



# Výroční finanční zpráva fondu

Safety Real, fond SICAV, a.s.  
za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Neoficiální verze

## Obsah

Použité zkratky .....	5
1. Základní údaje o Fondu .....	7
a) Základní kapitál Fondu.....	7
b) Údaje o cenných papírech.....	8
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období .....	9
a) Přehled investiční činnosti .....	9
b) Finanční přehled.....	12
c) Přehled portfolia.....	12
d) Významné majetkové účasti.....	13
e) Přehled výsledků Fondu.....	15
f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů.....	15
g) Zdroje kapitálu .....	16
h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP) .....	17
i) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné.....	17
3. Výroční zpráva .....	22
a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ) .....	22
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ) .....	22
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ) .....	25
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ).....	25
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ) .....	25
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ) .....	25
g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF) .....	25
h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP).....	25
i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP) .....	26
j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP).....	26
k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP) .....	26
l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP) .....	26

m)	Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP) .....	26
n)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akci (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP) .....	26
o)	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP) .....	27
p)	Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF) .....	27
q)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF) .....	27
r)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF) .....	28
4.	Výkaz o řízení a správě Fondu .....	29
a)	Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT) .....	29
b)	Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT) .....	29
c)	Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT) .....	30
d)	Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT) .....	33
e)	Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT) .....	34
f)	Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT) .....	35
g)	Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT) .....	35
h)	Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT) .....	35
i)	Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT) .....	36
j)	Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT) .....	36
k)	Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT) .....	36
l)	Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu znmy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT) .....	36
m)	Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT) .....	36
n)	Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT) .....	37
o)	Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání podle zákona o obchodních korporacích Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT) .....	37

p)	Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT) .....	37
q)	Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT) .....	37
r)	Alternativní výkonnostní ukazatele .....	37
5.	Prohlášení oprávněných osob Fondu .....	39
6.	Přílohy .....	40
	Příloha č. 1 – Zpráva auditora	
	Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	
	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období	
	Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	

Neoficiální verze

## Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	Safety Real, fond SICAV, a.s., IČO: 247 99 751, se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz <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-identifikator/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifikator/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
Výroční zpráva	Tato výroční finanční zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace tak, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a vývoji v Účetním období, jež odráží finanční výkazy. Účetní závěrka byla sestavena v souladu se standardem IAS 1. Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

Srovnávacím obdobím ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, ve výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích, je období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022.

Výroční finanční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

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

## 1. Základní údaje o Fondu

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

### a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu: 1 557 450 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)  
z toho neinvestiční fondový kapitál: 34 tis. Kč  
(z toho 34 086 Kč zapisovaný základní kapitál)  
z toho Investiční fondový kapitál: 1 557 416 tis. Kč

## b) Údaje o cenných papírech

## Zakladatelské akcie

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

## Investiční akcie

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

\*Ke konci Účetního období došlo k podání žádostí na odkup investičních akcií v hodnotě 36 700 tis. Kč, které budou v aktuálním účetním období, na základě stanovené hodnoty investiční akcie ke konci Účetního období, v odpovídajícím objemu staženy z emise.



## 2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

### a) Přehled investiční činnosti

Hlavním předmětem podnikatelské činnosti Fondu bylo nadále kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory proti emisím investičních akcií Fondu do fondového kapitálu. V průběhu Účetního období Fond byl nucen v důsledku vnějších vlivů, a to zejména změny postoje financující banky, ale i změnou podmínek na trhu, restrukturalizovat svoje nemovitostní aktiva a reagovat i změnou Statutu Fondu. Z pohledu dlouhodobé Investiční strategie Fondu, která byla zaměřená zejména na nabývání a dlouhodobé držení komerčních nemovitostí se záměrem jejich rozvoje, s cílem zvyšování výnosu z nájmu, Fond svoje nemovitostní portfolio zatížené bankovními úvěry převedl na dceřiné společnosti a další investice bude realizovat převážně prostřednictvím kapitálových účastí

Mimo investiční činnost v rámci fondového kapitálu, vykazuje Fond dále Ostatní jmění, které spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč před zdaněním.

V souvislosti se změnou postoje financující banky spočívající v rozhodnutí, že tato v souladu se smluvní dokumentací využije možnosti neodsouhlasovat investiční činnost, byť by tato byla z volných prostředků Fondu bez vlivu na plnění závazků Fondu vůči ní, byl Fond nucen realizovat restrukturalizaci majetkového portfolia, které je zatíženo bankovními úvěry. V souvislosti s restrukturalizací Fond vyhodnocoval i vývoj na trhu a předpokládaný následný vývoj, kdy v souvislosti s tímto změnil i investiční strategii. Změna spočívá v krátkodobém až střednědobém držení podílů na dceřiných společnostech, kam Fond bude investovat v rovině podílu a jeho součástí společně s úvěrovou pozicí, která bude uhrazena případně uhrazena v rámci realizace podílu na trhu.

V rámci procesu restrukturalizace Fond založil dvě dceřiné společnosti:

- **Safety K44, s.r.o.**, IČO 194 93 371, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 387474,
- **Safety Radlická, s.r.o.**, IČO 194 93 347, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 387473.

V souladu s rozhodnutím Valné hromady Fondu, tento převedl do:

- společnosti **Safety K44, s.r.o.** soubor nemovitostí na adrese Křižíkova 213/44, 186 00 Praha 8, zapsaných v LV 1816, katastrální území Karlín, obec Praha, a to na základě Kupní smlouvy s právními účinky zápisu 1. 9. 2023;
- společnosti **Safety Radlická, s.r.o.** soubor nemovitostí na adrese Radlická 520/117, 158 00 Praha 5 – Jinonice, zapsaných v LV 3433, katastrální území Jinonice, obec Praha, a to na základě Kupní smlouvy s právními účinky zápisu 1. 9. 2023.

Současně s prodejem nemovitostí došlo k převodu úvěrových pozic, které měl Fond uzavřené s ČSOB. Pro zajištění úhrady kupních cen na jednotlivé nemovitosti poskytl Fond v rámci své Investiční strategie, dané ve Statutu Fondu, do společností úvěry a současně příplatky mimo základní kapitál, které spolu s úplatou za postoupení úvěrů ČSOB započel proti kupním cenám nemovitostí.

Dne 5. ledna 2023 Fond uzavřel s podnikající fyzickou osobou Jiří Fišer, IČO 47873299, se sídlem č.p. 162, 679 05, Habrůvka, **Smlouvu o zápůjčce**. Pohledávka z titulu poskytnuté zápůjčky je zajištěna Blankosměnkou vlastní vydlužitele, na řad Fondu, bez protestu, s per avalem společnostmi Řehlovická zóna II s.r.o., IČO: 04901851, se sídlem Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno, a Řehlovická zóna IV s.r.o., IČO: 04901932, se sídlem Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno, kdy ve formě dodatků byla konečná splatnost sjednána do 30. 6. 2024.

Dne 7. února 2023 Fond uzavřel se společností TJENESTER s.r.o., se sídlem Francouzská 421/87, Zábřovice, 602 00 Brno, **Smlouvu o postoupení pohledávky**, na základě které postoupil svoji úvěrovou pozici za společností Tauxreal s.r.o., se sídlem Pod novým lesem 127/44, Veleslavín, 162 00 Praha 6, IČO:

09595767, zapsanou v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 338702. Cena za postoupení byla ve výši jistiny úvěru včetně příslušenství, vyčísleného ke dni postoupení.

Dne 31. března 2023 Fond mimořádnou splátkou zcela splatil úvěr poskytnutý dle Úvěrové smlouvy 1287/18/07292 Československou obchodní bankou, a.s., IČ: 000 01 350, se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, ze dne 30. 7. 2018.

Dne 20. října 2023 Fond uzavřel se společností SAFERA, afera s.r.o., IČO 532041 15, se sídlem Palisády 33, Bratislava – městská část staré město, psč 811 06, Slovensko, zapsaná v OR, Městského soudu Bratislava oddíl: Sro, vložka 146780/B, **Smlouvu o postoupení pohledávky**. Jedná se o peněžitou pohledávku za společností LESY HUNKOVCE s.r.o., se sídlem Zámocká 30, Bratislava – městská část Staré Město 811 01, Slovensko, IČO: 50 061 968, zapsanou v obchodním registru Městského soudu Bratislava III, oddíl: Sro, vložka číslo: 107775/B. Pohledávka je zajištěná nemovitostmi na území Slovenska a je úročena.

Dne 23. října 2023 Fond uzavřel se společností CIF Delta s.r.o., IČO 191 89 818, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsanou v OR u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 382799, **Smlouvu o úvěru**. Účelem čerpání úvěru bylo financování investičního záměru úvěrovaného spočívající v nákupu akciové společnosti Karnosota, a.s., coby vlastníka komerční nemovitosti. Úvěr Fondu je zajištěn zástavním právem na nemovitosti ve vlastnictví kupované společnosti. Zajištění bylo zachováno i při následné korporátní přeměně fúzí s nástupnickou společností CIF Delta s.r.o.

Dne 30. listopadu 2023 Fond uzavřel s fyzickou osobou, jež je osobou spřízněnou, **Kupní smlouvu**, na základě které došlo k prodeji souboru movitých a nemovitých věcí na adrese Výhledová č.p. 159, Březí, Praha – východ, zapsaných na LV 600, katastrální území Březí u Říčan. Prodejní cena byla stanovena na základě znaleckého posudku.

### Exit strategie Fondu

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

Ve sledovaném období Fond založil dvě dceřiné společnosti, které v rámci restrukturalizace drží k rozhodnému dni účetní závěrky nemovitosti, které byly v portfolio Fondu. Fond zrealizuje částečný nebo celkový exit z investice do majetkové účasti ve chvíli, kdy na trhu najde protistranu obchodu s nabídkou zajišťující investorům Fondu ve středně až dlouhodobém horizontu vyšší zhodnocení investice, než bylo stanoveno při její realizaci s výhledem na další využitelnost získaných likvidních prostředků. V situaci, kdy by vnější ekonomické prostředí neskýtalo možnost prodeje majetkové účasti se ziskem a další držba jednotlivé majetkové SPV by se nejevila jako ekonomicky rentabilní, může Fond zahájit exit z investice prodejem za cenu na trhu dostupnou nebo u jednotlivé majetkové účasti rozhodnout z titulu vlastníka o její likvidaci.

V účetním období eviduje Fond mimo poskytnutých úvěrů do dceřiných společností ještě jednu zápůjčku a úvěrovou pozici, které má však dostatečně zajištěny a v případě, že nedejde k jejich uzavření ve sjednaném termínu, neohrozí toto chod Fondu.

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

Fond provede částečný nebo celkový exit z investice majetkové účasti ve chvíli, kdy na trhu najde protistranu obchodu s nabídkou zajišťující Fondu v krátkodobém až střednědobém horizontu adekvátní zhodnocení investice. V situaci, kdy by vnější ekonomické prostředí neskýtalo možnost prodeje majetkové účasti se ziskem a další držba jednotlivé majetkové SPV by se nejevila jako ekonomicky rentabilní, může Fond zahájit exit z investice prodejem za cenu na trhu dostupnou nebo u jednotlivé majetkové účasti

rozhodnout z titulu vlastníka o její likvidaci. Úvěrové pohledávky poskytnuté z majetku Fondu jsou drženy zpravidla do splatnosti vč. možnosti jejího prodloužení, pokud se s ohledem na vývoj investice nejeví jako účelné je kapitalizovat do majetkové účasti, případně je postoupit za tržních podmínek na třetí stranu.

### Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období.

Ve sledovaném období byly průběžné příjmy Fondu z nájemného a služeb z nemovitostního portfolia Fondu ve výši 82 425 tis Kč. Pro srovnání, tržby z nájmu za předcházející účetní období činily 102 683 tis. Kč. Pokles byl zapříčiněn prodejem dvou nemovitostí do dceřiných společností.

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

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

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

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

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

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

**b) Finanční přehled**

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	1 615 961	-
Krátkodobá aktiva	106 526	34
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 722 487</b>	<b>34</b>

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	0	34
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií (fondový kapitál dle ZISIF)	1 557 416	0
Dlouhodobé závazky	5 904	0
Krátkodobé závazky	159 167	0
<b>Pasiva celkem</b>	<b>1 722 487</b>	<b>34</b>

**c) Přehled portfolia**

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Fondu*)	1 667 234	1 722 487	100 %	3,31 %
Peněžní prostředky	60 211	41 451	2,41 %	-31,16 %
Majetkové účasti v reálné hodnotě	35 866	230 320	13,37 %	542,17 %
Investice do nemovitostí v reálné hodnotě	1 448 644	547 468	31,78 %	-62,21 %
Finanční aktiva v reálné hodnotě	94 024	281 237	16,33 %	199,11 %
Zápůjčky poskytnuté dceřiným společnostem	0	556 936	32,33 %	100 %
Ostatní	28 489	65 075	3,78 %	128,42 %

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

**Komentář k přehledu portfolia**

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

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

#### d) Významné majetkové účasti

##### Významné majetkové účasti

Po celé Účetní období Fond držel 100 % majetkovou účast ve společnostech:

- Beluška – sociální podnik s.r.o., se sídlem Křížíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 242 68 500, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 198830, kterou Fond nabyl v prosinci 2019. Dne 21. 10. 2020 Fond rozhodl o poskytnutí nepeněžitých příplatků mimo základní kapitál ve formě pozemků v Dolních Břežanech, za účelem realizace developerského projektu;
- DANTUM Solution s.r.o., se sídlem Štefánikova 837/3, Veveří, 602 00 Brno, IČO: 291 50 396, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 79940, kterou Fond nabyl v lednu 2018. Společnost vlastní nemovitosti s pozemky v centru Brna a jejím záměrem je výstavba studentského kampusu. Fond podíl na společnosti DANTUM drží s ohledem na projektovou dokumentaci, kde je záměr výstavby Studentského kampusu, který zahrnuje nemovitosti ve vlastnictví Fondu i DANTUMu. Mimo proces získání územního rozhodnutí a případné vydání stavebního povolení, probíhá dlouhodobé jednání s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových na prodej pozemků pod nemovitostmi obou společností, které jsou ve vlastnictví státu. Je v budoucnu na rozhodnutí, zda výstavba Studentského kampusu se bude realizovat na DANTUMu nebo na Fondu, jež bude závislé na vyhodnocení aktuální ekonomické situace;

Od poloviny účetního období Fond držel 100 % majetkovou účast ve společnostech:

- Safety K44, s.r.o., IČO 194 93 371, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 387474, vlastníci soubor nemovitostí na adrese Křížíkova 213/44, 186 00 Praha 8, zapsaných na LV 1816, katastrální území Karlín, obec Praha, a to na základě Kupní smlouvy s právními účinky zápisu 1. 9. 2023;
- Safety Radlická, s.r.o., IČO 194 93 347, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 387473, vlastníci soubor nemovitostí na adrese Radlická 520/117, 158 00 Praha 5-Jinonice, zapsaných na LV 3433, katastrální území Jinonice, obec Praha, a to na základě Kupní smlouvy s právními účinky zápisu 1. 9. 2023.

