současně je počítáno s kontinuálním plněním závazků z bankovních úvěrů, a to bez nutnosti urychlit exitovou strategii u některých nemovitostních projektů. Díky dostatečným zdrojům likvidního majetku nejsou očekávány potíže při krytí běžných nákladů Fondu.

Investiční strategie Fondu je spojena s nižší úrovní rizika a Fond tak neočekává dlouhodobý pokles hodnoty investičních akcií. Ve sledovaném období došlo ke zvýšení hodnoty na jednu investiční akcii a při nastavené obchodní politice se v budoucnu pokles hodnoty nepředpokládá pouze k snížení růstu. I přes předpoklady odvozené ze stávajícího vývoje je počítáno s možností poklesu reálné hodnoty investic v portfoliu Fondu v návaznosti na celkový pokles výkonnosti ekonomiky, který by mohl investory motivovat k ukončení investice. Fond však disponuje dostatečnými nástroji, jak dále uvedeno pro uspokojení požadavků investorů.

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování prostředků z běžných příjmů případně za přispění nových úvěrových pozic k danému investičnímu projektu. Fond nemá závazky k pokračujícímu financování investic nad rámec běžné údržby a rozvoje, a proto ani významné potíže s likviditou při realizaci investiční strategie.

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

- získání nových investorů, kteří by akcie určené k zpětnému odkupu nabyli;
- výplata z vlastních likvidních zdrojů, které v současnosti s kritickým vývojem počítají;
- prodej některých projektů, kdy s prodejem některé z nemovitostí je počítáno pouze v krajním případě;
- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu až 3 měsíců.

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

#### Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti, a to bez větších omezení i při karanténních opatřeních s přizpůsobením podmínek organizace práce.

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 spojené s pandemií COVID-19, ruskou agresí vůči Ukrajině, prohlubující se energetickou krizí, narůstajícími inflačními tlaky a predikcemi vývoje trhu.

#### Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

#### h) Alternativní výkonnostní ukazatele

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

### 3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

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

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

### Ovládající osoby

**Martin Benda**

Dat. nar.: 8. 9. 1971

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

### Jinak spřízněné strany

Fond je ovládající osobou ve vztahu ke společnostem:

- Beluška – sociální podnik s.r.o., se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 242 68 500
- DANTUM Solution s.r.o., se sídlem Štefánikova 837/3, Veveří, 602 00 Brno, IČ 291 50 396

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

- Ben Praha s.r.o., se sídlem Křižíkova 213/44, Praha 8, 186 00, IČ 066 14 167
- PRAGOLOV spol. s.r.o., se sídlem Bořivojova 828/33, Praha 3 130 00, IČ 005 50 086 Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

### Transakce se spřízněnými stranami v Účetním období

- Dne 7. února 2022 Fond uzavřel s Martinem Bendou Dodatek č. 1 k Dohodě o změně v obsahu závazku na základě, kterého fond vyplatil částku 26 000 tis. Kč
- Dne 15. června 2022 Fond uzavřel s Martinem Bendou Smlouvu o úpisu investičních akcií na základě, které vznikl jmenované osobě investiční závazek vůči Fondu ve výši 204 022 tis. Kč
- Dne 28. 6 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 nabyt pan Martin Benda od společnosti SAFERA s.r.o. v prosinci loňského roku.

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

- V průběhu odpovídajícího účetního období Fond měl probíhající Smluvní vztahy se spřízněnou osobou Ben Praha, s.r.o. a to Smlouvu o provádění ostrahy objektu z roku 2020 na niž plnil Fond plnil 312 tis. Kč a Smlouvu o nájmu prostor, na kterou Fond inkasoval 28 tis. Kč.
- Dne 31. 5. 2021 uzavřel Fond s Martinem Bendou Smlouvu o úpisu investičních akcií v hodnotě 225 606 tis. Kč

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06. 2022

Safety Real,  
fond SICAV, a.s.

Mezitímní účetní závěrka  
sestavená k a za pololetí končící  
30. června 2022

## Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace ( <i>neauditovaný</i> ).....	- 3 -
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku ( <i>neauditovaný</i> ).....	- 4 -
Výkaz peněžních toků ( <i>neauditovaný</i> ).....	- 5 -
Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (investiční část Fondu) ( <i>neauditovaný</i> ) .....	- 6 -
Výkaz změn vlastního kapitálu (neinvestiční část Fondu) ( <i>neauditovaný</i> ).....	- 7 -
Komentáře k mezitímním účetním výkazům ( <i>neauditované</i> ).....	- 8 -
1. Obecné informace.....	- 8 -
2. Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky.....	- 8 -
3. Sezónnost.....	- 10 -
4. Zásadní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech.....	- 10 -
4.1. Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel .....	- 10 -
4.2. Klíčové zdroje nejistoty při odhadech.....	- 11 -
5. Provozní segmenty .....	- 12 -
6. Dodatečné poznámky k účetním výkazům.....	- 12 -
6.1. Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií.....	- 12 -
6.2. Peníze a nepeněžní transakce .....	- 12 -
6.3. Obchodní pohledávky .....	- 13 -
6.4. Poskytnuté zápůjčky a jiná finanční aktiva .....	- 13 -
6.5. Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku .....	- 14 -
6.6. Investice do nemovitostí.....	- 14 -
6.7. Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva.....	- 15 -
6.8. Obchodní a jiné závazky.....	- 15 -
6.9. Bankovní úvěry a nebankovní zápůjčky.....	- 15 -
6.10. Závazky vůči ovládající osobě a závazky z úpisu investičních akcií .....	- 16 -
6.11. Vývoj dluhů z financování .....	- 16 -
6.12. Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií.....	- 16 -
6.13. Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb .....	- 17 -
6.14. Zisky z ostatních finančních aktiv a závazků .....	- 17 -
6.15. Náklady související s pronájmem nemovitostí .....	- 17 -
6.16. Správa Fondu a ekonomické a právní služby.....	- 18 -
6.17. Finanční náklady.....	- 18 -
6.18. Daně ze zisku .....	- 18 -
7. Transakce se spřízněnými stranami.....	- 19 -
7.1. Osoba ovládající.....	- 19 -
7.2. Transakce se spřízněnými stranami.....	- 19 -
7.3. Odměny klíčového vedení .....	- 19 -
8. Řízení finančního rizika.....	- 19 -
8.1. Úvěrové (kreditní) riziko.....	- 20 -
8.2. Riziko likvidity .....	- 20 -
8.3. Měnové riziko .....	- 21 -
8.4. Úrokové riziko.....	- 22 -
9. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky.....	- 22 -
10. Čistá hodnota aktiv .....	- 22 -
11. Události po rozvahovém dni.....	- 23 -
12. Schválení účetní závěrky.....	- 23 -

Safety Real, fond SICAV, a.s.

## Výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2022

(v tisících Kč)

	Poznámka	Stav k 30. 6. 2022		Stav k 31. 12. 2021	
		Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu	Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu
<b>AKTIVA</b>					
Peněžní prostředky	6.1	-	34	-	34
<b>Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií</b>		<b>-</b>	<b>34</b>	<b>-</b>	<b>34</b>
Peněžní prostředky	6.2	31 646	-	19 143	-
Obchodní pohledávky	6.3	7 750	-	4 807	-
Poskytnuté zápůjčky a jiné finanční pohledávky	6.4	133 459	-	160 309	-
Investice v dceřiných společnostech	6.5	37 690	-	35 228	-
Investice do nemovitostí	6.6	1 253 617	-	1 240 618	-
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.7	4 599	-	7 602	-
Odložená daňová pohledávka	6.18	2 602	-	3 956	-
<b>Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>		<b>1 471 363</b>	<b>-</b>	<b>1 471 663</b>	<b>-</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>					
<b>Vlastní kapitál</b>					
Základní kapitál	6.1	-	34	-	34
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>-</b>	<b>34</b>	<b>-</b>	<b>34</b>
Obchodní a jiné závazky	6.8	21 643	-	22 851	-
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		525	-	1 130	-
Bankovní úvěry	6.9	300 492	-	316 926	-
Nebankovní zápůjčky	6.9	-	-	44 774	-
Závazek vůči ovládací osobě	6.10	-	-	230 022	-
Závazek z titulu úpisu investičních akcií	6.10	248 796	-	-	-
<b>Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>		<b>571 456</b>	<b>-</b>	<b>615 703</b>	<b>-</b>
<b>Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (Celková hodnota investičních akcií)</b>	<b>6.12</b>	<b>899 907</b>	<b>-</b>	<b>855 960</b>	<b>-</b>

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



Safety Real, fond SICAV, a.s.

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

za pololetí končící 30. června 2022

(v tisících Kč)

	Poznámky	Investiční část Fondu	
		Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.13	44 477	56 789
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	6.6	10 145	-
Zisk z přecenění investic v dceřiných společnostech	6.5	2 462	-
Zisk plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků	6.14	7 510	7 182
Čistý kurzový zisk		513	2 833
Úrokové výnosy		-	2
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.15	-8 987	-10 955
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.16	-3 850	-2 244
Daně a poplatky		-421	-449
Ostatní náklady		-723	-1 867
<b>Výsledek před finančními náklady</b>		<b>51 126</b>	<b>51 291</b>
Finanční náklady	6.17	-5 081	-13 747
<b>Výsledek před zdaněním</b>		<b>46 045</b>	<b>37 544</b>
Daň ze zisku	6.18	-2 098	-1 898
<b>Úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Výsledek po zdanění za období)</b>		<b>43 947</b>	<b>35 646</b>
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za období</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Celkový úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Celkový úplný výsledek za období)</b>		<b>43 947</b>	<b>35 646</b>

Pozn.: Během pololetí končícího 30. 6. 2022 a 30. 6. 2021 nevznikly Fondu žádné výnosy a náklady v souvislosti se zakladatelskými akciemi.

Safety Real, fond SICAV, a.s.

**Výkaz peněžních toků** (*neauditovaný*)

za pololetí končící 30. června 2022

(v tisících Kč)

Poznámky	Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>		
<b>Přírůstek (úbytek) čisté hodnoty připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií za období (Výsledek za období po zdanění)</b>	<b>43 947</b>	<b>35 646</b>
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>		
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.18 2 098	1 898
Úrokové náklady	6.17 5 062	13 733
Čisté kurzové rozdíly k bankovnímu úvěru a penězům	6.11 -528	-3 029
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	6.6 -10 145	-
Zisk z přecenění investic v dceřiných společnostech	6.5 -2 462	-
Zisk z přecenění ostatních finančních aktiv a závazků	6.4 -7 510	-7 182
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>		
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek	60	-10 924
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	-1 208	1 582
	29 314	31 724
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>		
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	6.6 -2 854	-2 364
Příjem z realizace finančních aktiv	6.4 114 524	-
Výdaj spojený s nabytím finančních aktiv	6.4 -80 200	-36 000
Placené daně ze zisku	6.18 -1 350	-313
<b>Čisté peníze z (využité při) provozní činnosti Fondu</b>	<b>59 434</b>	<b>-6 953</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>		
Příjem z čerpání bankovních úvěrů	6.11 15	-
Splátky bankovních úvěrů a nebankovních zápůjček	6.11 -42 431	-16 292
Placené úroky	6.11 -4 555	-4 586
<b>Čisté peníze použité při (získané z) financování</b>	<b>-46 971</b>	<b>-20 878</b>
<b>Čisté zvýšení (snížení) peněz</b>	<b>12 463</b>	<b>-27 831</b>
Peněžní prostředky na počátku období	6.1 / 6.2 19 177	61 715
Dopad změny měnového kurzu na peněžní prostředky	40	-5
<b>Peněžní prostředky na konci období</b>	<b>31 680</b>	<b>33 879</b>
z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu	6.1 34	34
<b>z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>	<b>31 646</b>	<b>33 845</b>

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

Safety Real, fond SICAV, a.s.

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

za pololetí končící 30. června 2022

(v tisících Kč)

	2022	2021
<b>Zůstatek k 1. lednu</b>	<b>855 960</b>	<b>575 632</b>
Emise vyplatitelných investičních akcií	-	225 602
Úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	43 947	35 646
<b>Zůstatek k 30. červnu</b>	<b>899 907</b>	<b>836 880</b>
Počet investičních akcií (ks)	142 747	142 747
<b>Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)</b>	<b>6 304,2095</b>	<b>5 862,6830</b>

Safety Real, fond SICAV, a.s.