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

##### Významné nemovitostní investice

**Do převodu nemovitostí v rámci restrukturalizace portfolia ztíženého bankovními úvěry, to je do 1. 9. 2023, Fond přímo vlastnil:**

- **Administrativní část obchodního centra Galerie Butovice** včetně podzemního krytu civilní obrany a příslušného podílu na společných částech budovy č.p. 520 v k.ú. Jinonice a pozemcích, vše zapsáno na LV 3433. Fond byl výlučným vlastníkem nebytové jednotky č. 520/2, kterou tvoří administrativní část budovy, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 9527/57910 na společných částech budovy a na souvisejících pozemcích, a nebytové jednotky č. 520/3, kterou tvoří podzemní kryt civilní obrany, se spoluvlastnickým podílem v rozsahu 1046/57910 na společných částech budovy a souvisejících pozemcích. Administrativní budova má 8 nadzemních a 1 podzemní podlaží, celkem 8 429 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy v nadzemních podlažích a 114 parkovacích míst v podzemním podlaží pod administrativní částí budovy. Hlavním nájemcem je obchodní společnost Albert Česká republika s.r.o., druhým nejvýznamnějším obchodní společnost iPodnik cloud s.r.o. Zbývající plocha je pronajata dalším čtyřem nájemcům. Rozsah nájemného 290-320 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Podzemní kryt civilní obrany není aktuálně ekonomicky využit. Budova kolaudována v roce 2004. Pozemky jsou převážně využity jako parkovací plochy pro zákazníky obchodního centra, příjezdové komunikace od Jeremiášovy ulice, přístupové chodníky a okrasná zeleň. Uvedený soubor nemovitostí byl převeden do společnosti Safety Radlická, s.r.o., jejíž 100% podíl vlastní k 31. 12. 2023;

- **Víceúčelová budova Křížkova 44** v k. ú. Karlín, obec Praha, budova č. p. 213 a související pozemek o výměře 2.688 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV 1061 a LV 1816. Budova je z roku 2008 a sestává ze tří sedmipodlažních obytných věží s celkem 49 bytovými jednotkami o velikosti 2+kk, 3+kk, 4+kk, protnutých třípodlažní komerční budovou se dvěma podzemními podlažími pro parking se 112 místy a skladem pro hypermarket. V přízemí se nachází hypermarket a další obchodní prostory, v prvním a druhém patře kanceláře a fitness centrum. Celkem 12 708 m<sup>2</sup> pronajimatelné plochy. Uvedený soubor nemovitostí byl převeden do společnosti Safety K44, s.r.o., jejíž 100% podíl vlastní k 31. 12. 2023.

Fond přímo ve svém portfoliu vlastní nemovitosti/soubor nemovitostí:

- **Administrativní budovu Cigánkova** v k. ú. Chodov, obec Praha, budova č.p. 1861 a související pozemky o celkové výměře 1 468 m<sup>2</sup>; příjezd a přístup k nemovitosti zajištěn věcnými břemeny s vlastníky sousedních pozemků, vše zapsáno na LV 11032. Jedná se o třípodlažní administrativní budovu z 80. let, v roce 2009 kompletní rekonstrukce. Celkem 2 483 m<sup>2</sup> pronajimatelných ploch;
- **Víceúčelovou budovu Kotlářská** v k.ú. Veveří, obec Brno, budova č.p. 989, postavena na pozemku jiného vlastníka, zapsána na LV 273. Budova původně z roku 1890 (pivovar Moravia) je postavena ve dvorním traktu mezi ulicemi Kotlářská, Štefánikova, Hoppova a Dřevařská. V roce 1992 bylo asi 60 % budovy zcela zrekonstruováno a přistavěna podlaží s kancelářskými plochami. V užívané části má budova 4 nadzemní a 2 podzemní podlaží. Zbývající část budovy (asi 40 %) je před rekonstrukcí a tato část není ekonomicky využitelná. Pronajimatelná plocha je celkem 6 135 m<sup>2</sup>;
- **Výnosovou nemovitost v k.ú. Březí u Řřčan**, okres Praha-východ, č.p. 159, se souvisejícími pozemky o celkové výměře 7 455 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV 600. Jedná se o dvoupodlažní budovu z r. 2010, zrekonstruovanou a rozšířenou v r. 2014, o celkové podlahové ploše 272 m<sup>2</sup> s dvougaráží a 5 parkovacími stáními;
- **Budovu „Hotel Karlín“**, zapsanou na LV č. 446 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální území Karlín. Součástí nemovitosti je zastavěná plocha s nádvořím o výměře 363 m<sup>2</sup> a stavba číslo popisné 161. Budova se nachází na adrese Sokolovská 161, Praha 8, PSČ 186 00, v atraktivní lokalitě poblíž centra Prahy. V budově se nachází Hotel Karlín, který zabírá všechna nadzemní patra budovy. V přízemí se nachází recepce hotelu a restaurace;
- **50% ideální podíl na Multifunkční budově na Václavském náměstí**, zapsané na LV 1205, katastrální území Nové Město, která stojí na pozemku parc. číslo 2245/1 a 2246/1, jehož součástí je budova s č.p. 807. Objekt je situován v horní části Václavského náměstí. Budova je využívána k bydlení, k administrativním účelům a částečně i jako obchodní plochy;
- **Bytové jednotky na ul. Generála Píky, Brno:**  
Bytová jednotka č. 1993/146, vymezená v budově č.p. 1993, byt. dům, evidované na LV č. 4013 v obci Brno a v katastrálním území Černá Pole, zahrnující podíl ve výši 3950/758665 na společných částech budovy a podíl ve výši 3950/758665 na Pozemku,  
Bytová jednotka č. 1993/149, vymezená v budově č.p. 1993, byt. dům, evidované na LV č. 4013 v obci Brno a v katastrálním území Černá Pole, zahrnující podíl ve výši 4525/758665 na společných částech budovy a podíl ve výši 4525/758665 na Pozemku.

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

## e) Přehled výsledků Fondu

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	82 425	-
Náklady související s pronájmem nemovitostí	-13 494	-
Zisk (ztráta) z majetkových účastí v reálné hodnotě	48 860	-
Zisky (ztráty) z ostatních finančních aktiv a závazků	44 025	-
HV po zdanění	165 626	-

## Komentář k přehledu výsledků

V rozhodném období došlo k prodeji dvou významných nemovitostí z hlediska výše reálných hodnot do dceřiných společností (majetkových účastí), což zapříčinilo pokles výnosů z pronájmů a zejména pokles hodnoty Zisky (ztráty) z investic do nemovitostí. V rozhodném období dále nebyly žádné jiné mimořádné faktory, které by významně ovlivnily provozní zisk Fondu.

## f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

## Hlavní finanční ukazatelé

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Fondu	1 391 790 tis. Kč	1 557 416 tis. Kč	11,90 %
Ostatní jmění (vlastní kapitál neinvestiční části Fondu)	34 tis. Kč	34 tis. Kč	0 %
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	115 %	108 %	-7 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	120 %	111 %	-9 %
Nové investice(emise)	248 789 tis. Kč	0 tis. Kč	-100 %
Ukončené investice(odkupy)	0 tis. Kč	0 tis. Kč	0 %
Čistý zisk/ztráta	287 041 tis. Kč	165 626 tis. Kč	-42,30 %
Hodnota investiční akcie	7 638,3441 Kč	8 547,3199 Kč	11,90 %

## Komentář k hlavním finančním ukazatelům

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

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

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

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

#### g) Zdroje kapitálu

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

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	0	34
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií (fondový kapitál dle ZISIF)	1 557 416	0
Nebankovní zápůjčky	140 811	0

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Ostatní krátkodobé závazky	12 569	0
Závazky vůči ovládací osobě	0	0
Nebankovní úvěry	0	0
Splatná daň z příjmů	5 787	0
Odložený daňový závazek	5 904	0

#### Komentář ke zdrojům financování

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

#### Vysvětlení a rozbor peněžních toků

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

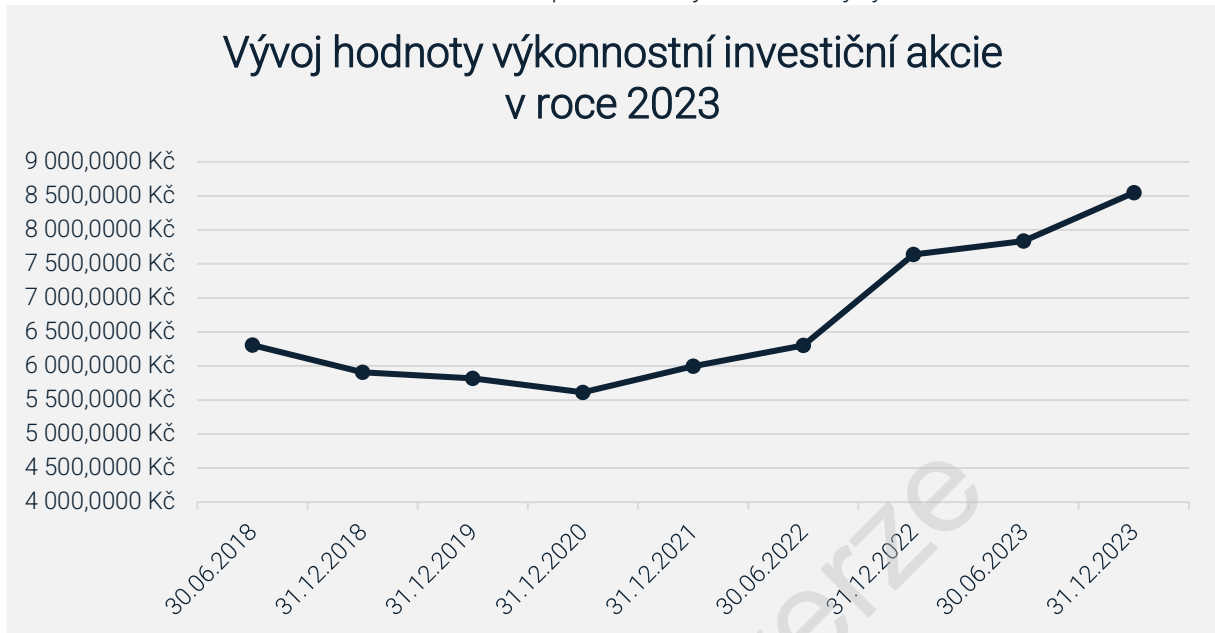
Peníze a peněžní ekvivalenty (pohledávky za bankami) – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu. Peněžní prostředky v hotovosti Fond nemá.

Vzhledem ke změně postoje financující banky - to je ČSOB - Fond v Účetním období restrukturalizoval svoje portfolio, kdy nemovitosti zatížené bankovními úvěry převedl do dceřiných společností, aby nebyla investiční činnost Fondu podmíněna souhlasem banky, které do jisté míry ovlivňují využití zdrojů. Mimo uvedené, nebylo využití zdrojů Fondu omezeno, a to i nepřímě v rámci limitů stanovených Statutem Fondu. Fondu není známo žádné omezení využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnilo nebo mohlo podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to i nepřímě.



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

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



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

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

#### Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií, jež jsou obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a emitovaných Fondem, mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Fondu a její délka činí max. 1 rok od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

#### Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

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

V rámci restrukturalizace Fondu v druhé polovině Účetního období, došlo jak ke změně struktury portfolia Fondu, tak ke změně investiční strategie. Charakter nemovitostí v podřízené majetkové struktuře Fondu z hlediska využitelnosti nebytových prostor je rozložen do několika základních kategorií dle využití, a to je maloobchod a služby včetně skladů, kancelářské prostory a ubytovací prostory. Skladba nájemců a obchodní politika správy nemovitostí je založená i nadále na individuálním přístupu k nájemcům, kdy tato fakticky eliminovala možné ztráty v důsledku probíhající globální krize jako dopad válečného konfliktu mezi Ruskou federací a Ukrajinou, tak vnitrostátními, zejména inflačními, tlaky.

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

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

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

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

S ohledem na vzniklou situaci s financující ČSOB došlo ke změně investiční strategie Fondu, kdy byl nucen převést část nemovitostního portfolia do dceřiných společností a je záměrem podíly na nově vzniklých dceřiných společnostech krátkodobě až střednědobě držet v majetku Fondu minimálně do doby, než dojde ze strany dceřiných společností k vyrovnání úvěrových pozic. Případné nemovitostní projekty s finanční asistencí bank, bude Fond realizovat prostřednictvím dceřiných SPV, a to jak stávajících, založených v rámci restrukturalizace, nově založených, případně v rámci nákupu podílů na kapitálových společnostech nemovitosti vlastníci. Volné prostředky Fond má v plánu investovat do nástrojů finančního nebo kapitálového trhu, a to zejména poskytováním úvěrů, případně nákupu pohledávek zajištěných nemovitostmi v zájmových lokalitách. Do majetkového portfolia Fond má záměr nabývat pouze nemovitosti z vlastních likvidních prostředků nebo vkladů investorů s potenciálem následného rozvoje.

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

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

Veškeré zmíněné faktory vytváří proinflační tlaky, kdy v Účetním období docházelo k poklesu inflace, ale tato nedosáhla plánovaný inflační cíl. Portfolio Fondu je z hlediska inflace v zásadě stabilní, nicméně dopad je na straně výnosů z nemovitostí, kde s ohledem na její skokový růst v předchozím účetním období bylo nutno individuálně jednat o valorizaci nájmu s jednotlivými nájemci.

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

## Likvidita Fondu

Běžné příjmy v Účetním období byly generovány převážně z nájmu z nemovitostního portfolia Fondu.

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

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

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

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

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

- zastavení další investiční činnosti a využití prostředků z ukončených investic;

- prodej likvidního majetku;
- zajištění dluhového financování;
- zpeněžení ostatního majetku;
- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu nejdéle 2 let.

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

### Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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

### Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

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

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

Ekonomická situace byla v průběhu roku 2023 ovlivněna dvěma silnými faktory – vysokou inflací a slabou ekonomickou situací:

- Byť ČNB byla jednou z prvních národních bank, která přistoupila ke zvyšování úrokových sazeb (z počáteční úrovně dvoutýdenní reposazby 0,25 % až na úroveň 7,00 % z června 2022, kterou ČNB držela téměř po celý rok 2023), tak nedokázala zabránit vysokému růstu inflace, která se v roce 2023 v průměru držela nad 10 %. Centrální banky v dalších státech brzy následovaly, a i v hlavních ekonomických centrech ovlivňujících celosvětový trh, tedy v USA a EU, se úrokové sazby držely na vysokých úrovních, příp. v roce 2023 dále postupně rostly. Inflace byla vysoká zejména ve státech střední a východní Evropy, kde její vývoj eskaloval i kvůli silnému dopadu války na Ukrajině z důvodu cen energií, primárně získávaných z Ruska. Hlavním cílem centrálních bank je boj proti inflaci, zejména proti vzniku inflace dlouhodobě vysoké, a to i za cenu snížení hospodářské aktivity a spotřeby domácností a případně vyvolání mírné recese. Proto byl růst úrokových sazeb rychlý až na v předchozím desetiletí nevídané úrovně a aktivitu ekonomických subjektů skutečně začal dusit.
- Ekonomika se tak v průběhu roku 2023 pohybovala mezi stagnací a slabou recesí (k datu vytvoření této Výroční zprávy odhad -0,3 % za 2023). Příčinou bylo omezení investic firem i razantní snížení spotřebních výdajů domácností způsobené poklesem reálných mezd (-2,5 % za 2023), ztrátou kupní síly nízkopříjmových domácností a spořením těch vysokopříjmových. Spotřebitelé jsou ve svých výdajích stále velmi obezřetní, ve svých obavách jsou utvrzováni dalšími negativními zprávami ze světa nebo domácími vlivy typu konsolidačního balíčku státního rozpočtu.
- Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růstu sazeb depozitních, což dále v roce 2023 podporovalo domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávaly záporné.