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

za pololetí končící 30. června 2022

*(v tisících Kč)*

	2022	2021
Zůstatek k 1. lednu	34	34
Změna v hodnotě nebo počtu zakladatelských akcií	-	-
Zůstatek k 30. červnu	34	34

## Komentáře k mezitímním účetním výkazům (neauditované)

### 1. Obecné informace

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

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

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

Fond je obhospodařován a administrován společností AVANT investiční společnost, a.s. se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, která je členem představenstva a při výkonu funkce ji zastupuje Ing. Michal Vlach. Členem správní rady Fondu je Martin Benda.

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

Fond naplňuje pro účely sestavení účetní závěrky charakteristiky tzv. investiční jednotky – prostřednictvím emise investičních akcií získává peněžní prostředky od širšího a nespřízněného portfolia investorů, které investuje v souladu se svojí strategií zejména do nemovitostních investic za účelem střednědobého zhodnocení prostředků. Investice mohou být drženy přímo Fondem nebo jím ovládanou dceřinou společností, jsou hodnoceny na bázi vývoje reálných hodnot, které následně působí na ocenění investičních akcií. Majetkové účasti v dceřiných společnostech, které představují investiční projekt, jsou v této účetní závěrce oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku a nejsou konsolidovány. Související úvahy a posouzení statutu Fondu k naplnění charakteristik investiční jednotky je poskytnuto v poslední roční účetní závěrce za rok 2021, přičemž v průběhu mezitímního období roku 2022 nedošlo ke změně.

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

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

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

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

Vzhledem ke skutečnosti, že mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace (zejména popis účetních pravidel) požadované pro běžnou roční účetní závěrku, musí být analyzována společně a v návaznosti na poslední roční účetní závěrku sestavenou k 31. 12. 2021, která je veřejně publikována.

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

Fond uváží při sestavování této mezitímní účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2022 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této mezitímní 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 uvedením do stavu pro zamýšlené využití). Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Přijetí novelizace nemělo žádný vliv a ani Fond neočekává do budoucna významný dopad této novelizace 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. Přijetí novelizace nemělo žádný vliv a ani Fond neočekává do budoucna významný dopad této novelizace 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 uvážít, 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 prvouživatелеm 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. Fond vzal na vědomí vyjasnění vyplývající z novelizace IFRS 9, neboť k úpravě ocenění finančních závazků v důsledku modifikace podmínek může dojít a ostatní novelizace nejsou pro Fond relevantní.
- 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.

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

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

- V 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 Fond 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), 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 posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V červnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která s cílem pomoci společnostem s implementací IFRS 17 v období zasaženém pandemií Covid-19 a usnadnit objasnění dopadu IFRS 17 na finanční výkonnost dotčených společností odkládá účinnost IFRS 17 na 1. 1. 2023 a později. Fond nespadá do rozsahu IFRS 17 a novelizace tak nebude mít žádný dopad na jeho účetní závěrku.
- 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 posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – 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 posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky dle současného stavu uzavřených kontraktů.
- 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.

#### **Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijatá 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)
- Novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* nazvaná *Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace* (vydaná v prosinci 2021 s účinností od 1. 1. 2023)

### **3. Sezónnost**

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

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

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

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

Během prvního pololetí roku 2022 nebyl přijat žádný zásadní úsudek, vyjma níže uvedeného, který by měl vliv na prezentovanou finanční situaci a výkonnost Fondu:

#### **COVID-19 a mimořádná opatření vyhlášena v souvislosti s pandemií koronaviru**

V Účetním období docházelo ke stabilizaci situace z pohledu pandemické situace, kdy již nebyla omezující opatření. Nicméně vliv krize zcela nepominul došlo k faktickým změnám v chování společností a jednotlivců a nelze již očekávat návrat do stejného stavu před krizí covid-19. Z pohledu Fondu v důsledku vedení individuálního přístupu k jednotlivým klientům nebyly dopady na jeho výkonnost v základním segmentu výnosů z nájmu.

Hlavním rizikem spojeným s pandemií covid-19 je pro Fond aktuálně nejistota z dalšího vývoje, nicméně jak se v uplynulých obdobích ukázalo je majetková struktura Fondu velice odolná a není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Je nutno zdůraznit, že pandemii covid-19 nelze z pohledu rizik hodnotit zcela separátně, protože oblasti rizik se v globálním měřítku dramaticky rozšířily a působí integrovaně.

#### **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. Fond v této souvislosti provedl identifikaci hlavních rizik, kterým může čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci, v Bělorusku, ani na Ukrajině a ani nemá žádné investory z těchto destinací, vyhodnotil riziko dopadu na Fond a její aktivity jako nízké.

Fond a jeho činnost může být ovlivněna sekundárními dopady v podobě růstu cen energií, nedostupnosti některých materiálových zásob či vyššími úrokovými sazbami. Aktiva Fondu jsou však soustředěna do nemovitostí, které jsou

pronajímány a u nichž nadále dochází k růstu tržní hodnoty. Činnost Fondu není financována významně externími úročenými zdroji a finanční situace Fondu tak není volatilní na růst úrokových sazeb. V neposlední řadě vyšší ceny vstupů je Fond schopen přenášet na své zákazníky. V tomto ohledu nedošlo v návaznosti na existující konflikt k uznání žádných ztrát, případně ke znehodnocení držených aktiv v průběhu prvního pololetí roku 2022.

#### 4.2. Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

##### Reálná hodnota

Fond oceňuje svá investiční aktiva reálnou hodnotou s přeceněním do výsledovky a ta jsou tvořena zejména investicemi do nemovitostí, majetkovými účastmi v nekonsolidovaných dceřiných společnostech a poskytnutými zápůjčkami. Jejich reálná hodnota odhadnutá k 30. 6. 2022, resp. 31. 12. 2021 je:

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Investice do nemovitostí v reálné hodnotě	1 253 617	1 240 618
Investice v dceřiných společnostech v reálné hodnotě	37 690	35 228
Poskytnuté zápůjčky a jiná finanční aktiva	133 459	160 309
<b>Celkem</b>	<b>1 424 766</b>	<b>1 436 155</b>
<b>Podíl na celkových aktivech</b>	<b>96,8 %</b>	<b>97,6 %</b>

Jde o nejvýznamnější rozvahové položky aktiv, které formují hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií. Reálné hodnoty jsou ovlivněny současnou ekonomickou situací na trhu nemovitostí, vývojem cen nemovitostí a očekávaným výnosem plynoucím z pronájmu nemovitostí, růstem úrokových sazeb, který se promítá do časové hodnoty používané v oceňování. V budoucnu tak může dojít k novým skutečnostem a změnám, které mohou vést k růstu i ke snížení aktuálně prezentovaných reálných hodnot.