## Dopady ruské invaze na Ukrajinu

V závěru února 2022 započal válečný konflikt mezi Ruskem a Ukrajinou iniciovaný ze strany Ruska, kdy jeho 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 nezůstala 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 a 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 a 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 zcela nemůže vzdát dodávek ruského plynu a ropy, ale výpadky dodávek mohou v nejbližší době nastat, což se státy snaží eliminovat dostatkem zásob. Podle propočtů Evropské centrální banky by 10% pokles v dodávkách plynu snížil HDP eurozóny o 0,7 %. Tyto výpočty je potřeba brát pouze jako orientační, protože nejsou zahrnuty efekty změn cen ani možnost substituce zdrojů.

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

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

Míra postižení hospodářství bude záležet jak na délce konfliktu, tak na případném zpřísnění sankcí nebo odvetných opatření 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 dopadů přes nižší zahraniční poptávku, zejména z Německa, jakožto nejdůležitějšího českého

obchodního partnera. Německo je stejně jako ČR velice závislé na dovozu ruského plynu a rostoucích cenách, na výkonnosti německé ekonomiky se dokonce projeví zřetelně i výpadky dodávek.

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

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

Hlavní rizikové faktory způsobené válečným konfliktem:

- vysoká volatilita na finančních trzích,
- růst inflace,
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem může být recese.

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

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

Za cca 2 roky od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity. Teplá zima 2022/2023 pomohla vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu, naplnit zásobníky a objednat kapacitu na zimu 2023/2024. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími energiemi nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny i po cca dvou letech trvání konfliktu zůstávají totožné, v čase se však snižuje jejich vliv:

- velké výkyvy na finančních trzích, a to zejména pro případ větší eskalace či rozšíření konfliktu;
- dostupnost a ceny surovin a energií s dopadem na zvýšení inflace či oběh zboží;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

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

Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací.

### 3. Výroční zpráva

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

Dne 24. ledna 2024 Fond uzavřel s fyzickou osobou, jež je osobou spřízněnou, Dohodu o započtení pohledávek, kdy došlo k úhradě pohledávky Fondu za prodej souboru movitého a nemovitého majetku na adrese Výhledová č.p. 159, Březí, Praha – východ, zapsaných na LV 600, katastrální území Březí u Řičan, a to proti poskytnuté záloze na odkup investičních akcií.

Dne 21. 3. 2024 uzavřel Fond se společností CIF Delta, s.r.o. se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČ 191 89 818, Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru ze dne 23. 10. 2023, jehož předmětem je změna termínu splatnosti s to do 31. 5. 2024.

Po rozvahovém dni nedošlo u Fondu k žádné změně ani skutečnosti, která by byla významná pro naplnění účelu Výroční zprávy.

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

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu formou selekce titulů vhodných k investování a aktivního řízení portfolia Fondu v krátkodobém a střednědobém horizontu. Fond bude nadále analyzovat tržní příležitosti v oblasti distressed assets, spravovat současné portfolio a disponibilní výnosy budou z větší části dále reinvestovány.

Ve stávajícím účetním období bude pro Fond kreditní riziko protistran, což plyne z jeho investiční strategie, nicméně, toto riziko je eliminováno převážně úvěry do dceřiných společností.

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

Makroekonomický výhled na rok 2024 byl postavený na základě prognóz ČNB a KB z podzimu 2023 a stojí na těchto předpokladech vývoje základních fundamentů české ekonomiky:

- Dojde k obnovení růstu HDP o slabých 1,6 %, a to díky obnovenému růstu reálných mezd (nízká nezaměstnanost drží se pod 4 % dle metodiky Ministerstva práce a sociálních věcí (dále jen „MPSV“) pomůže ve vyjednávací pozici vůči zaměstnavatelům) a následně mírnému růstu spotřebních výdajů. Naopak brzdit ekonomiku budou stále ještě vysoké úrokové sazby (zejména počátkem roku 2024) a slabý růst dalších zemí, zejména Německa. Rizikem pro obnovení růstu HDP je reakce na konsolidační balíček či globální vývoj a z toho plynoucí obezřetné chování ekonomických subjektů tlumících spotřebu a investice.
- Inflace se v roce 2024 dostane ke 2 %, a to díky srovnávací základně, silnému poklesu poptávky z roku 2023 a zlevnění surovin na trzích; s rizikem na vyšší straně kvůli snižování státních dotací a subvencí (s dopadem na cenu, např. přes navýšení o OZE), vlivu konsolidačního balíčku, nízké nezaměstnanosti, silnějšímu oživení poptávky a riziku růstu cen ropy.
- Pokles inflace by měl být následován poklesem úrokových sazeb, kdy pravděpodobný je rychlý pokles korunových sazeb na cca 4 % na konci 2024, poté by již pokles měl být pozvolnější. 10Y IRS by měl klesnout o cca 0,5 procentního bodu k 4 % a mělo by dojít ke zploštění křivky. Obdobný vývoj je očekáván i pro eurové a dolarové sazby, byť zejména pro Euro platí, že sazby jsou a budou vyšší a po delší dobu, než bylo predikováno počátkem roku 2023.
- Pokles úrokových sazeb bude opatrně následován i snižováním korunových (či cizoměnových) depozitních úroků.
- Kurz české koruny k EUR se v roce 2023 držel většinou pod 24 CZK/EUR, s mírným oslabováním ke konci roku. Pro rok 2024 čekáme dle makroekonomických fundamentů vývoj bez významných

výkyvů - mírné oslabení až k 25 CZK/EUR v prvním pololetí kvůli poklesu korunových úrokových sazeb, v pololetí druhém naopak slabší posílení díky hospodářskému oživení v ČR.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
  - o Stavebnictví pokleslo v roce 2023, na rok 2024 je čekán mírný růst do 5 %. Trh nemovitostí zažil mírnou korekci cen do 5 % za ČR za 2023 (dle indexu cen nemovitostí), korekci brzdila nákladová strana, resp. inflační růst cen stavebních materiálů, který však obecně postupně odezněl, a růst ceny prací včetně mezd.
  - o Pokles úrokových sazeb bude impulsem pro úvěrový trh. Díky poklesu úroků z vkladů a poklesu hypotečních úroků dojde k oživení hypotečních úvěrů a tím i poptávky po nemovitostech. Oživení pomohou i uvolněná pravidla ČNB pro hypoteční financování.
  - o Mělo by tak dojít k pozvolnému návratu růstu cen nemovitostí, ten však bude selektivní (z pohledu lokace a kvality), vyvolán spíše nižší novou nabídkou (byť i na straně poptávky dojde k oživení). Cenová dostupnost bydlení stále zůstává špatná kvůli silnému růstu cen v posledních letech v porovnání s dřívějšími lety a kvůli zaostávajícímu růstu reálných mezd.
  - o Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, úřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.
- Zemědělská půda
  - o Zemědělská půda míří k dlouhodobému zhodnocení v intervalu 3–6 % p.a. Zhodnocení se skládá z výnosu z pronájmu a růstu ceny zemědělské půdy. Cena pachtů je dlouhodobě stabilní či mírně rostoucí v návaznosti na ziskovost zemědělského sektoru. Celkový výnos je více ovlivněn cenou půdy, je kvůli tomu nelineární a budoucí pokles úrokových sazeb, kam by sazby ze současného vrcholu měly v následujících 1-2 letech mířit, by měl být faktorem zvyšujícím zájem o zemědělskou půdu a tedy i její cenu.
- Dluhopisy
  - o Pro rok 2024 je očekávaný pokles krátkého konce křivky v návaznosti na postupné významné snížení reposazby. Pokles sazeb s delší splatností by také měl nastat, ale měl by být částečně brzděn eurovými sazbami, které začnou klesat později. Snižování deficitu státního hospodaření by mělo pomoci ČR k udržení ratingů u hlavních agentur.
  - o Tyto faktory by měly pomoci dluhopisům v růstu, ať již těm veřejně obchodovaným díky růstu tržní ceny, či neobchodovaným díky dopadu přes pokles bezrizikové sazby diskontního faktoru při ocenění na reálnou hodnotu. U veřejně obchodovaných dluhopisů trhy reagovaly dopředu a dluhopisové indexy rostly již v roce 2023, další pokles sazeb bude dále podporovat tento fundamentem daný růst.
  - o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých dluhopisů bude silně ovlivněna finančními parametry emitentů, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění dluhopisů tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví emitenta.
- Úvěry a pohledávky
  - o Obecně zůstává v ekonomice nízký podíl NPL (úvěry v selhání), ať již jde o úvěry hypoteční, spotřebitelské nebo nefinančním podnikům. Může však docházet k mírnému nárůstu vlivem zpoždění tohoto ukazatele za vývojem reálné ekonomiky.
  - o Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
  - o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow

na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.

- Obchodované akcie
  - o USA jakožto hlavní světová ekonomika ovlivňující i globální vývoj akcií v Q2 a Q3 prošly mělkou a krátkou recesí. Předpokladem je, že tato recese odstartuje pokles úrokových sazeb, což bude pozitivní impuls pro akcie a jejich růst. Vzhledem k tomu, že akciové trhy se snaží předvídat budoucí vývoj a reagovat na něj dopředu, tak předpoklad snížení dolarových úroků již koncem roku 2023 způsobil, že akciové indexy vykázaly silný růst.
  - o Tento růst vytáhl i evropské akcie, i když EU je víceméně bez recese, ale růst je slabý (potiže s nabídkou, zvláště energeticky náročných sektorů, např. automobilový průmysl, nákladovost green dealu) a vyšší eurové sazby zůstanou po delší období. Přesto pozitivně zapůsobil výhled na snížení sazeb (buť nejspíš až v prvním pololetí 2025), solidní spotřebitelská poptávka a pokles inflace.
  - o Fundament pozvolna lepšího se HDP, nižší inflace a možnosti snižovat sazby a dále tak podpořit ekonomiky by měl i nadále podporovat růst cen akcií. Rizikem je volatilita tohoto vývoje, zvláště pro případ pomalejšího poklesu sazeb (např. kvůli silnějšímu hospodářskému oživení), kdy může dojít ke korekci silného růstu akcií z prosince 2023, případně černé labutě nečekaných událostí, kterým současná geopolitická nestabilita přeje.
- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
  - o Ocenění majetkových účastí bude v roce 2024 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností v období doznívající recese.
  - o Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítнутý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů). Tento faktor by také měl začít (se zpožděním) podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování.
  - o Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů a dlouhodobého slabého růstu po předchozí cca desetileté periodě podporující využívání cizích zdrojů na úkor vlastní ekvity.

### Rizikové faktory aktuálního účetního období

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

- pomalejší než očekávaný pokles inflace;
- pozvolnější než očekávaný pokles úrokových sazeb v ekonomice s dopadem na ceny akcií a dluhopisů kvůli tržní poptávce a přes oceňovací modely, způsobující zhoršení finančního zdraví firem a podporující spoření jako alternativu k investování;
- pokračující pokles spotřebitelských útrat a investic osob a firem s následným významným omezením ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky (včetně průmyslu a stavebnictví) a pokračující ekonomickou stagnací;
- zhoršení ziskovosti firem, růst defaultů a růst kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu;
- mezinárodní vlivy mající šokový dopad nebo zvyšující riziko.

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



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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

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

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

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

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

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

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

Jméno a příjmení	Ing. Tomáš Sýkora
Další identifikační údaje	Datum narození: 13.09.1994 Bytem: Zásmucká 890, 280 02 Kolín
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Před příchodem do AVANT IS pracoval ve společnosti PricewaterhouseCoopers na pozici daňového konzultanta v týmu M&A, kde se věnoval převážně daňovým due diligence, structuringu a mezinárodnímu zdanění. Inženýrský titul získal na Vysoké škole ekonomické v Praze v oboru Finance. Jeden semestr strávil na ekonomické univerzitě v polském Krakově.

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

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

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

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

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

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

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

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

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

V Účetním období předcházejícím Účetnímu období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	901 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	907 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	0 tis. Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 tis. Kč
Úplata auditora	160 tis. Kč
<b>Údaje o dalších nákladech či daních</b>	
Jednotlivé další náklady jsou uvedeny v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.	

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

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

S účinností od 23.06.2023 došlo k následujícím změnám ve statutu Fondu:

- Kompletní změna starého formátu dle stávajícího vzoru
- Aktuální znění statutu je na: <https://www.avantfunds.cz/cs/informacni-povinnost/>

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

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

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

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

Pevná složka odměn	686 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	86,8
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

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

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

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

- představenstvo a dozorčí rada;
- ředitelé správy majetku.

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

Odměny vedoucích osob	88 tis. Kč
Počet příjemců	8,0
Odměny ostatních pracovníků	598 tis. Kč
Počet příjemců	78,8

## 4. Výkaz o řízení a správě Fondu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Zakladatelské akcie

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

#### Práva spojená se zakladatelskými akciemi

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

Zvyšování zapisovaného základního kapitálu Fondu je možné pouze peněžitými vklady.

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

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

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

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

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

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

#### Investiční akcie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fond je emitentem pouze jedné třídy investičních akcií.

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

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

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

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

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

### Práva spojená s investičními akciemi

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

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

S investiční akcií je spojeno zejména:

- a) právo na její odkoupení na účet Fondu;

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

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

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

Odkup investičních akcií uvedených v žádosti investora bude vypořádán ve lhůtách

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

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

Součástí odkupu investičních akcií Fondu, které budou v době jejich odkupu přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu, bude i postup vedoucí k odepsání odkupovaných investičních akcií z účtu vlastníka vedený v evidenci zaknihovaných cenných papírů dle ZPKT, jakož i stažení odkupovaných investičních akcií z obchodování na evropském regulovaném trhu, a to tak, aby k výše uvedenému odepsání a stažení došlo v



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

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

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

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

S investičními akciemi není spojeno zejména:

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

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

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

Člena představenstva volí a odvolává valná hromada Fondu.

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

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

AVANT IS zavedl a udržuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi:

- AVANT IS nebo obhospodařovanými fondy a jinými zákazníky AVANT IS nebo takovými zákazníky navzájem,

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

Funkční období statutárního orgánu je 10 let.

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

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

#### Zmocnění zástupci statutárního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

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

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

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

#### Členové výboru pro audit v průběhu Účetního období

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

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

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

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

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

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

Struktura vlastního (fondového) kapitálu Fondu v tis. Kč

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Základní zapisovaný kapitál	34	34
Fondový kapitál z investiční činnosti	1 391 790	1 557 416

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

Cenný papír	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní (fondový) kapitál celkem	1 391 824	1 557 450
Zakladatelské akcie	34	34
Investiční akcie	1 391 790	1 557 416

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

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

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

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

Investiční akcie jsou převoditelné bez omezení.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

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

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

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

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

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

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

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

důsledkem je změna obsahu stanov a z rozhodnutí valné hromady neplyne, zda popř. jakým způsobem se stanovy mění.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**r) Alternativní výkonnostní ukazatele**

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. V příloze účetní závěrky Fondu se jedná o položku kapitola 6.13 přílohy.