##### Obchodní pohledávky

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

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

K 30. 6. 2022 je ocenění obchodních pohledávek (7 943 tis. Kč) upraveno (sníženo) o 193 tis. Kč, přičemž za první pololetí roku 2022 došlo k uznání zisku 36 tis. Kč do výsledku hospodaření v souvislosti s jejich přeceněním.

##### 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 %. Z rozdílu účetních a daňových hodnot aktiv a závazků (zejména investic do nemovitostí) je vyčíslena odložená daň, která je vzhledem ke skutečnosti vyšších daňových zůstatkových hodnot držených nemovitostí v podobě odložené daňové pohledávky. Ač v minulosti Fond vykazoval daňové ztráty, vždy je plně využil, a proto je odložená daňová pohledávka z hlediska realizovatelnosti potvrzena a v účetní závěrce v rámci aktiv zachycena.

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné (pro investiční fond zvýhodněné) daňové legislativy (k 30. 6. 2022 i k 31. 12. 2021 ve výši 5 %), která může být v budoucnu bez vlivu Fondu pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být tedy v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobených buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Fondu. Pokud by u Fondu



došlo ke změně daňové sazby z 5 % na 19 %, způsobilo by to přepočtení odložené daně prezentované v účetní závěrce, konkrétně navýšení odložené daňové pohledávky o 7 286 tis. Kč na 9 888 tis. Kč.

## 5. Provozní segmenty

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

## 6. Dodatečné poznámky k účetním výkazům

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

v tis. Kč	30. 6. 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 30. 6. 2022 i 31. 12. 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

#### Peněžní prostředky

Fond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a všechny peněžní prostředky jsou drženy na bankovních účtech, přičemž celkový zůstatek peněz s ohledem na volnost užití prostředků Fondem je následující:

v tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Peněžní prostředky omezené ve využití Fondem	11 265	11 982
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	20 381	7 161
<b>Peněžní prostředky celkem</b>	<b>31 646</b>	<b>19 143</b>

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

K 30. 6. 2022 Fond eviduje zůstatek kontokorentního úvěru 14 988 tis. Kč (2021: 14 973 tis. Kč), který je v rámci podpůrných programů zaručen Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou, a.s., s celkovým úvěrovým rámcem 15 000 tis. Kč. Zůstatek je prezentován v rámci bankovních úvěrů a snižuje zůstatek peněžních prostředků v aktivech Fondu.

#### Nepeněžní transakce

V průběhu prvního pololetí roku 2022 nedošlo k významným nepeněžním transakcím, které by měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojevily se ve výkazu peněžních toků, vyjma následující reklasifikace v rámci závazků:

- Nebankovní úvěry ve výši 44 774 tis. Kč prezentované k 31. 12. 2021 budou zúčtovány emisí investičních akcií a ve výkazu finanční situace jsou reklasifikovány k 30. 6. 2022 nově do závazků vůči ovládající osobě, panu Martinu Bendovi.

### 6.3. Obchodní pohledávky

v tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Obchodní pohledávky – nominální hodnota	7 943	5 036
Snížení hodnoty v důsledku posouzení úvěrového rizika	-193	-229
<b>Obchodní pohledávky ve výkazu finanční situace</b>	<b>7 750</b>	<b>4 807</b>

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). Fond sleduje vývoj úvěrového rizika jako meziroční přecenění výše pohledávek, nesleduje vývoj opravných položek samostatně. Za mezitímní období 2022 byl do výsledku hospodaření promítnut zisk ve výši 36 tis. Kč. Dopad je součástí položky „Zisk plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků“.

Reálná hodnota obchodních pohledávek uvážena jako současná hodnota očekávaných peněžních toků je blízká vykazované zůstatkové hodnotě vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti.

### 6.4. Poskytnuté zápůjčky a jiná finanční aktiva

v tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Zápůjčka poskytnutá společnosti LESY HUNKOVCE s.r.o.	70 279	71 164
Zápůjčka poskytnutá společnosti Tauxreal s.r.o.	19 601	-
Zápůjčka poskytnutá společnosti Czech Investment Fund SICAV a.s.	38 408	-
Pohledávky z derivátových operací	5 171	1 468
Směnka J&T Private Equity B.V.	-	87 677
<b>Pohledávky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku celkem</b>	<b>133 459</b>	<b>160 309</b>

K 30. 6. 2022 Fond nadále drží nakoupenou fixně úročenou pohledávku za slovenskou obchodní společností LESY HUNKOVCE s.r.o. a nově poskytl dvě úročené zápůjčky – společnosti Tauxreal s.r.o. a spřízněnému investičnímu fondu Czech Investment Fund SICAV a.s. Pohledávky jsou oceňovány reálnou hodnotou (úroveň 3) uvedenou výše v tabulce s přeceněním do výsledku hospodaření. Pohledávky jsou zajištěny pozemky ve vlastnictví dlužníka, resp. podíly na dceřině společnosti, která má pozemky ve vlastnictví.

V průběhu mezitímního období došlo k následujícím vývoji reálných hodnot držených pohledávek:

v tis. Kč	Zápůjčka LESY HUNKOVCE	Zápůjčka Tauxreal	Zápůjčka Czech Investment Fund SICAV	Směnka J&T	Pohledávka úrokový swap	Celkem
<b>Reálné ocenění k 31. 12. 2021</b>	<b>71 164</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>87 677</b>	<b>1 468</b>	<b>160 309</b>
Poskytnutí zápůjčky	-	22 700	57 500	-	-	80 200
Realizace zápůjčky	-3 035	-3 531	-19 702	-88 256	-	-114 524
Zisk z přecenění	2 150	432	610	579	3 703	7 474
<b>Reálné ocenění k 30. 6. 2022</b>	<b>70 279</b>	<b>19 601</b>	<b>38 408</b>	<b>-</b>	<b>5 171</b>	<b>133 459</b>

Za mezitímní období roku 2022 společnost uznala ve výsledku hospodaření celkový zisk z přecenění držených pohledávek 7 474 tis. Kč společně s ziskem přecenění obchodních pohledávek 36 tis. Kč, které jsou prezentovány v položce „Zisk plynoucí z ostatních finančních aktiv/závazků“ ve výši 7 510 tis. Kč ve výsledku hospodaření (viz 6.14).