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

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

Neoficiální verze

## 5. Prohlášení oprávněných osob Fondu

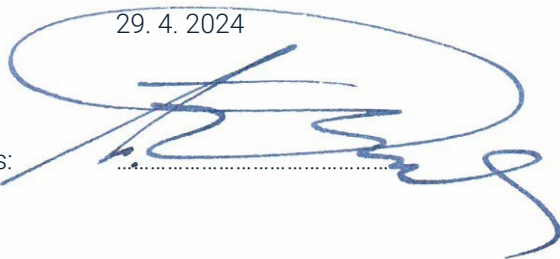
Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že účetní závěrka, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a Výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled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

Zpracoval: Ing. Michal Vlach

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

Dne: 29. 4. 2024

Podpis:



Neoficiální verze

## 6. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

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

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

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

Neoficiální verze



Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Neoficiální verze

Neoficiální verze

## **Zpráva nezávislého auditora**

o auditu účetní závěrky k 31.12.2023 společnosti  
Safety Real, fond SICAV a.s.

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

akcionářům a představenstvu společnosti Safety Real, fond SICAV a.s. se sídlem  
Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 247 99 751

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Safety Real, fond SICAV a.s. (dále také „Společnost“), sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2023, výkazu o úplném výsledku, výkazu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za období od 01.01.2023 do 31.12.2023 a přílohy, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti Safety Real, fond SICAV a.s. k 31.12.2023 a finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 01.01.2023 do 31.12.2023 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.**

### **Základ pro výrok**

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

### **Hlavní záležitosti auditu**

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

Společnost investuje zejména do půjček a aktiv nemovité povahy.

### **Poskytnuté půjčky**

Společnost působí jako fond kvalifikovaných investorů a jejím hlavním aktivem jsou investice ve formě půjček převážně do nemovitostních společností, které k 31.12.2023 činí 49 % hodnoty celkových aktiv.

### **Aktiva nemovité povahy**

Společnost dále vykazuje investice do nemovitostí a nemovitostních společností, které k 31.12.2023 činí 45 % hodnoty celkových aktiv. Společnost vlastní dlouhodobý hmotný majetek držených nebo pořízovaných přímo nebo přes nemovitostní společnosti za účelem dosahování výnosu z nájmu, který se oceňuje reálnou hodnotou.

Při stanovení reálné hodnoty dlouhodobého hmotného majetku a nemovitostních společností a půjček vychází společnost z posudku znalce. Námi provedené auditní postupy zahrnovali zejména vyhodnocení předpokladů a metodiku používanou vedením a externím znalcem pro stanovení reálné hodnoty dlouhodobého hmotného majetku, obchodního podílu, půjčky a její vhodnost. Dále byly provedeny testy věcné správnosti pro ověření existence, vlastnictví, zástavního práva u držených nemovitostí.

Informace o investicích do nemovitostí a poskytnuté půjčky jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, výkazu o úplném výsledku hospodaření a v bodech 3.2, 3.3, 3.4,6.4, 6.5, 6.7, 6.8, 8.5 přílohy.

### **Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné.

Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### ***Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku***

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

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

### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

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

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

Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti Představenstvo Společnosti uvedla v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání Společnosti při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v jejím nepřetržitém trvání. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v jejím nepřetržitém trvání vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

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

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

### ***Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy***

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

#### Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 22.06.2023 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme 1 rok.

#### Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 29.04.2024 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

#### Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Společnosti ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Společnosti.

#### **Zpráva o souladu s nařízením o ESEF**

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

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

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědný statutární orgán Společnosti a nese odpovědnost mimo jiné za:

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

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

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

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a

- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

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

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

### **Závěr**

Podle našeho názoru účetní závěrka Společnosti za rok končící 31.12.2023 obsažená ve Výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Brně dne 29.04.2024

### **Kreston Audit FIN, s.r.o.**

Moravské nám. 1007/14, 602 00 Brno

Ev. č. opr. KA ČR 011

Ing. Libor Cabicar, jednatel společnosti

Odpovědný statutární auditor:

**Ing. Libor Cabicar**

Ev. č. opr. KA ČR 1277



### **Přílohy:**

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

- Výkazu o finanční situaci
- Výkazu o úplném výsledku
- Přílohy účetní závěrky
- Výkazu o změnách vlastního kapitálu
- Výkazu o peněžních tocích





Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Neoficiální verze

Safety Real,  
fond SICAV, a.s.

Účetní závěrka  
sestavená k a za rok končící  
31. prosince 2023

Neoficiální verze

## Obsah účetní závěrky

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

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

Neoficiální verze

Safety Real, fond SICAV, a.s.

## Výkaz finanční situace (investiční část Fondu)

k 31. prosinci 2023

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. 12. 2023	31. 12. 2022
<b>AKTIVA</b>			
Peněžní prostředky	6.2	41 451	60 211
Obchodní pohledávky	6.3	63 214	16 791
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.4	1 861	11 664
Poskytnuté zápůjčky	6.5	281 237	85 944
Pohledávky z derivátových operací	6.6	0	8 080
Investice do nemovitostí	6.7	547 468	1 448 644
Investice v dceřiných společnostech	6.8		
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.8	230 320	35 866
Poskytnuté zápůjčky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.8	556 936	-
<b>Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>		<b>1 722 487</b>	<b>1 667 200</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	6.1	-	-
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Obchodní a jiné závazky	6.9	12 569	21 664
Závazek z titulu splatné daně z příjmů		5 787	1 240
Bankovní úvěry	6.10	0	243 445
Nebankovní zápůjčky	6.11	140 811	0
Odložený daňový závazek		5 904	9 060
<b>Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>		<b>165 071</b>	<b>275 409</b>
<b>Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>	<b>6.13</b>	<b>1 557 416</b>	<b>1 391 790</b>

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

Safety Real, fond SICAV, a.s.

## Výkaz finanční situace (neinvestiční část Fondu)

k 31. prosinci 2023

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. 12. 2023	31. 12. 2022
<b>AKTIVA</b>			
Peněžní prostředky	6.1	34	34
<b>Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií</b>		<b>34</b>	<b>34</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	6.1	34	34
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>34</b>	<b>34</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>34</b>	<b>34</b>

Neoficiální verze

Safety Real, fond SICAV, a.s.

## Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2023

(v tisících Kč)

	Poznámky	Investiční část Fondu	
		Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.14	82 425	102 683
Zisky (Ztráty) z investic do nemovitostí	6.7	17 962	201 248
Zisky (Ztráty) z majetkových účastí	6.8	48 860	706
Zisky (Ztráty) z ostatních finančních aktiv a závazků	6.15	44 025	26 053
Čistý kurzový zisk (ztráta)	8.3	185	-151
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.16	-13 494	-18 749
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.17	-8 514	-7 222
Daně a poplatky		-529	-883
Ostatní výnosy (náklady)		-661	-1 297
Finanční náklady	6.18	-34	-39
<b>Výsledek před zdaněním</b>		<b>170 225</b>	<b>302 348</b>
Daň ze zisku	6.19	-4 599	-15 307
<b>Přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>		<b>165 626</b>	<b>287 041</b>
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za období</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Celkový přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>		<b>165 626</b>	<b>287 041</b>

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

Safety Real, fond SICAV, a.s.

## Výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2023

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>			
Úbytek/Přírůstek čisté hodnoty připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií za období (Výsledek za rok po zdanění)		165 626	287 041
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.19	4 599	15 307
Čisté kurzové rozdíly	8.3	-185	151
(Zisk) Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	6.7	-17 962	-201 248
(Zisk) Ztráta z přecenění majetkových účastí	6.8	-48 860	-706
(Zisk) z přecenění ostatních finančních aktiv a závazků	6.15	-44 025	-26 053
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>			
Snížení obchodních a jiných pohledávek		5 029	-16 046
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		-9 095	-1 187
		55 127	57 261
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	6.7	-7 822	-6 915
Příjem spojený se splacením finančních aktiv	6.5	67 113	157 676
Výdaj spojený s nákupem finančních aktiv	6.5	-57 637	-80 200
Výdaj spojený s pořízením majetkových účastí	6.8	-8 629	-
Placené daně ze zisku		-3 208	-3 726
<b>Čisté peníze z provozní činnosti Fondu</b>		<b>44 944</b>	<b>124 096</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>			
Příjem z bankovních a nebankovních úvěrů	6.12	-	1 014
Splátky bankovních a nebankovních úvěrů	6.12	-60 358	-74 826
Placené úroky	6.12	-3 597	-8 757
<b>Čisté peníze použité při financování</b>		<b>-63 955</b>	<b>-82 569</b>
<b>Čisté zvýšení (snížení) peněz</b>		<b>-19 011</b>	<b>41 527</b>
Peněžní prostředky na počátku období	6.2	60 245	19 177
Dopad změny měnového kurzu na peněžní prostředky		251	-459
<b>Peněžní prostředky na konci období</b>		<b>41 485</b>	<b>60 245</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>6.2</b>	<b>41 451</b>	<b>60 211</b>

Pozn.: Fond nedorčí žádné peněžní ekvivalenty, pouze peněžní prostředky na bankovních účtech. Všechny peněžní toky uskutečněné v průběhu roku 2023 a 2022 byly uskutečněny v souvislosti s investiční aktivitou Fondu.



Safety Real, fond SICAV, a.s.

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

za rok končící 31. prosince 2023

(v tisících Kč)

	2023	2022
Zůstatek k 1. lednu	1 391 790	855 960
Emise vyplatitelných investičních akcií	-	248 789
Přírůstek čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	165 626	287 041
<b>Zůstatek k 31. prosinci</b>	<b>1 557 416</b>	<b>1 391 790</b>
Počet investičních akcií (v ks)	182 211	182 211
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	8 547,3199	7 638,3441

Neoficiální verze

Safety Real, fond SICAV, a.s.

## Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)

za rok končící 31. prosince 2023

(v tisících Kč)

	2023	2022
Zůstatek k 1. lednu	34	34
Změna s dopadem na vlastní kapitál	-	-
Zůstatek k 31. prosinci	34	34

Neoficiální verze

## Komentáře k účetním výkazům

### 1 Obecné informace

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

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

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

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

Členem dozorčí rady Fondu je pan Martin Benda.

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

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

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

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

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

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

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

- Nový standard IFRS 17 *Pojistné smlouvy*, který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS

17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Fond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard se ho aktuálně nijak netýká a výkaznictví tak neovlivňuje.

- Novelizace IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* nazvaná *Zveřejnění účetních pravidel*, která vyžaduje, aby účetní jednotky zveřejnily svá významná (angl. *material*) účetní pravidla spíše než svá podstatná (angl. *significant*) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Fond uvážil novelizaci při strukturování účetní závěrky a formulování informací o použitých účetních pravidlech, aniž by měla novelizace dopad na finanční situaci a výkonnost prezentovanou v účetních výkazech.
- Novelizace IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* nazvaná *Definice účetních odhadů*, která se zaměřuje na účetní odhady a poskytuje pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Účetní pravidla jsou nastavena v souladu s novelizací, která tak upevnila zavedené postupy a neměla tak žádný dopad do výkaznictví Fondu.
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná *Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce*, která zmenšuje rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Fond nevykazuje žádné nájemní smlouvy, proto tato novelizace nijak nemění jeho postupy a nemá dopad na finanční situaci a výkonnost prezentovanou v této účetní závěrce.
- Novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* nazvaná *Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace*, která úzce novelizuje přechodná ustanovení IFRS 17 účinná pro ty účetní jednotky, které budou s IFRS 17 aplikovat poprvé i IFRS 9. Novelizace není účinná pro Fond, neboť IFRS 17 není relevantní pro činnost Fondu a Fond již IFRS 9 ve svých účetních postupech aplikuje.
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – Pravidla pro pilíř II*, která do IAS 12 vložila výjimku z požadavků, na jejímž základě podnik nezachytí a nezveřejní informace o odložené dani v souvislosti se zaváděným pilířem OECD. Fond není dotčen požadavky této nové regulace, neboť jeho konsolidované tržby nejsou 750 mil. EUR a vyšší, proto z této regulace ani související novelizace IAS 12 neplynou žádné dopady do této účetní závěrky.

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

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

- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později s retrospektivní účinností, pozdější novelizací odložena na 1. 1. 2024), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Fond neočekává z přijatých změn zásadní dopad do účetní závěrky.
- V září 2022 byla vydána novelizace IFRS 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Účinnost je retrospektivní a Fond bude analyzovat případný dopad do účetní závěrky, přičemž aktuálně žádný neočekává.
- V říjnu 2022 byla vydána novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Účinnost je retrospektivní a Fond bude analyzovat případný dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2023 byla vydána novelizace IAS 7 a IFRS 7 *Ujednání financující dodavatele* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která doplňuje požadavky na zveřejnění a rozcestník k existujícím požadavkům, požadující, aby podniky poskytly kvalitativní a kvantitativní informace o ujednáních financující dodavatele. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace na účetní závěrky.
- V srpnu 2023 vydána novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2025 nebo později), která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla bude rozšířením o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří úpravu o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky v současnosti, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné, resp. objem jeho cizoměnových transakcí je minimální.

- V dubnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány (např. hodnota čistých aktiv u investičních fondů). Fond bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.

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

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

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- Novelizace IAS 7 a IFRS 7 *Ujednání financující dodavatele* (vydána v květnu 2023 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost* (vydána v srpnu 2023 s účinností od 1. 1. 2025)
- IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (vydán v dubnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)

## **3 Účetní pravidla**

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

### **3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty**

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

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

### **3.2 Investice do nemovitostí**

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

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

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

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

### 3.3 Majetkové účasti v dceřiných společnostech

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

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

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

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

### 3.4 Zápůjčky poskytnuté dceřiným společností

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

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

### 3.5 Poskytnuté zápůjčky a obchodní pohledávky

#### Nakoupené pohledávky a poskytnuté zápůjčky

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

#### Obchodní pohledávky

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

#### Ocenění reálnou hodnotou

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

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

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

### 3.6 Peníze a peněžní ekvivalenty

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

### 3.7 Finanční závazky

Finanční závazky jako jsou přijaté bankovní úvěry a ostatní finanční závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě a dále jsou oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření. Reálná hodnota závazků je odhadnuta jako současná hodnota očekávaných peněžních toků s použitím tržní úrokové sazby platné k rozvahovému dni. Změna reálné hodnoty je plně uznána ve výsledku hospodaření s ohledem na souvislost s reálným přeceněním aktiv Fondu, k jejichž financování závazky vznikají. Úrokové náklady a případné kurzové rozdíly, jsou-li finanční závazky denominovány v cizí měně, jsou součástí přecenění reálné hodnoty a nejsou ve výsledku hospodaření prezentovány samostatně.

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

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

### 3.8 Derivátové nástroje

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

### 3.9 Zakladatelské a investiční akcie

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

#### Zakladatelské akcie

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

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

#### Investiční akcie

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

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

### 3.10 Leasing – Pronajímatel

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

### 3.11 Uznání výnosů

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

### 3.12 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí

Zisky / ztráty plynoucí z investic do nemovitostí zahrnují (i) čistý výsledek realizovaný z prodeje nemovitostí a (ii) dopad meziročního přecenění držných investic do nemovitostí, tj. rozdíl reálné hodnoty stanovené k rozvahovému dni s oceněním nemovitosti k rozvahovému dni předcházejícího účetního období upraveném o výši nových investic nebo jejich vyřazení. Fond stanoví reálnou hodnotu pomocí oceňovacích metod (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty) a s využitím externího znalce jednou ročně při zpracovávání roční účetní závěrky.

### 3.13 Zisky / Ztráty z investic do dceřiných společností

Zisky / ztráty plynoucí z celkové investice v nekonsolidovaných dceřiných společnostech – zahrnují (i) dopad meziroční změny reálné hodnoty majetkových účastí, (ii) dopad meziroční změny reálné hodnoty zápůjček poskytnutých dceřiným společností a (iii) čistý výsledek z prodeje majetkových účastí. Fond stanoví reálnou hodnotu pomocí oceňovacích metod (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty) a s využitím externího znalce jednou ročně při zpracovávání roční účetní závěrky.

### 3.14 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků

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

### 3.15 Náklady související s pronájmem nemovitostí

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

### 3.16 Správa fondu a ekonomické a právní služby

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

### 3.17 Daně a poplatky

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



### 3.18 Finanční náklady

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

### 3.19 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

#### Splatná daň

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

#### Odložená daň

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

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

#### Splatná a odložená daň za účetní období

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

### 3.20 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků

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

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

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

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

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

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

### 4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

Při uplatňování účetních pravidel uvedených v předcházející části se od vedení vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby účetní závěra poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování. S ohledem na události roku 2023 bylo vedení nuceno uvážit reakci na následující události:

#### Makroekonomický vývoj

Poslední dva roky (2023 a 2022) jsou spojeny spíše s negativním makroekonomickým vývojem, a to nikoliv pouze v ČR, ale celé Eurozóny a jedná se konkrétně o vyšší míru inflace, výrazný růst cen energií a dalších zdrojů, včetně omezení jejich dostupnosti, růst úrokových sazeb. Tento negativní vývoj byl v roce 2023, zejména v jeho druhé části stabilizován a přestalo docházet k dalšímu růstu, dokonce i na konci roku 2023 došlo k mírnému poklesu základní úrokové sazby ze strany ČNB. Aktiva Fondu jsou soustředěna do nemovitostí, které jsou pronajímány a u nichž nadále dochází k růstu tržní hodnoty, přičemž nájemné je často navázáno na inflaci a dochází k aktualizaci jeho výše.

K 31. 12. 2023 činnost Fondu není financována variabilně úročenými externími zdroji a finanční situace Fondu tak není exponována vůči růstu úrokových sazeb. V tomto ohledu nedošlo k uznání žádných ztrát, případně ke znehodnocení držných aktiv v průběhu roku 2023, resp. 2022.

#### Klimatické změny

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

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

Fond je klasifikován jako tzv. investiční jednotka a platí pro něj zákaz konsolidace investičních dceřiných společností, naopak má povinnost je oceňovat reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření. Fond tak posuzuje své majetkové účasti v jiných společnostech, které mu zakládají ovládání, zdali je povinen či není tyto společnosti konsolidovat a zdali je tedy povinen sestavit a zveřejnit konsolidovanou účetní závěrku. Tato povinnost mu v roce 2022, ani 2023 nevznikla, neboť všechny dceřiné společnosti byly vyhodnoceny jako investiční – nemovitostní.

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

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

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

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

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

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

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

Fond má k 31. 12. 2023 několik investic do nemovitostí v různých lokalitách a čtyři investiční dceřiné společnosti.

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

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

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

Fond drží k 31. 12. 2023 čtyři majetkové účasti v dceřiných společnostech, které jsou aktivní nemovitostní společnosti, u nichž je záměrem Fondu jejich zhodnocení ve střednědobém horizontu. Fond nemá v plánu dlouhodobě držet ani jednu z majetkových účastí vykazovaných k 31. 12. 2023, a proto podíly v ovládaných dceřiných společnostech nejsou konsolidovány, tato účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná účetní závěrka a veškeré podíly jsou prezentovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Stejně tak žádná z jeho ovládaných dceřiných společností nebyla vyhodnocena jako servisní dceřiná společnost.

### **Investice v dceřiných společnostech**

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

- majetkové účasti, které jsou dány obchodním podílem na dané společnosti a vycházejí z prvotního vkladu, případně ceny vynaložené na pořízení investiční dceřiné společnosti, a
- poskytnuté zápůjčky, u nichž není smluvně dána průběžná splatnost, vypořádání je navázáno na realizaci / prodej nemovitostí, resp. nemovitostních projektů umístěných v dceřiných společnostech a je tedy odloženo v čase.

S ohledem na výše uvedené byly poskytnuté zápůjčky vyhodnoceny jako součást celkové investice v dceřiných společnostech a bylo přistoupeno k jejich ocenění reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření. Navíc jejich reálné ocenění je provázané, neboť na ocenění majetkové účasti má vliv ocenění závazku dceřiné společnosti z přijaté zápůjčky.

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

### **Struktura účetních výkazů**

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

### **Výkaz finanční situace**

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

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

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

Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku

Podnikatelská činnost Fondu spočívá v investování získaných prostředků a v jejich zhodnocení, proto nelze jednoznačně rozlišovat mezi provozní a neprovozní (finanční) částí výsledku hospodaření. Úrokové výnosy prezentované v účetní závěrce za období 2023 jsou ve své podstatě provozním výsledkem, resp. výsledkem souvisejícím s hlavní výdělečnou činností, stejně tak jako tržby z pronájmu a efekty (zisky / ztráty) z přecenění finančních investic a investic do nemovitostí. Obdobně lze nahlížet na kurzové rozdíly. Proto není výkaz úplného výsledku v části výsledku hospodaření oddělován na provozní a neprovozní část, jsou přeskupeny prezentované položky a je kalkulován výsledek hospodaření před finančními náklady, které zahrnují úrokové náklady a bankovní poplatky, a případně dividendy k investičním akciím, budou-li vypláceny.

Výkaz peněžních toků

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

Výkaz změn v čistých aktivech přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií

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

Výkaz změn ve vlastním kapitálu

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

Investiční akcie Fondu

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

Ukazatel zisku na akcii

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

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

## 4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

### Použití reálné hodnoty

Fond oceňuje aktiva a závazky reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž k 31. 12. 2022 byly nejvýznamnější položkou investice do nemovitostí (2022: 87% podíl na celkových aktivech), což bylo v září 2023 pozměněno restrukturalizací portfolia Fondu, kdy vybrané dvě nemovitosti byly převedeny do nově založených dceřiných společností společně s poskytnutím zápůjček. K 31. 12. 2023 tak investice do nemovitostí dosahují 32% podílu na celkových aktivech, zatímco investice v dceřiných společnostech narostly na 46 % oproti 2 % (stav k 31. 12. 2022).

Reálná hodnota je odhadem, který významně ovlivňuje prezentovanou finanční situaci a výkonnost Fondu, je stanovována k rozvahovému dni a v budoucnu může dojít k novým skutečnostem a změnám, které mohou vést k růstu i ke snížení aktuálně prezentovaných reálných hodnot. Fond je tak vystaven tržnímu riziku plynoucímu ze změny reálné hodnoty držených aktiv a závazků. Reálné hodnoty jsou k rozvahovému dni stanovovány externím odborným znalcem a jsou ovlivněny zejména aktuální ekonomickou situací na trhu nemovitostí, vývojem cen nemovitostí a očekávaným výnosem plynoucím z pronájmu nemovitostí.

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

### Daně ze zisku

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

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy, která však může být v budoucnu bez vlivu Fondu pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být tedy v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Fondu. Příkladem může být zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů a zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 21 % (sazba účinná od roku 2024). Pokud by taková změna legislativy byla přijata, způsobilo by to navýšení odložené daně ve výkazu finanční situace o 18 893 tis. Kč (2022: 25 370 tis. Kč).

## 5 Provozní segmenty

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

## 6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

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

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

Vlastní kapitál společnosti Safety Real, fond SICAV, a.s. je tvořen výhradně základním kapitálem, který je dán hodnotou 34 086 ks zakladatelských akcií. Nominální hodnota zakladatelských akcií k 31. 12. 2023 i 2022 činí 1 Kč a celková výše základního kapitálu je tak 34 tis. Kč.

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

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

## 6.2 Peníze a nepeněžní transakce

### Peníze a peněžní ekvivalenty

Fond s ohledem na vyšší úrokové sazby část svých peněžních prostředků uložil na termínové a spořicí bankovní účty s vyšším zhodnocením. Tyto vklady, jsou-li po určité časové období omezené v disponibilitě, naplňují vymezení peněžní ekvivalentů:

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Peníze	41 451	30 162
Peněžní ekvivalenty	-	30 049
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>41 451</b>	<b>60 211</b>

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

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Peněžní prostředky omezené ve využití Fondem	4 804	12 660
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	36 647	47 551
<b>Peněžní prostředky celkem</b>	<b>41 451</b>	<b>60 211</b>

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

### Nepeněžní transakce

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

- převod části investic do nemovitostí a souvisejících bankovních úvěrů do nově založených dceřiných společností Safety K44, s.r.o. a Safety Radlicka, s.r.o. (detail viz pozn. 6.8.1)
- pořízení pohledávky za společností LESY HUNKOVCE s.r.o. (viz pozn. 6.5) se současným vznikem závazku vůči společnosti SAFERA, s.r.o. ve výši 165 973 tis. Kč (viz pozn. 6.11).

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

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

## 6.3 Obchodní pohledávky

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Obchodní pohledávky	63 214	16 791

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

Meziroční nárůst obchodních pohledávek je dán prodejem nemovitostí a zachycením souvisejících pohledávek, které budou vypořádány v roce 2024. V zůstatku obchodních pohledávek je k 31. 12. 2023 zahrnuta pohledávka za panem Martinem Bendou z titulu prodeje nemovitostí Březí 159 v celkové výši 36 700 tis. Kč (splatná do konce února 2024) a dále pohledávka za dceřinou společností Safety Radlická, s.r.o. ve výši 11 569 tis. Kč (splatná do konce roku 2024) z titulu prodeje části nemovitostí, které byly na společnost převáděny v rámci restrukturalizace portfolia Fondu.

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

V roce 2023 byla ve výsledku hospodaření uznána ztráta z přecenění obchodních pohledávek ve výši 192 tis. Kč (rok 2022: ztráta 2 051 tis. Kč). Dopad je součástí položky „Zisky (Ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků“.

## 6.4 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Poskytnuté zálohy	1 815	11 567
Náklady příštích období	46	97
<b>Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem</b>	<b>1 861</b>	<b>11 664</b>

## 6.5 Poskytnuté zápůjčky

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Zápůjčka poskytnutá společnosti LESY HUNKOVCE s.r.o.	231 334	66 183
Zápůjčka poskytnutá společnosti CIF Delta, s.r.o.	41 452	-
Zápůjčka poskytnutá fyzické osobě	8 451	-
Zápůjčka poskytnutá společnosti Tauxreal s.r.o.	-	11 068
Zápůjčka poskytnutá společnosti Czech Investment Fund SICAV a.s.	-	8 693
<b>Poskytnuté zápůjčky celkem</b>	<b>281 237</b>	<b>85 944</b>

Pohledávky jsou oceňovány reálnou hodnotou (úroveň 3) uvedenou výše v tabulce s přeceněním do výsledku hospodaření. V průběhu roku 2023 došlo k následujícím vývoji reálných hodnot poskytnutých zápůjček:

v tis. Kč	Zápůjčka LESY HUNKOVCE	Zápůjčka CIF Delta	Zápůjčka fyzická osoba	Zápůjčka Tauxreal	Zápůjčka Czech Investment Fund SICAV	Celkem
<b>Reálné ocenění k 31. 12. 2022</b>	<b>66 183</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11 068</b>	<b>8 693</b>	<b>85 944</b>
Poskytnutí zápůjčky	165 973	42 000	15 637	-	-	223 610
Realizace zápůjčky	-28 851	-	-8 210	-11 157	-8 756	-56 974
Zisk z přecenění uznaný ve výsledku	28 029	-548	1 024	89	63	28 657
<b>Reálné ocenění k 31. 12. 2023</b>	<b>231 334</b>	<b>41 452</b>	<b>8 451</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>281 237</b>

LESY HUNKOVCE s.r.o.

Fond k 31. 12. 2023 drží dvě pohledávky za za slovenskou obchodní společností LESY HUNKOVCE s.r.o., která vlastní lesní pozemky na Slovensku a je zpracovatelem, resp. prodejcem dřeva:

- první pohledávku nabyt v roce 2021 a k 31. 12. 2023 činí výše smluvního dluhu (jistiny a naběhlých úroků) 71 782 tis. Kč. Pohledávka je úročena úrokovou sazbou ve výši 14 % p.a. a je splatná do 26. 4. 2025.
- druhá pohledávka byla na Fond postoupena v říjnu 2023 a k 31. 12. 2023 činí výše smluvního dluhu (jistiny a naběhlých úroků) 150 548 tis. Kč. Pohledávka je úročena úrokovou sazbou ve výši 12 % p.a. a je splatná do 31. 12. 2025.

Obě pohledávky jsou zajištěny pozemky ve vlastnictví dlužníka, resp. podíly na dceřiné společnosti, která má pozemky ve vlastnictví.

CIF Delta, s.r.o.

V říjnu 2023 Fond poskytl zápůjčku společnosti CIF Delta, s.r.o., který je splatný do 5 let od čerpání, tj. nejpozději v říjnu 2028, přičemž předčasné splacení je možné. Fond poskytl zápůjčku za účelem financování nemovitostního projektu a zápůjčka je zajištěna související nemovitostí – pozemkem. Zápůjčka je úročena úrokovou sazbou ve výši 11,15 % p.a. a je splatná do 31.12.2028.

Fyzická osoba

V lednu 2023 Fond poskytl v rámci nové investiční příležitosti zápůjčku fyzické osobě v celkové výši 700 tis. EUR, která je úročena 3M EURIBOR plus marže 4,5 % a postupně splácena. Zápůjčka je dle smluvních podmínek platných k 31. 12. 2023 splatná nejpozději do 29. 2. 2024 (v únoru 2024 prodloužena do 30. 6. 2024). Pohledávka z poskytnuté zápůjčky je zajištěna směnkou.

Tauxreal s.r.o.