#### Pohledávky z derivátových operací

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

v tis. Kč	Den vypořádání	Objem obchodu	30. 6. 2022	31. 12. 2021
(1) Úrokový swap	30. 9. 2027	3 009 tis. EUR	3 063	-32
(2) Úrokový swap	30. 6. 2023	49 160 tis. Kč	2 108	1 500
<b>Reálná hodnota derivátů celkem</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>5 171</b>	<b>1 468</b>

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

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

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

Fond drží majetkové účasti na jiných společnostech, které pokud plně ovládá, nekonsoliduje s uvážením výjimky pro investiční jednotky:

v tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
DANTUM Solution s.r.o. (100 %)	11 850	9 388
Beluška – sociální podnik, s.r.o. (100 %)	25 840	25 840
<b>Finanční investice v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku celkem</b>	<b>37 690</b>	<b>35 228</b>

V průběhu mezitímního období 2022 nedošlo k žádné změně v portfoliu finančních investic v důsledku nové akvizice nebo prodeje. K 30. 6. 2022 došlo k internímu posouzení reálného ocenění držných investic a bylo upraveno reálné ocenění o 2 462 tis. Kč (zisk z přecenění uznán ve výsledku hospodaření) u obchodního podílu ve společnosti DANTUM Solution s.r.o. Reálná hodnota obchodního podílu ve společnosti Beluška – sociální podnik s.r.o. byla též posouzena a neboť se výrazně nelišila od ocenění stanoveného k 31. 12. 2021, nedošlo k zachycení přecenění.

Popis metod a stanovení reálné hodnoty finančních investic (úroveň 3) je popsán v poslední roční účetní závěrce Fondu za rok 2021.

## 6.6. Investice do nemovitostí

Fond vlastní nemovitosti, které v minulosti pořídil a v rámci své investiční činnosti vytváří nemovitostní portfolio za účelem pronájmu nemovitostí s následným prodejem v rozsahu zvolené investiční strategie. V portfoliu jsou pozemky i budovy umístěné v Praze, v Brně a ve Středočeském kraji a jejich vývoj za mezitímní období roku 2022 navazující na stav prezentovaný k 31. 12. 2021 zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Pozemky	Stavby	Investice do nemovitostí celkem
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2021</b>	<b>338 292</b>	<b>902 326</b>	<b>1 240 618</b>
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	-	2 854	2 854
zisk / ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	10 326	-181	10 145
<b>Reálná hodnota k 30. 6. 2022</b>	<b>348 618</b>	<b>904 999</b>	<b>1 253 617</b>

V průběhu mezitímního období 2022 nenastala žádná změna investičního portfolia držných a pronajímaných nemovitostí a pouze k 30. 6. 2022 byla posouzena a upravena reálná hodnota nemovitostí s uznáním zisku z přecenění v celkové výši 10 145 tis. Kč do výsledku hospodaření.

Nemovitosti v celkové reálné hodnotě 823 810 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	Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	40 479	45 093
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-8 987	-10 955

## 6.7. Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Poskytnuté zálohy	3 943	1 310
Náklady příštích období	-	92
Pohledávky vůči státu	656	176
Ostatní pohledávky	-	6 024
<b>Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem</b>	<b>4 599</b>	<b>7 602</b>

## 6.8. Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Obchodní závazky	11 920	5 058
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	4 713	6 070
Přijaté kauce	4 084	3 816
Závazky vůči státu	595	257
Ostatní závazky	331	7 650
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>21 643</b>	<b>22 851</b>
z toho finanční závazky	16 334	16 524
z toho nefinanční závazky	5 309	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.

K 30. 6. 2022 zahrnují přijaté kauce dlouhodobý zůstatek ve výši 4 084 tis. Kč (s ohledem na smluvní dobu nájmu a výpovědní lhůty) (2021: 3 815 tis. Kč).

## 6.9. Bankovní úvěry a nebankovní zápůjčky

### Bankovní úvěry

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Bankovní úvěry – dlouhodobě splatný zůstatek	227 982	270 505
Bankovní úvěry – krátkodobě splatný zůstatek	72 510	46 421
<b>Bankovní úvěry celkem</b>	<b>300 492</b>	<b>316 926</b>

V průběhu mezitímního období roku 2022 nedošlo ke změně portfolia bankovních úvěrů oproti stavu k 31. 12. 2021. Celkový zůstatek bankovních úvěrů tvoří tři úvěry čerpané od Československé obchodní banky, a.s. V průběhu mezitímního období docházelo k postupnému splácení jistiny a souvisejících úroků dle úvěrových podmínek.

<i>Věřitel</i>	<i>Efektivní úroková sazba p.a.</i>	<i>Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku</i>	<i>Splatnost</i>
(i) ČSOB a.s.	3,66 %	42 912	30. 06. 2023
(ii) ČSOB a.s.	3,98 %	79 202	30. 09. 2027
(ii) ČSOB a.s.	2,50 %	163 390	31. 07. 2032
(iv) ČSOB a.s. – kontokorentní úvěr	6,40 %	14 988	28. 07. 2032
<b>Bankovní úvěry celkem</b>	<b>x</b>	<b>300 492</b>	<b>x</b>

Bližší informace k úvěrům jsou poskytnuty v roční účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2021. Bankovní úvěry představují finanční závazky a jejich účetní hodnota prezentovaná k 30. 6. 2022 se i přes nárůst úrokových sazeb v ČR v posledních měsících významně neodchyluje od jejich reálné hodnoty. Hlubší analýzu v této souvislosti provede Fond při zpracování roční účetní závěrky k 31. 12. 2022.

Za první pololetí 2022 Fond vykazuje úrokové náklady z bankovních úvěrů 5 062 tis. Kč (pololetí 2021: 5 323 tis. Kč).

## Nebankovní zápůjčky

v tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Nebankovní zápůjčky – krátkodobě splatný zůstatek	-	44 774

V průběhu mezitímního období došlo k zúčtování nebankovního zápůjčky ve výši 44 774 tis. Kč, která byla k 31. 12. 2021 evidována vůči společnosti SAFERA s.r.o. V průběhu mezitímního období byl tento dluh Fondu reklasifikován na závazek Fondu z titulu emise investičních akcií, které je plánováno na druhé pololetí roku 2022.

Fond vykazuje nebankovní zápůjčky, které vznikly Fondu v souvislosti s jeho investiční aktivitou spočívající v pořízení nemovitostí. Rozlišení krátkodobě a dlouhodobě splatné části je odhadnuto dle stavu k rozvahovému dni, ale s ohledem na vývoj investic a jejich realizaci může dojít k dřívějšímu nebo pozdějšímu splácení úvěrů.