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

**Czech Investment Fund SICAV a.s.**

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

**6.6 Pohledávky z derivátových operací**

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Pohledávky z derivátových operací	-	8 080

Fond v souvislosti s bankovními úvěry uzavřel v minulosti s ČSOB a.s. úrokové swapy, pomocí nichž docházelo k zajištění úrokového a měnového rizika. Deriváty nebyly klasifikovány jako zajišťovací nástroje, byly oceňovány reálnou hodnotou a její změna byla zachycena ve výsledku hospodaření. Za rok 2023 je ve výsledku hospodaření uznána ztráta z přecenění ve výši 3 207 tis. Kč (2022: zisk z přecenění 6 612 tis. Kč) a je zahrnuto v položce „Zisky (ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv/závazků“. V září 2023 byly deriváty ukončeny, resp. převedeny na dceřinou společnost Safety Radlická, s.r.o. v souvislosti s převodem nemovitostí a bankovních úvěrů. Fond vykazuje k 31. 12. 2023 pohledávku (v rámci obchodních pohledávek) za dceřinou společností ve výši 4 412 tis. Kč, která představuje nevypořádaný zůstatek převedeného derivátu a dle smluvních podmínek bude uhrazena do konce roku 2024.

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

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

Úrokový swap (1)

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

Úrokový swap (2)

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

**6.7 Investice do nemovitostí**

Fond vlastní nemovitosti, které v minulosti pořídil a v rámci své investiční činnosti vytváří nemovitostní portfolio za účelem pronájmu nemovitostí s následným prodejem v rozsahu zvolené investiční strategie. V portfoliu jsou pozemky i budovy umístěné v Praze, v Brně a ve Středočeském kraji a jejich vývoj za rok 2023 a 2022 v členění na pozemky a stavby zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Pozemky	Stavby	Investice do nemovitostí celkem
<b>Reálná hodnota k 1. 1. 2022</b>	<b>338 292</b>	<b>902 326</b>	<b>1 240 618</b>
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	-	6 915	6 915
výřazení v důsledku prodeje	-137	-	-137
převod mezi kategoriemi	-1 130	1 130	-
zisk z přecenění nemovitostí uznaný ve výsledku společnosti	32 620	168 628	201 248
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2022</b>	<b>369 645</b>	<b>1 078 999</b>	<b>1 448 644</b>
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	4 052	3 770	7 822
výřazení v důsledku vkladu do nově založených dceřiných společností	-168 597	-758 363	-926 960
zisk z přecenění nemovitostí uznaný ve výsledku společnosti	5 497	12 465	17 962
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2023</b>	<b>210 597</b>	<b>336 871</b>	<b>547 468</b>

K 31. 12. 2022 byly nemovitosti v celkové reálné hodnotě 977 595 tis. Kč zastaveny ve prospěch Československé obchodní banky, a.s. jako záruka splacení čerpaných bankovních úvěrů. V září 2023 byly tyto úvěry spolu



s nemovitostmi prodány do nově založených dceřiných společností Safety K44, s.r.o. a Safety Radlická, s.r.o. včetně souvisejících bankovních úvěrů.

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

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	74 704	87 557
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-13 494	-18 749

## 6.8 Investice v dceřiných společnostech

### 6.8.1 Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

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

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
DANTUM Solution s.r.o. (100 %)	12 720	6 498
Beluška – sociální podnik, s.r.o. (100 %)	28 000	29 368
Safety K44, s.r.o. (100 %)	107 800	-
Safety Radlická, s.r.o. (100 %)	81 800	-
<b>Finanční investice v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku celkem</b>	<b>230 320</b>	<b>35 866</b>

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

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

v tis. Kč	DANTUM Solution s.r.o.	Beluška – sociální podnik, s.r.o.	Safety K44, s.r.o.	Safety Radlická, s.r.o.	Celkem
<b>Reálná hodnota k 1. 1. 2022</b>	<b>9 388</b>	<b>25 840</b>	-	-	<b>35 228</b>
zisk / ztráta z přecenění	-2 890	3 528	-	-	638
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2022</b>	<b>6 498</b>	<b>29 368</b>	-	-	<b>35 866</b>
pořízení účasti	-	-	66 894	78 700	145 594
zisk / ztráta z přecenění	6 222	-1 368	40 906	3 100	48 860
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2023</b>	<b>12 720</b>	<b>28 000</b>	<b>107 800</b>	<b>81 800</b>	<b>230 320</b>

Detailní rozbor převodu investic do nemovitostí a souvisejících závazků do dceřiné společnosti Safety K44, s.r.o. podílející se na formování prvotní investice:

v tis. Kč	
Investice do nemovitostí – Praha – Karlín – Křižíkova	456 782
Postoupení bankovního úvěru ČSOB	-146 310
Zápůjčka přijatá od Fondu	-248 378
<b>Prvotní ocenění majetkové účasti – příplatek mimo základní kapitál dceřiné společnosti</b>	<b>62 094</b>

Detailní rozbor převodu investic do nemovitostí a souvisejících závazků do dceřiné společnosti Safety Radlická, s.r.o. podílející se na formování prvotní investice:

v tis. Kč	
Investice do nemovitostí – Praha – Nové Butovice	434 193
Postoupení bankovního úvěru ČSOB	-59 838
Zápůjčka přijatá od Fondu	-299 484
<b>Prvotní ocenění majetkové účasti – příplatek mimo základní kapitál dceřiné společnosti</b>	<b>74 871</b>

K 31. 12. 2023 a k 31. 12. 2022 došlo k aktualizaci reálného ocenění držných investic s použitím služeb externího odborného poradce (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty). Více o jednotlivých investicích a jejich ocenění reálnou hodnotou je uvedeno v části 8.5.

V rámci prodejů byly přesunuty ve fondovém kapitálu oceňovací rozdíly vzniklé v souvislosti s korporátními přeměnami do jiného výsledku hospodaření v celkové výši 180 mil. Kč

## 6.8.2 Poskytnuté zápůjčky poskytnuté dceřiným společností v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

Fond v září 2023 uskutečnil restrukturalizaci svého investičního portfolia a převedl nemovitosti v lokalitě Praha – Karlín – Křížkova do nově založené dceřiné společnosti Safety K44, s.r.o. a Praha – Nové Butovice do nově založené dceřiné společnosti Safety Radlická, s.r.o. S nemovitostmi převedl i příslušenství, zejména tedy bankovní úvěry, které byly v minulosti čerpány na pořízení těchto nemovitostí a nemovitosti jsou po celou dobu trvání bankovních úvěrů zastaveny ve prospěch banky.

Transakce byla realizována nepeněžním převodem, při němž Fondu vznikly pohledávky splatné v září 2028 (pohledávka za Safety Radlická, s.r.o.), resp. v září 2032 (pohledávka za Safety K44, s.r.o.) představující ve své podstatě úročené zápůjčky:

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Safety K44, s.r.o. (100 %)	254 680	-
Safety Radlická, s.r.o. (100 %)	302 256	-
<b>Zápůjčky poskytnuté dceřiným společností v reálné hodnotě</b>	<b>556 936</b>	<b>-</b>

Pohledávky jsou oceňovány reálnou hodnotou (úroveň 3) uvedenou výše v tabulce s přeceněním do výsledku hospodaření. V průběhu roku 2023 došlo k následujícímu meziročnímu vývoji zápůjček poskytnutých dceřiným společností:

v tis. Kč	Zápůjčka Safety K44, s.r.o.	Zápůjčka Safety Radlická, s.r.o.	Celkem
<b>Reálné ocenění k 31. 12. 2022</b>	-	-	-
Poskytnutí zápůjčky	248 378	299 484	547 862
Realizace zápůjčky	-2 000	-8 139	-10 139
Zisk z přecenění uznáný ve výsledku	8 302	10 911	19 213
<b>Reálné ocenění k 31. 12. 2023</b>	<b>254 680</b>	<b>302 256</b>	<b>536 936</b>

## 6.9 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Obchodní závazky	4 747	8 487
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	5 774	7 656
Přijaté kauce	1 484	4 207
Závazky vůči státu	564	1 309
Ostatní závazky	-	5
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>12 569</b>	<b>21 664</b>
z toho finanční závazky	6 231	12 700
z toho nefinanční závazky	6 338	8 964

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

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

## 6.10 Bankovní úvěry

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Dlouhodobě splatný zůstatek	-	173 133
Krátkodobě splatný zůstatek	-	70 312
<b>Bankovní úvěry celkem</b>	<b>-</b>	<b>243 445</b>

K 31. 12. 2022 Fond evidoval následující bankovní úvěry, z nichž jeden byl v průběhu roku 2023 plně splacen a další dva byly v září 2023 převedeny do nově založených dceřiných společností společně s nemovitostmi, k nimž se váží a

jsou jimi zaručeny. Fond tento převod uskutečnil v rámci restrukturalizace svého portfolia, kdy nemovitosti a související závazky zaměnil za majetkovou účast v dceřiné společnosti:

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

Bankovní úvěry byly čerpané v minulosti od Československé obchodní banky, a.s. v souvislosti s pořízením vybraných nemovitostí:

- Dne 6. 8. 2018 Fond načerpal úvěr ve výši 55 000 tis. Kč za účelem refinancování závazků vzniklých v souvislosti s pořízením nemovitostí v Praze – Karlín. Úvěr byl splácen čtvrtletně v postupně se navyšujících splátkách nejpozději do 30. 6. 2023, kdy byla splatná navýšená splátka ve výši 40 449 tis. Kč. Úvěr je úročen úrokovou sazbou variabilní odvozenou od 3M PRIBOR navýšenou o marži 1,5procentního bodu p.a. Úvěr byl zajištěn úrokovým derivátem a efektivní úroková sazba činila 2,16 % p.a. Úvěr byl zajištěn hodnotou nemovitostí v Praze – Karlín (reálná hodnota k 31. 12. 2022: 86 620 tis. Kč).
- K 1. 1. 2017 Fond převzal bankovní úvěr čerpaný v minulosti v souvislosti s pořízením nemovitostí v Praze – Nové Butovice. Úvěr byl denominovaný v EUR a splácen měsíčně postupně se navyšujícími splátkami až do 30. 9. 2027. Efektivní úroková sazba činí 3,98 % p.a. a s úvěrem bylo spojeno vysoké kurzové riziko (citlivost viz 8.3). Úvěr byl zajištěn hodnotou nemovitostí v Praze – Butovice (reálná hodnota k 31. 12. 2022: 434 193 tis. Kč).
- K 31. 7. 2017 Fond načerpal úvěr ve výši 230 000 tis. Kč za účelem refinancování závazků vzniklých v minulosti s pořízením nemovitostí v Praze – Karlín. Úvěr byl splácen měsíčně v postupně se navyšujících splátkách nejpozději do 31. 7. 2032. Do června roku 2027 měl být nesplacený zůstatek úročen fixní úrokovou sazbou 2,5 % p.a. a po zbývajícím období úrokovou sazbou variabilní odvozenou od 1M PRIBOR navýšenou o marži 1,5procentního bodu p.a. Efektivní úroková sazba činila 2,5 % p.a. Úvěr byl zajištěn hodnotou nemovitostí v Praze – Karlín (reálná hodnota k 31. 12. 2022: 456 782 tis. Kč).

Bankovní úvěry byly oceněny reálnou hodnotou k 31. 12. 2022, která byla stanovena na bázi současné hodnoty budoucích peněžních toků za použití tržní úrokové sazby k rozvahovému dni s přeceněním uznaným ve výsledku hospodaření. V průběhu roku 2023 v souvislosti s prodeji nemovitostí do dceřiných společností byly na dceřiné společnosti převedeny i bankovní úvěry související s danými nemovitostmi. Závazek z převzetí úvěrů byl započten pohledávce Fondu z titulu prodeje nemovitostí.

## 6.11 Nebankovní zápůjčky

<i>v tis. Kč</i>	<b>31. 12. 2023</b>	<b>31. 12. 2022</b>
Nebankovní zápůjčky – dlouhodobě splatný zůstatek	140 811	-

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

## 6.12 Sesouhlasení dluhů z financování

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

<i>v tis. Kč</i>	Bankovní úvěry	Nebankovní zápůjčky	Závazek vůči ovládající osobě	Celkem
<b>Počáteční zůstatek k 1. 1. 2022</b>	<b>316 926</b>	<b>44 774</b>	<b>230 022</b>	<b>591 724</b>
peněžní tok – čerpání úvěru	1 014	-	-	1 014
peněžní tok – splátky úvěru	-48 826	-	-26 000	-74 826
peněžní tok – placené úroky	-8 757	-	-	-8 757
zúčtování emisí investičních akcií	-	-44 773	-204 016	-248 789
ostatní nepeněžní operace	-	-1	-6	-7
přecenění reálné hodnoty	-16 912	-	-	-16 912
<i>naběhlé úrokové náklady</i>	<i>8 757</i>	-	-	<i>8 757</i>
<i>kurzový zisk</i>	<i>-2 367</i>	-	-	<i>-2 367</i>
<i>úprava reálné hodnoty</i>	<i>-23 303</i>	-	-	<i>-23 303</i>
<b>Konečný zůstatek k 31. 12. 2022</b>	<b>243 445</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>243 445</b>
peněžní tok – splátky úvěru	-60 358	-	-	-60 358
peněžní tok – placené úroky	-3 597	-	-	-3 597
nepeněžní převod závazku	-206 148	-	-	-206 148
nepeněžní vznik závazku	-	165 972	-	165 972
přecenění reálné hodnoty	26 658	-25 161	-	1 497
<i>naběhlé úrokové náklady</i>	<i>3 597</i>	-	-	<i>3 597</i>
<i>kurzový zisk</i>	<i>-1 075</i>	-	-	<i>-1 075</i>
<i>úprava reálné hodnoty</i>	<i>24 136</i>	<i>-25 161</i>	-	<i>-1 025</i>
<b>Konečný zůstatek k 31. 12. 2023</b>	<b>-</b>	<b>140 811</b>	<b>-</b>	<b>140 811</b>

## 6.13 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 (2023: 34 tis. Kč; 2022: 34 tis. Kč).

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

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

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	1 557 416	1 391 790
Počet investičních akcií (v ks)	182 211	182 211
<b>Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)</b>	<b>8 547,3199</b>	<b>7 638,3441</b>

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

## 6.14 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Tržby z pronájmu	74 704	87 557
Tržby z poskytovaných služeb	7 721	15 126
<b>Tržby celkem</b>	<b>82 425</b>	<b>102 683</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. V meziročním srovnání došlo k poklesu celkové výše ročních tržeb, který je důsledkem prodeje dvou investic do nemovitostí v září 2023 (jejich převodem do dceřiných společností).