Bližší informace k nebankovním zápůjčkám (úvěrům) a jejich vývoji jsou poskytnuty v roční účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2021.

## 6.10. Závazky vůči ovládající osobě a závazky z úpisu investičních akcií

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 částka ve výši 204 022 tis. Kč byla v červnu 2022 převedena na závazek z úpisu investičních akcií a bude vypořádána emisí investičních akcií ve druhém pololetí roku 2022.

K 30. 6. 2022 celkový závazek z úpisu investičních akcií tvoří dva dílčí závazky – za panem Martinem Bendou a společností SAFERA s.r.o., u níž emisí investičních akcií dojde k vypořádání nebankovní zápůjčky (viz 6.9):

v tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Závazek z úpisu investičních akcií vůči Martinu Bendovi (ovládající osoba)	204 022	-
Závazek z úpisu investičních akcií vůči společnosti SAFERA s.r.o.	44 774	-
<b>Závazky z úpisu investičních akcií celkem</b>	<b>248 796</b>	<b>-</b>

## 6.11. Vývoj dluhů z financování

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

v tis. Kč	Bankovní úvěry	Nebankovní půjčky	Závazek vůči ovládající osobě	Celkem
<b>Konečný zůstatek k 31. 12. 2021</b>	<b>316 928</b>	<b>44 774</b>	<b>230 022</b>	<b>591 724</b>
peněžní tok – čerpání úvěru	15	-	-	15
peněžní tok – splátky úvěru	-16 431	-	-26 000	-42 431
peněžní tok – placené úroky	-4 554	-	-	-4 554
naběhlé úrokové náklady	5 062	-	-	5 062
převod na závazky za ovládající osobou	-	-44 774	-204 022	-248 796
kurzový zisk z přepočtu závazku	-528	-	-	-528
<b>Konečný zůstatek k 30. 6. 2022</b>	<b>300 492</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>300 492</b>
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	227 982	-	-	227 982
z toho krátkodobě splatný zůstatek	72 510	-	-	72 510

## 6.12. Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií

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

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

držitelům vyplatitelných investičních akcií, který Fond sestavuje a zveřejňuje namísto výkazu změn vlastního kapitálu (pokud nedošlo k nějaké změně v hodnotě vlastního kapitálu).

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

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	899 907	855 960
Počet investičních akcií (v ks)	142 747	142 747
<b>Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)</b>	<b>6 304,2095</b>	<b>5 996,3527</b>

### 6.13. Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
Tržby z pronájmu	40 480	45 093
Tržby z poskytovaných služeb	3 997	11 696
<b>Tržby celkem</b>	<b>44 477</b>	<b>56 789</b>

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

Pronájem nemovitostí je klasifikován jako operativní leasing, přičemž z tzv. nevypověditelných leasingů jsou očekávány následující budoucí minimální leasingové platby, jejichž objem do budoucna k 30. 6. 2022 klesl s ohledem na snížení nájemného u některých nemovitostí v důsledku dopadu onemocnění covid-19:

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Platby do 1 roku	71 217	68 178
Platby nad 1 rok a do 5 let	218 456	184 816
Platby nad 5 let	61 913	38 657
<b>Budoucí minimální leasingové platby celkem</b>	<b>351 586</b>	<b>291 651</b>

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

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
Zisk z přecenění finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě (viz 6.3 / 6.4)	3 807	5 699
Zisk z přecenění derivátového nástroje – úrokového swapu (viz 6.4)	3 703	1 483
<b>Zisk plynoucí z přecenění zápůjček a ostatních finančních aktiv celkem</b>	<b>7 510</b>	<b>7 182</b>

### 6.15. Náklady související s pronájmem nemovitostí

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
Spotřeba materiálu	167	204
Správa nemovitostí a úklid	5 968	6 912
Opravy a udržování	2 773	3 820
Ostatní služby	79	19
<b>Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem</b>	<b>8 987</b>	<b>10 955</b>

## 6.16. Správa Fondu a ekonomické a právní služby

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
Správa a vedení Fondu (viz 8.3)	450	435
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	3 077	1 592
Poplatky depozitáři	323	217
<b>Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem</b>	<b>3 850</b>	<b>2 244</b>

## 6.17. Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
Úrokové náklady	5 062	13 733
Ostatní finanční náklady	19	14
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>5 081</b>	<b>13 747</b>

Ostatní finanční náklady zahrnují bankovní poplatky, poplatky za úschovu cenných papírů a jiné finanční náklady.

## 6.18. Daně ze zisku

### Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
Splatný daňový náklad za běžné období	731	974
Úprava splatné daně související s přecházejícím obdobím	13	-
<b>Splatný daňový náklad</b>	<b>744</b>	<b>974</b>
Odložený daňový výnos z titulu přechodných rozdílů	1 354	924
<b>Celkový daňový výnos</b>	<b>2 098</b>	<b>1 898</b>

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

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
Ztráta před zdaněním za běžné období	46 045	38 199
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad (výnos) kalkulovaný z výsledku hospodaření	2 302	1 910
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	-217	-12
Úprava splatné daně za předcházející období	13	-
<b>Celkový daňový náklad (výnos)</b>	<b>2 098</b>	<b>1 898</b>
<b>Efektivní daňová sazba</b>	<b>4,56 %</b>	<b>4,97 %</b>

### Odložená daň ve výkazu finanční situace

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2022		31. 12. 2021	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí	2 656	-	4 036	-
Ocenění bankovního úvěru – dopad diskontu	-	54	-	80
<b>Odložená daň celkem v brutto ocenění</b>	<b>2 656</b>	<b>54</b>	<b>4 036</b>	<b>80</b>
Vzájemné započtení	-54	-54	-80	-80
<b>Odložená daň celkem v netto ocenění</b>	<b>2 602</b>	<b>-</b>	<b>3 956</b>	<b>3 956</b>

## Sesouhlasení odložené daně

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

v tis. Kč	Odložená daň
<b>Zůstatek k 31. 12. 2021 – odložená daňová pohledávka</b>	<b>3 956</b>
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	-1 354
<b>Zůstatek k 30. 6. 2022 – odložená daňová pohledávka</b>	<b>2 602</b>

## 7. Transakce se spřízněnými stranami

### 7.1. Osoba ovládající

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

Pan Martin Benda je taktéž hlavním investorem Fondu a k 30. 6. 2022 drží 94,80 % (k 31. 12. 2021: 94,80 %) investičních akcií. Fond má dalších pět investorů (fyzické osoby), kteří drží investiční akcie v rozsahu podílu 1 až 2 %.

### 7.2. Transakce se spřízněnými stranami

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

#### Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

Fond realizuje obchodní transakce se spřízněnými stranami v minimálním rozsahu:

- transakce se společností Ben Praha s.r.o., společnost ovládaná ovládající osobou Fondu (za první pololetí roku 2022: 450 tis. Kč nakoupené služby spočívající ve správě nemovitostí a ostrahy majetku (2021: 312 tis. Kč) a 24 tis. Kč výnosy z pronájmu kanceláří a souvisejících služeb (2021: 28 tis. Kč)

#### Finanční vztahy se spřízněnými stranami

K 31. 12. 2021 Fond evidoval závazek vůči ovládající osobě – panu Martinu Bendovi – ve výši 230 022 tis. Kč, který byl v únoru 2022 částečně splacen částkou 26 000 tis. Kč a zbývajících část ve výši 204 022 tis. Kč bude vypořádána emisí investičních akcií ve druhém pololetí roku 2022.

### 7.3. Odměny klíčového vedení

Fond je obhospodařován a administrován společností AVANT investiční společnost, a.s., které za mezitímní období roku 2022 přísluší odměna ve výši 450 tis. Kč uznaná ve výsledku hospodaření (2021: 210 tis. Kč pro AVANT investiční společnost, a.s. za období od dubna do června 2021 a 210 tis. Kč pro AMISTA investiční společnost, a.s. za období od ledna do března 2021).

## 8. Řízení finančního rizika

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

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



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

V tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
<b>Finanční aktiva v reálné hodnotě</b>		
Investice v dceřiných společnostech	37 690	35 228
Poskytnuté zápůjčky a jiné pohledávky	133 459	160 309
Obchodní pohledávky	7 750	4 807
Peněžní prostředky	31 646	19 143
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>210 545</b>	<b>219 487</b>

Investice v dceřiných společnostech jsou finančním aktivem, s nímž jsou spojena určitá finanční rizika, nikoliv však měnové riziko, neboť se jedná o nepeněžní aktivum.

Peněžní prostředky jsou vedeny v naběhlé hodnotě, která je vhodnou aproximací reálné hodnotě vzhledem k podstatě finančního aktiva.

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

V tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
<b>Finanční závazky v naběhlé hodnotě</b>		
Obchodní a jiné závazky	16 334	16 524
Bankovní úvěry	300 492	316 926
Nebankovní zápůjčky	-	44 774
Závazky vůči ovládaným osobě	-	230 022
Závazky z úpisu investičních akcií	248 796	-
	<b>565 622</b>	<b>608 246</b>
<b>Finanční závazky v reálné hodnotě</b>		
Závazky vůči držitelům investičních akcií	899 907	855 960
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>1 465 529</b>	<b>1 464 206</b>

Finanční závazky evidované v naběhlé hodnotě jsou aproximací reálné hodnoty z důvodu splatnosti v krátkém období (závazky vůči ovládaným osobě a závazky z úpisu investičních akcií), případně relativní nevýznamnosti vůči celkovým závazkům (obchodních závazky) nebo v důsledku variabilní úrokové sazby (bankovní úvěry), je-li úvěr variabilně úročený.

## 8.1. Úvěrové (kreditní) riziko

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

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

## 8.2. Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát 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 peněz a peněžních ekvivalentů, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno úvěrovým rizikem, neboť společnost nemá dlouhodobé pohledávky.

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

K 30. 6. 2022	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Obchodní a jiné závazky	x	16 334	-	-	-	16 334
Bankovní úvěry	3,25 %	80 046	53 900	101 302	96 390	331 638
Závazky vůči držitelům investičních akcií	x	-	-	899 907	-	899 907
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>96 380</b>	<b>53 900</b>	<b>1 001 208</b>	<b>96 390</b>	<b>1 247 879</b>

K 31. 12. 2021	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Obchodní a jiné závazky	x	16 524	-	-	-	16 524
Bankovní úvěry	2,96 %	55 584	77 501	105 390	113 863	352 338
Nebankovní zápůjčky	x	44 474	-	-	-	44 474
Závazky vůči ovládající osobě	x	230 022	-	-	-	230 022
Závazky vůči držitelům investičních akcií	x	-	-	855 960	-	855 960
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>346 604</b>	<b>77 501</b>	<b>961 350</b>	<b>113 863</b>	<b>1 499 318</b>

Nebankovní zápůjčky a závazek vůči ovládající osobě představovaly k 31. 12. 2021 limitované riziko likvidity, neboť byl vyjádřen záměr tyto dluhy Fondu vypořádat emisí investičních akcií, nikoliv peněžní úhradou. V červnu 2022 v návaznosti na úpis investičních akcií došlo reklasifikaci na konkretizovaný závazek, který není k 30. 6. 2022 zahrnut do analýzy rizika likvidity, neboť není k 30. 6. 2022 spojen s budoucí peněžní platbou.

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

### 8.3. Měnové riziko

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

Fond s výjimkou bankovního úvěru denominovaného v EUR a zanedbatelného množství souvisejících peněžních prostředků v EUR nemá žádné jiné významné zůstatky vedené v cizích měnách. Za první pololetí roku 2022 Fond zahrnul do výsledku hospodaření čistý kurzový zisk ve výši 513tis. Kč (2021: čistý kurzový zisk 2 833 tis. Kč).