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

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Platby do 1 roku	31 377	84 980
Platby nad 1 rok a do 5 let	94 086	255 926
Platby nad 5 let	68 161	49 065
<b>Budoucí minimální leasingové platby celkem</b>	<b>193 624</b>	<b>389 971</b>

## 6.15 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Zisk (ztráta) z přecenění finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou	48 729	2 528
Zisk (Ztráta) z přecenění finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou	-1 496	16 913
Zisk (Ztráta) z přecenění derivátového nástroje – úrokového swapu (viz 6.9)	-3 208	6 612
<b>Zisky / (Ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků celkem</b>	<b>44 025</b>	<b>26 053</b>

## 6.16 Náklady související s pronájmem nemovitostí

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Spotřeba materiálu	512	383
Správa nemovitostí	8 146	11 727
Opravy a udržování	4 086	5 981
Ostatní služby	750	658
<b>Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem</b>	<b>13 494</b>	<b>18 749</b>

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

## 6.17 Správa Fondu a ekonomické a právní služby

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Správa a vedení Fondu (viz 7.3)	616	902
Poplatky depozitáři	907	478
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	6 991	5 842
<b>Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem</b>	<b>8 514</b>	<b>7 222</b>

## 6.18 Finanční náklady

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Bankovní poplatky	34	39

## 6.19 Daně ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

V tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Splatný daňový náklad za běžné období	7 756	2 277
Úprava splatné daně související s přecházejícím obdobím	-	13
<b>Splatný daňový náklad</b>	<b>7 756</b>	<b>2 290</b>
Odložený daňový náklad (výnos) z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	-3 157	13 017
<b>Odložený daňový náklad (výnos) celkem</b>	<b>-3 157</b>	<b>13 017</b>
<b>Celkový daňový náklad (výnos)</b>	<b>4 599</b>	<b>15 307</b>

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

V tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
(Ztráta) Zisk před zdaněním za běžné období	170 225	302 348
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad (výnos) kalkulovaný z výsledku hospodaření	8 511	15 117
Dopad daňově neuznatelných nákladů (výnosy)	-3 912	177
Úprava daně související s předcházejícím obdobím	-	13
<b>Celkový daňový náklad</b>	<b>4 599</b>	<b>15 307</b>
<b>Efektivní daňová sazba</b>	<b>2,70 %</b>	<b>5,06 %</b>

Odložená daň ve výkazu finanční situace

v tis. Kč	31. 12. 2023		31. 12. 2022	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí	-	5 904	-	7 854
Ocenění bankovního úvěru – dopad diskontu	-	-	-	1 206
<b>Odložená daň celkem v brutto ocenění</b>	<b>-</b>	<b>5 904</b>	<b>-</b>	<b>9 060</b>
Vzájemné započtení	-	-	-	-
<b>Odložená daň celkem v netto ocenění</b>	<b>-</b>	<b>5 094</b>	<b>-</b>	<b>9 060</b>

Sesouhlasení odložené daně

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

v tis. Kč	Odložená daň
<b>Zůstatek k 1. 1. 2022 – odložená daňová pohledávka</b>	<b>3 957</b>
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	-13 017
<b>Zůstatek k 31. 12. 2022 – odložená daňová pohledávka</b>	<b>-9 060</b>
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	3 156
<b>Zůstatek k 31. 12. 2023 – odložený daňový závazek</b>	<b>-5 904</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 31. 12. 2023 drží 92,03 % (k 31. 12. 2022: 92,03 %) investičních akcií. Fond má dalších pět investorů (fyzické osoby) a od listopadu 2022 jednoho nového investora – právnickou osobu, kteří drží individuálně podíly v rozsahu 0,7 % až 3,9 %.

### 7.2 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

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

#### Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

V roce 2023 i 2022 dosahují obchodní transakce se spřízněnými stranami minimálního rozsahu:

- v prosinci 2023 došlo k prodeji nemovitostí Březí 159 ovládající osobě Fondu a Fond eviduje k 31. 12. 2023 obchodní pohledávku ve výši 36 700 tis. Kč
- v roce 2022 transakce se společností Ben Praha s.r.o., společnost ovládaná ovládající osobou Fondu (služby spočívající ve správě nemovitostí a ostrahy majetku 900 tis. Kč a výnosy z pronájmu kanceláří a souvisejících služeb 55 tis. Kč).
- v roce 2022 byly uskutečněny transakce s ovládající osobou spočívající v poskytnutí služeb ekonomického poradenství ve výši 73 tis. Kč.

#### Finanční vztahy se spřízněnými stranami

K 31. 12. 2023 Fond vykazuje úročené zápůjčky poskytnuté dceřiným společností v celkové výši 556 936 tis. Kč (viz pozn. 6.8.2). K 31. 12. 2023, ani k 31. 12. 2022 Fond nevykazuje žádné závazky vůči spřízněné straně z titulu financování.

### 7.3 Odměny klíčového vedení

Fond je obhospodařován a administrován společností AVANT investiční společnost, a.s. (statutární orgán Fondu) a Fondu byla vyúčtována odměna ve výši 616 tis. Kč (2022: 902 tis. Kč).

## 8 Řízení finančního rizika

Finanční rizika, kterým je Fond vystaven zahrnují:

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

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

V tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
<b>Finanční aktiva</b>		
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	230 320	35 866
Poskytnuté zápůjčky dceřiným společnostem	556 936	-
Poskytnuté zápůjčky a ostatní finanční aktiva	281 237	94 024
Obchodní pohledávky	63 214	16 791
Peněžní prostředky	41 451	60 211
<b>Finanční aktiva v reálné hodnotě celkem</b>	<b>1 173 158</b>	<b>206 892</b>
<b>Finanční závazky</b>		
Obchodní závazky	6 231	12 700
Bankovní úvěry	-	243 445
Nebankovní zápůjčky	140 811	-
Závazky vůči držitelům investičních akcií	1 560 099	1 391 790
<b>Finanční závazky v reálné hodnotě celkem</b>	<b>1 707 141</b>	<b>1 647 935</b>

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

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

## 8.1 Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Fondu tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko Fondu plyne z obchodních pohledávek, nakoupených pohledávek a peněžních prostředků uložených u bank. Stav obchodních pohledávek je průběžně posuzován, úvěrové riziko snižováno prověřováním klientů a současně zálohovými platby, resp. u nájmu složenými kaucemi. U nakoupených, resp. poskytnutých zápůjček je úvěrového riziko promítnuto do reálného ocenění k rozvahovému dni, současně jsou pohledávky zajištěny nemovitostmi, které jsou ve vlastnictví společností, jež jsou zápůjčkami financovány. Úvěrové riziko Fondu je vyhodnoceno jako zanedbatelné a minimálně se promítá do ocenění prezentovaných finančních aktiv.

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u ČSOB, a.s., která má dlouhodobě stabilní úvěrový rating – rating „A“ od S&P. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné.

## 8.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům (obchodní závazky, splátky bankovního úvěru včetně příslušenství) a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Fond snaží udržovat dostatečný objem peněžních prostředků (31. 12. 2023: 41 451 tis. Kč; 31. 12. 2022: 60 211 tis. Kč), řídit splatnost závazků se splatností pohledávek (31. 12. 2023: 63 214 tis. Kč; 31. 12. 2022: 16 791 tis. Kč). Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno úvěrovým rizikem.

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

K 31. 12. 2023	Účetní hodnota	Celkem smluvní peněžní tok	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let
Neúročené finanční závazky	6 231	6 231	6 231	-	-	-
Bankovní úvěry	-	-	-	-	-	-
Nebankovní zápůjčky	140 811	165 973	-	165 973	-	-
Závazky vůči držitelům investičních akcií	1 560 099	1 560 099	-	-	1 560 099	-
<b>Celkem</b>	<b>1 707 141</b>	<b>1 732 303</b>	<b>6 231</b>	<b>165 973</b>	<b>1 560 099</b>	<b>-</b>



K 31. 12. 2022	Účetní hodnota	Celkem smluvní peněžní tok	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let
Neúročené finanční závazky	12 700	12 700	12 700	-	-	-
Bankovní úvěry	243 445	295 319	81 113	34 453	96 411	83 343
Závazky vůči držitelům investičních akcií	1 391 790	1 391 790	-	-	1 391 790	-
<b>Celkem</b>	<b>1 647 935</b>	<b>1 699 899</b>	<b>93 813</b>	<b>34 093</b>	<b>1 487 175</b>	<b>84 819</b>

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

### 8.3 Měnové riziko

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

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

Za rok 2023 Fond zahrnul do výsledku hospodaření čistý kurzový zisk ve výši 185 tis. Kč (2022: čistou kurzovou ztrátu 151 tis. Kč). Vzhledem k oceňování většiny finančních aktiv a závazků reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku, je případný vliv změny měnového kurzu zahrnut do změny reálného ocenění bez samostatné prezentace.

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

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

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

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	35 866	-	35 866
Poskytnuté zápůjčky dceřiným společnostem	-	-	-
Poskytnuté zápůjčky a ostatní finanční aktiva	94 024	-	94 024
Obchodní pohledávky	16 791	-	16 791
Peněžní prostředky	54 620	5 591	60 211
<b>Celkem finanční aktiva dle měny</b>	<b>201 301</b>	<b>5 591</b>	<b>206 892</b>

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

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní a jiné závazky	6 231	-	6 231
Bankovní úvěry	-	-	-
Nebankovní zápůjčky	140 811	-	140 811
Závazky vůči držitelům investičních akcií	1 560 099	-	1 560 099
<b>Celkem finanční závazky dle měny</b>	<b>1 707 141</b>	<b>-</b>	<b>1 707 141</b>

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

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

Vedení Fondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky evidované k 31. 12. 2023 v cizí měně a současně by došlo ke změně měnového kurzu CZK/EUR o 0,5 CZK/EUR (zhodnocení / znehodnocení CZK vůči EUR), výsledek hospodaření by byl o 268 tis. Kč (2022: 1 306 tis. Kč) nižší (při znehodnocení CZK vůči EUR by Fond uznal kurzovou ztrátu) nebo vyšší (při zhodnocení CZK/EUR by Fond uznal kurzový zisk). Meziroční snížení expozice na kurzové riziko je dáno převodem bankovního úvěru vedeného v EUR do dceřiné společnosti.

#### 8.4 Úrokové riziko

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

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

#### 8.5 Oceňování reálnou hodnotou

Fond vykazuje následující finanční a nefinanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou:

V tis. Kč	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)	
	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Investice do nemovitostí	547 468	1 448 644
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	230 320	35 866
Poskytnuté zápůjčky dceřiným společnostem	556 936	-
Poskytnuté zápůjčky a ostatní finanční aktiva	281 237	94 024
Obchodní pohledávky	63 214	16 791
Peněžní prostředky	41 451	60 211
<b>Aktiva v reálné hodnotě celkem</b>	<b>1 720 626</b>	<b>1 655 536</b>

#### Reálná hodnota investic v dceřiných společnostech

Fond oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi své investice v nekonsolidovaných dceřiných společnostech (majetkové účasti 2023: 230 320 tis. Kč; 022: 35 866 tis. Kč; poskytnuté zápůjčky 2023: 536 936 tis. Kč).

Majetkové účasti nejsou obchodovány na aktivních trzích a jejich reálná hodnota je stanovena pomocí oceňovacích technik, konkrétně na základě metody substanční spočívající v ocenění majetkové podstaty (zejména nemovitostí) jednotlivých společností tržní hodnotou. K 31. 12. 2023 jde o tyto majetkové účasti:

- **100% účast ve společnosti DANTUM Solution s.r.o. s reálnou hodnotou 12 720 tis. Kč k 31. 12. 2023 (2022: 6 498 tis. Kč)**

V majetku společnosti je nemovitost v Brně na adrese Štefánikova 3 a 5. Jedná se o byty a nebytové prostory, u nichž je předpokladem jejich demolice v budoucnu a výstavba polyfunkčního domu. Reálná hodnota majetkové účasti vychází z rozdílu reálného ocenění jednotlivých složek aktiv a závazků dceřiné společnosti.

- **100% účast ve společnosti Beluška – sociální podnik, s.r.o. s reálnou hodnotou 28 000 tis. Kč k 31. 12. 2023 (2022: 29 368 tis. Kč)**

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

- **100% účast ve společnosti Safety K44, s.r.o. s reálnou hodnotou 107 800 tis. Kč k 31. 12. 2023**

Dceřiná společnost nově založená v roce 2023, do níž byly v září 2023 převedeny nemovitosti v lokalitě Praha – Karlín – Křížkova a související bankovní úvěr. Nemovitost je pronajímána, představuje nadále investici do nemovitostí a ocenění majetkové účasti je vychází z tržního ocenění majetkové podstaty dceřiné společnosti.

- **100% účast ve společnosti Safety Radlická, s.r.o. s reálnou hodnotou 81 800 tis. Kč k 31. 12. 2023**

Dceřiná společnost nově založená v roce 2023, do níž byly v září 2023 převedeny nemovitosti v lokalitě Praha – Butovice a související bankovní úvěr. Nemovitost je pronajímána, představuje nadále investici do nemovitostí a ocenění majetkové účasti je vychází z tržního ocenění majetkové podstaty dceřiné společnosti

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

V tis. Kč	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)	
	31. 12. 2023	31. 12. 2022
<b>Safety Radlická, s.r.o.</b>	<b>384 056</b>	-
Majetková účast	81 800	-
Poskytnutá zápůjčka	302 256	-
<b>Safety K44, s.r.o.</b>	<b>362 480</b>	-
Majetková účast	107 800	-
Poskytnutá zápůjčka	254 680	-
<b>Beluška – sociální podnik, s.r.o.</b>	<b>28 000</b>	<b>29 368</b>
Majetková účast	28 000	29 368
Poskytnutá zápůjčka	-	-
<b>DANTUM Solutio s.r.o.</b>	<b>12 720</b>	<b>6 498</b>
Majetková účast	12 720	6 498
Poskytnutá zápůjčka	-	-
<b>Aktiva v reálné hodnotě celkem</b>	<b>787 256</b>	<b>35 866</b>

#### Reálná hodnota ostatních finančních aktiv (nakoupené pohledávky)

Pohledávky představující poskytnuté / nakoupené zápůjčky jsou úročeny fixní úrokovou sazbou a až na jednu zápůjčku (3 % podíl na celkové hodnotě zápůjček) jsou denominovány v CZK. Reálná hodnota (2023: 281 237 tis. Kč; 2022: 85 944 tis. Kč) je stanovena na bázi současné hodnoty očekávaných budoucích peněžní toků za použití tržní úrokových sazeb stanovených k rozvahovému dni. Za rok 2023 je ve výsledku Fondu uznán v souvislosti se zápůjčkami zisk z přecenění ve výši 28 657 tis. Kč (2022: 4 579 tis. Kč).