Následující tabulka zobrazuje finanční (peněžní) aktiva k 30. 6. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	CZK	EUR	Celkem
Poskytnuté zápůjčky a jiné pohledávky	133 459	-	133 459
Obchodní pohledávky	7 750	-	7 750
Peněžní prostředky	27 450	4 196	31 646
<b>Celkem</b>	<b>168 659</b>	<b>4 196</b>	<b>172 855</b>

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

v tis. Kč	CZK	EUR	Celkem
Poskytnuté zápůjčky a jiné pohledávky	160 309	-	160 309
Obchodní pohledávky	4 807	-	4 807
Peněžní prostředky	14 230	4 913	19 143
<b>Celkem</b>	<b>179 346</b>	<b>4 913</b>	<b>184 259</b>

Následující tabulka zobrazuje finanční (peněžní) závazky k 30. 6. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	CZK	EUR	Celkem
Obchodní a jiné závazky	16 334	-	16 334
Bankovní úvěry	221 290	79 202	300 492
Závazky z úpisu investičních akcií	248 796	-	248 796
Závazky vůči držitelům investičních akcií	899 907	-	899 907
<b>Celkem</b>	<b>1 386 327</b>	<b>79 202</b>	<b>1 465 529</b>

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

v tis. Kč	CZK	EUR	Celkem
Obchodní a jiné závazky	16 524	-	16 524
Bankovní úvěry	230 003	86 923	316 926
Nebankovní úvěry	44 774	-	44 774
Závazky vůči ovládaným osobám	230 022	-	230 022
Závazky vůči držitelům investičních akcií	855 960	-	855 960
<b>Celkem</b>	<b>1 377 283</b>	<b>86 923</b>	<b>1 464 206</b>

Vedení Fondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky evidované k 30. 6. 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 1 516 tis. Kč (2021: 1 802 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. Bankovní úvěry a nebankovní půjčky, které jsou Fondem prezentovány, jsou fixně úročeny, a proto Fond k rozvahovému dni není vystaven úrokovému riziku změny budoucích peněžních toků v důsledku změny úrokové sazby.

Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s investicemi Fondu, které jsou oceňované reálnou hodnotou v úrovni 3. Při jejím určení znalci uvažují diskontní faktor, který vychází z tržní úrokové sazby. Změna tržní úrokové sazby tak může mít dopad na změnu reálné hodnoty držených investic.

#### 9. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

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

#### 10. Čistá hodnota aktiv

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

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

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

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

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

Z požadavků ZISIF vyplývá povinnost ocenit aktiva a závazky Fondu reálnou hodnotou. Fond svá investiční aktiva – nemovitosti a majetkové účasti – oceňuje reálnou hodnotou. U ostatních aktiv – zejména obchodní pohledávky a peněžní prostředky – jejich ocenění v účetní závěrce se významně neodchyluje od reálné hodnoty a lze jej považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění. Závazky nejsou oceňovány reálnou hodnotou, ale jsou úročeny na bázi nespřízněných transakcí a jejich ocenění v účetní závěrce lze považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění.

	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	899 907	836 880
Počet vydaných investičních akcií (v ks)	142 747	142 747
<b>Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč)</b>	<b>6 304,2095</b>	<b>5 862,6830</b>

## 11. Události po rozvahovém dni

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

## 12. Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 29. září 2022.



Ing. Michal Vlach  
zástupce při výkonu funkce člena představenstva

## 5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

V průběhu Účetního období a stejně tak i výhledově Fond plánuje realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu a jeho investiční příloze vyhledáváním a případnou realizací nákupu komerčních nemovitostí do svého nemovitostního portfolia, nebo nákupem majetkových účastí na kapitálových společnostech jež komerční nemovitosti vlastní, kdy následným prodejem, nebo korporátní přeměnou nemovitosti z dceřiné společnosti, nabyde Fond do svého portfolia. S ohledem na ekonomický vývoj bude Fond zvažovat i nákup pohledávek zajištěných nemovitostmi. Krátkodobě likvidní prostředky bude Fond investovat do nástrojů finančního trhu pro minimalizaci dopadů inflace.

Pokud jde o obchodní činnost, tak Fond aktivní správou svého stávajícího nemovitostního portfolia chce toto dále rozvíjet a strukturováním nájmu zvyšovat celkovou ziskovost a stabilitu příjmů. Jak bylo již uvedeno v analýze rizik, v Účetním období i nadále počítáme s jejich možným prohlubováním a v souvislosti s tímto přizpůsobujeme i obchodní politiku vůči nájemcům, spočívající v individuálním přístupu, a současně k hlubší analýze jejich ekonomického potenciálu do budoucna.

Pro získávání investiční prostředků Fond plánuje tyto primárně získávat z vlastních likvidních prostředků a upisováním investičních akcií. V případě zájmu Fondu na investici nad rámec jeho likvidity bude jednat s financující bankou o možnosti adresného úvěru.

### Vliv pandemie COVID-19

V následujícím Účetním období je předpoklad, že dojde, a jak v době sestavování této Pololetní zprávy dochází, ke zrychlování nárůstu nakažených koronavirem, nicméně jde o mutace, které nemají na lidský organismus takové dopady jako původní formy, což je patrné z minimálního nárůstu hospitalizovaných osob. Je obecný předpoklad, že pandemie Covid-19 ustupuje a v dohledné době by nemělo dojít k významným omezením stran státní legislativy.

### Vliv ruské agrese vůči Ukrajině

Bezesporu nejvýznamnějším faktorem ovlivňující globální a zejména Evropskou ekonomiku, je invaze Ruska na Ukrajinu, která byla zahájena 24. února 2022. V důsledku sankcí zejména Evropy a USA, byly přerušeny dodávky některých strategických surovin a projevila se závislost zejména na Ruském plynu a ropě, což prohloubilo nastupující energetickou krizi. V současné době je zřejmé, že dochází k opatřením směřujícím k snížení závislosti na Ruských surovinách a současně zvyšováním sankčních opatření s cílem oslabit Rusko, aby nelegitimní napadení suverénní Ukrajiny ukončilo. V poslední době je snaha Ruska připojit některé regiony Ukrajiny oficiálně k Ruské federaci, a to na základě vyhlášení referend, která však jsou vzhledem k jejich průběhu ostatními státy odmítána. Dne 21. září 2022 byla v Rusku vyhlášena částečná mobilizace za obecného předpokladu, že to je důsledek neúspěšného průběhu invaze.

Pro Fond je nejvýznamnějším faktorem rostoucí náklady na energie, které mají dopad na činnost jeho nájemců, nicméně je zde předpoklad, že by nemělo dojít k významnějšímu propadu výkonu Fondu.

## 6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

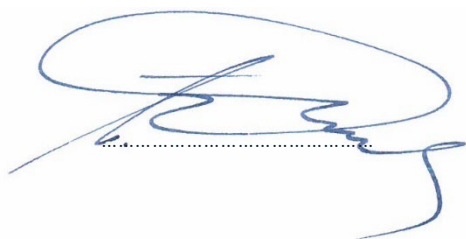
Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že Pololetní zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Zpracoval: Ing. Michal Vlach

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

Dne: 29. 9. 2022

Podpis:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'M' followed by a cursive name, written over a dotted line.