#### Reálná hodnota investic do nemovitostí

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

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

				K 31. 12. 2023
V tis. Kč	Typ aktiva	Metoda ocenění	Významný nepozorovatelný vstup	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
<b>Stavby</b>				
Praha – Chodov	Administrativní budova	výnosová	Nájemné 4 200 Kč/m <sup>2</sup> /rok Diskontní sazba 7,8 % p.a.	78 501
Praha – Karlín – Sokolovská	Multifunkční nemovitost	výnosová	Nájemné 3 751 Kč/m <sup>2</sup> /rok Diskontní sazba 5,5 % p.a.	64 593
Praha – Václavské náměstí	Multifunkční nemovitost	porovnávací	Reálná hodnota na m <sup>2</sup> (průměr 117 442 Kč/m <sup>2</sup> )	123 151
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Rodinný dům	porovnávací	Reálná hodnota na m <sup>2</sup> (průměr 57 902 Kč/m <sup>2</sup> )	705
Středočeský kraj – Radošovice	Rodinný dům	zbytková hodnota	x	530
Jihomoravský kraj – Brno	Administrativní budova	výnosová	Nájemné 1 608 Kč/m <sup>2</sup> /rok Diskontní sazba 8,0 % p.a.	57 264
Jihomoravský kraj – Brno	Bytové jednotky	porovnávací	Reálná hodnota na m <sup>2</sup> (průměr 80 207 Kč/m <sup>2</sup> )	6 958
Nedokončený majetek	x	x	x	5 169
<b>Stavby celkem</b>				<b>336 871</b>
<b>Pozemky</b>				
Praha – Chodov	Zastavěné	výnosová	Nájemné 4 200 Kč/m <sup>2</sup> /rok Diskontní sazba 7,8 % p.a.	9 624
Praha – Karlín – Sokolovská	Zastavěné	výnosová	Nájemné 3 751 Kč/m <sup>2</sup> /rok Diskontní sazba 5,5 % p.a.	25 607
Praha – Václavské náměstí	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m <sup>2</sup> (průměr 117 442 Kč/m <sup>2</sup> )	91 357
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m <sup>2</sup> (průměr 57 902 Kč/m <sup>2</sup> )	5 135
Středočeský kraj – Březí u Říčan	K zástavbě	porovnávací	Reálná hodnota na m <sup>2</sup> (průměr 7 879 Kč/m <sup>2</sup> )	47 970
Středočeský kraj – Březí u Říčan	Sad	porovnávací	Reálná hodnota na m <sup>2</sup> (průměr 1 080 Kč/m <sup>2</sup> )	8 700
Středočeský kraj – Radošovice	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m <sup>2</sup> (průměr 59 171 Kč/m <sup>2</sup> )	10 520
Středočeský kraj – Úvaly	Zemědělské	porovnávací	Reálná hodnota na m <sup>2</sup> (51 až 71 Kč/m <sup>2</sup> )	9 136
Jihomoravský kraj – Brno	Zastavěné	výnosová	Nájemné 1 608 Kč/m <sup>2</sup> /rok Diskontní sazba 8,0 % p.a.	2 515
Jihomoravský kraj – Brno	Zastavěné	porovnávací	Reálná hodnota na m <sup>2</sup> (průměr 80 207 Kč/m <sup>2</sup> )	33
<b>Pozemky celkem</b>				<b>210 597</b>
<b>Investice do nemovitostí celkem</b>				<b>547 468</b>

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

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

srovnatelné nemovitosti. Z teoretického pohledu by nejsrovnatelnější prodejní transakce indikovala prodejní cenu, za kterou by předmětná nemovitost mohla být prodána. Použitou jednotkou srovnání je cena za metr čtvereční (m<sup>2</sup>).

Fond vykazuje následující finanční závazky oceňované reálnou hodnotou:

V tis. Kč	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)	
	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Obchodní závazky	6 231	12 700
Bankovní úvěry	-	243 445
Nebankovní zápůjčky	140 811	-
Závazky vůči držitelům investičních akcií	1 560 099	1 391 790
<b>Finanční závazky v reálné hodnotě celkem</b>	<b>1 707 141</b>	<b>1 647 935</b>

## 9 Náklady na ověření účetní závěrky

Odměna auditora – Kreston Audit FIN, s.r.o. – za ověření účetní závěrky za rok 2023 činí 160 tis. Kč (2022: auditor EURO-Trend Audit, a.s., odměna za ověření účetní závěrky za rok 2022 ve výši 185 tis. Kč, odměna za ověření Zprávy o odměňování za rok 2022 ve výši 10 tis. Kč). Další služby nebyly auditorem poskytovány.

## 10 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

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

## 11 Čistá hodnota aktiv

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

- (1) *Majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie s tím, že:*
  - a) *pro určení reálné hodnoty dluhopisu nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky je možné použít průměrnou cenu mezi nejlepší závaznou nabídkou a poptávkou (středová cena) a*
  - b) *pro určení reálné hodnoty akcie nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího podíl na obchodní společnosti nebo jiné právnické osobě je možné použít hodnotu, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění.*
- (2) *Česká národní banka stanoví vyhláškou postupy pro určení reálné hodnoty majetku a dluhů investičního fondu v rozsahu stanoveném odstavcem 1.*

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

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

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	1 557 416	1 391 790
Počet vydaných investičních akcií (v ks)	182 211	182 211
<b>Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč)</b>	<b>8 547,3199</b>	<b>7 638,3441</b>

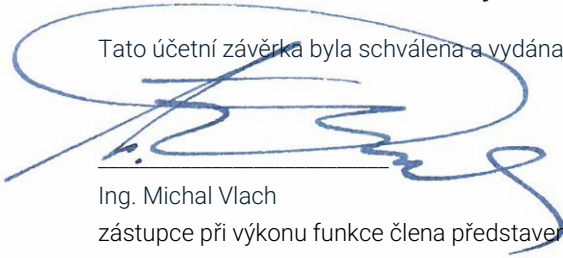
## 12 Události po rozvahovém dni

V únoru 2024 došlo k prodloužení splatnosti zápůjčky poskytnuté fyzické osobě do konce června 2024 a upravena úroková sazba z 3M EURIBOR plus marže 4,5 % na 3M EURIBOR plus marže 6,5 % s účinností od 1. 3. 2024.

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

### 13 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 29. dubna 2024.



Ing. Michal Vlach  
zástupce při výkonu funkce člena představenstva

Neoficiální verze

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období

(ust. § 82 ZOK)

Neoficiální verze



## Zpráva o vztazích za Účetní období

### 1. ÚVOD

Tuto zprávu o vztazích vypracoval statutární orgán investičního fondu **Safety Real, fond SICAV, a.s.**, IČO: 247 99 751, se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl 16888, vložka B (dále jen „**Fond**“) na základě povinnosti uložené statutárním orgánu ovládané osoby dle § 82 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOK**“), za účetní období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 (dále jen „**sledované období**“). Zpráva popisuje vztahy Fondu s propojenými osobami, tj. podle ZOK vztahy mezi Fondem jako ovládanou osobou a ovládající osobou Fondu a dále vztahy mezi Fondem a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, která ovládá Fond (dále jen „**Propojené osoby**“).

### 2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

#### Ovládající osoba

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

#### Ovládaná osoba

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

#### Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

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

- PRAGOLOV spol. s r.o., se sídlem Bořivojova 828/33, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČ: 00550086. Předmětem činnosti této obchodní korporace je myslivost. Ovládající osoba je jediným společníkem této obchodní korporace a tedy její ovládající osobou ve smyslu § 74 odst. 3 ZOK.
- Ben Praha s.r.o., se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 06614167. Ovládající osoba byla po větší část sledovaného období většinovým společníkem této obchodní korporace a tedy její ovládající osobou ve smyslu § 74 odst. 3 ZOK, a to do 14. 12. 2023, kdy Ovládající osoba svůj podíl na této obchodní korporaci převedla na třetí osobu, čímž ztratila status ovládající osoby. Předmětem činnosti této obchodní korporace je zprostředkování obchodu a služeb, realitní činnost, správa a údržba nemovitostí, poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků, služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy, poskytování technických služeb, jakož i koncesovaná živnost ostraha majetku a osob.
- Albis Property, s.r.o., se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 17461464. Ovládající osoba byla po menší část sledovaného období většinovým společníkem této obchodní korporace a tedy její ovládající osobou ve smyslu § 74 odst. 3 ZOK, a to do 24. 3. 2023, kdy Ovládající osoba svůj podíl na této obchodní korporaci převedla na třetí osobu, čímž ztratila status ovládající osoby.
- Ben Slovakia, s.r.o., se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 17461821.

Ovládající osoba je většinovým společníkem této obchodní korporace a tedy její ovládající osobou ve smyslu § 74 odst. 3 ZOK.

### Osoby ovládané Fondem

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

- nemovitostní společnost DANTUM Solution s.r.o., se sídlem Štefánikova 837/3, Veveří, 602 00 Brno, IČO: 29150396.  
Fond je jediným společníkem této obchodní korporace a tedy její ovládající osobou ve smyslu § 74 odst. 3 ZOK.
- nemovitostní společnost Beluška - sociální podnik s.r.o., se sídlem Křížíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 24268500.  
Fond je jediným společníkem této obchodní korporace a tedy její ovládající osobou ve smyslu § 74 odst. 3 ZOK.
- nemovitostní společnost Safety Radlická, s.r.o., se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČO: 19493347.  
Fond je po menší část sledovaného období jediným společníkem této obchodní korporace a tedy její ovládající osobou ve smyslu § 74 odst. 3 ZOK, a to od 3. 7. 2023, kdy tato obchodní korporace vznikla.
- nemovitostní společnost Safety K44, s.r.o., se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČO: 19493371.  
Fond je po menší část sledovaného období jediným společníkem této obchodní korporace a tedy její ovládající osobou ve smyslu § 74 odst. 3 ZOK, a to od 3. 7. 2023, kdy tato obchodní korporace vznikla.

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

### 3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ

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

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

### 4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

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

hromadě Fondu a ze své pozice většinového akcionáře může rozhodovat o výši úplaty investiční společnosti a o obsazení volených orgánů Fondu.

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

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

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

## 6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

### Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou

#### Smlouvy uzavřené ve sledovaném období

Ovládající osoba ve sledovaném období uzavřela s Fondem dva smluvní dokumenty, na základě kterých se Fond zavázal k peněžnímu plnění.

Jednak se jednalo o třístrannou Dohodu o způsobu vypořádání vzájemných platebních povinností ze dne 5. 1. 2023, které se vedle Fondu a Ovládající osoby účastnila třetí strana v pozici dlužníka. Na základě této dohody fond následně splnil svůj závazek vůči téže třetí straně jako vydlužitel ze Smlouvy o zápůjčce ze dne 5. 1. 2023, uzavřené mezi Fondem a vydlužitelem, a to poskytnutím zápůjčky na účet Ovládající osoby, což byl sjednaný způsob čerpání zápůjčky poskytnuté Fondem, neboť třetí osoba plnila prostřednictvím zápůjčky od Fondu svůj závazek vůči Ovládající osobě ze Smlouvy o zápůjčce ze dne 7. 12. 2022 mezi Ovládající osobou jako zapůjčitelem a třetí osobou jako vydlužitelem. Ačkoli tedy Fond plnil na základě uvedeného vztahu na účet Ovládající osoby, nejednalo se o plnění mezi Fondem a Ovládající osobou, ale o plnění mezi třetí osobou a Ovládající osobou. Mezi Fondem a třetí osobou existuje samostatný smluvní vztah, ve kterém je Fond jejím věřitelem z poskytnuté zápůjčky vč. příslušenství.

Druhou smlouvou ve sledovaném období, uzavřenou mezi Ovládající osobou a Fondem byla kupní smlouva ze dne 30. 11. 2023, jejímž prostřednictvím si Ovládající osoba koupila od Fondu nemovité věci v katastrálním území obce Březí (v těsné blízkosti Říčany u Prahy), spolu s movitými věcmi, přičemž kupní cena byla stanovena nezávisle znaleckým posudkem. Protože již před uzavřením uvedené kupní smlouvy Ovládající osoba dne 9. 11. 2023 požádala administrátora Fondu o tzv. zpětný odkup části svých investičních akcií emitovaných Fondem v celkovém objemu srovnatelném se sjednanou výší kupní ceny za nemovitosti dle pozdější kupní smlouvy, otevřela se možnost vzájemného vypořádání mezi Ovládající osobou a Fondem bez využití vzájemných peněžních toků, a to započtením vzájemných pohledávek, které však nespadlo do sledovaného období.

#### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

V předešlém účetním období nebyly mezi Fondem a Ovládající osobou uzavřeny žádné smlouvy, ani nebyla učiněna žádná právní jednání, které by znamenaly přesah do sledovaného období, s výjimkou pokračující investice Ovládající osoby ve Fondu (která byla ve sledovaném období navýšena shora uvedeným způsobem), a dále s výjimkou smluvní dokumentace z předešlého období upravující režim pohledávky Ovládající osoby za Fondem do doby jejího vypořádání v rámci sledovaného období shora uvedeným způsobem.

**Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami****Smlouvy uzavřené ve sledovaném období**

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

**Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích**

Ve sledovaném období pokračovaly pouze dva smluvní vztahy Fondu a společnosti Ben Praha s.r.o. z předešlých období, která však oba byly v průběhu sledovaného období ukončeny a vypořádány.

Jednalo se o nájemní vztah založený nájemní smlouvou o nájmu prostor sloužících podnikání ze dne 29. 11. 2019, ze kterého plynul Fondu příjem ve formě nájemného placeného společností Ben Praha s.r.o., jehož výše byla sjednána na spodní hranici pásma obvyklého nájemného inkasovaného v budově v majetku Fondu na Křížíkově 44, Praha 8, což odpovídalo sníženému komfortu při sdílení společných prostor s jiným nájemníkem. Nájemné bylo pro rok 2023 valorizováno o inflaci dle příslušných ujednání nájemní smlouvy. Uvedený nájemní vztah bylo z hlediska Fondu možné považovat vzhledem ke všem okolnostem za uzavřený za stejných podmínek, za jakých Fond uzavírá obdobné smlouvy s třetími osobami. Nájemní vztah byl ukončen dohodou ke dni 30. 9. 2023.

Druhým smluvním vztahem byl dodavatelsko-odběratelský vztah mezi Fondem a společností Ben Praha s.r.o. podle Smlouvy o provádění kontroly výkonu ostrahy objektů ze dne 6. 8. 2020, ve znění dvou pozdějších dodatků, na základě které Fond hradil společnosti Ben Praha s.r.o. sjednanou měsíční úplatu za poskytnuté služby. Uvedený smluvní vztah bylo z hlediska Fondu možné považovat vzhledem ke všem okolnostem za uzavřený za standardních podmínek, za jakých by Fond uzavřel obdobnou smlouvu s třetí osobou. Tento smluvní vztah byl ukončen dohodou ke dni 31. 10. 2023.

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

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

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

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

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

Smlouvy mezi Fondem a Ovládající osobou popsané v čl. 6 této zprávy, resp. závazky Fondu z nich vzniklé, lze hodnotit jako uzavřené za standardních tržních podmínek. V případě uvedené kupní smlouvy byla cena stanovena nezávisle znalcem, přičemž v důsledku dosud nevypořádané žádosti Ovládající osoby o zpětný odkup investičních akcií Fondu se v době uzavření kupní smlouvy otevřela možnost vzájemného započtení pohledávek Ovládající osoby a Fondu, což lze hodnotit pro Fond jako pozitivní variantu splnění jeho peněžních závazků, neboť pro účely takového vypořádání s Ovládající osobou nebyl Fond ve sledovaném období nucen alokovat peněžní prostředky v odpovídající výši.

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

## 9. PROHLÁŠENÍ

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

V Praze dne 28. 3. 2024



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

Neoficiální

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

Identifikace majetku	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Peněžní prostředky na účtech	41 451
Úvěr 3. straně Lesy Hunkovce	231 334
Úvěr 3. straně CIF Delta	41 452
Majetková účast Beluška - sociální podnik, s.r.o	28 000
Majetková účast Safety K44, s.r.o	107 800
Majetková účast Safety Radlická	81 800
Úvěr Safety K44, s.r.o	254 680
Úvěr Safety Radlická	302 256
Budova a pozemek Brno Kotlářská	63 180
Budova a pozemek Praha - Chodov	88 125
Budova a pozemek Sokolovská	90 200
Budova a pozemek Václavské náměstí	214 508
Pozemek Březí 413	47 970