

## **Zpráva nezávislého auditora**

o ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016  
společnosti Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem,  
a.s.

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

akcionářům společnosti Safety Real, investiční fond  
s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem v Praze 8, Křížíkova 213/44,  
IČ 247 99 751

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také jen Společnost) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2016, výkazu o úplném výsledku hospodaření, přehledu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 a přílohy, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2016, finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 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 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na 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.

### **Zdůraznění skutečností - nejistoty**

Upozorňujeme na skutečnost popsanou v článku 5.22 přílohy účetní závěrky. Společnost oceňuje své investice do nemovitostí a investice do majetkových účastí reálnou hodnotou. Ocenění je spojeno s existencí nejistoty při odhadech budoucího vývoje vstupních parametrů pro kalkulaci ocenění.

Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

### **Hlavní záležitosti auditu**

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

Společnost k 31. 12. 2016 vykázala investice do nemovitostí, které z podstatné části získala fúzemí s rozhodným dnem 1. 1. 2016 a které využívá k realizování výnosů z pronájmu. Tato aktiva k 31. 12. 2016 představují téměř 83 % hodnoty celkových aktiv společnosti. Vzhledem k této skutečnosti se ověření investic do nemovitostí a výnosů z jejich pronájmu stalo hlavní záležitostí auditu.

Při ověření jsme se zaměřili na analýzu dokumentů souvisejících s předmětnými fúzemí s následným ověřením vykázaní investic do nemovitostí v účetních knihách a v účetní závěrce a jejich ocenění k rozvahovému dni. Rovněž jsme ověřovali zaúčtování souvisejících výnosů v návaznosti na příslušné smlouvy.

Informace o investicích do nemovitostí jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu o úplném výsledku hospodaření a v člácích 5.1 a 5.6 přílohy.

Další hlavní záležitostí auditu bylo ověření přijatých bankovních úvěrů a nebankovních zápůjček, které k 31. 12. 2016 tvoří přibližně 60 % celkových pasiv. Zabývali jsme se návazností vykázaných úvěrů a zápůjček na příslušné smlouvy.

Informace o přijatých bankovních úvěrech a nebankovních zápůjčkách jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu o úplném výsledku hospodaření a v člácích 5.4 a 5.13 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 statutární ředitel 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 obdržенých ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### ***Odpovědnost statutárního ředitele, správní rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku***

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá správní rada a výbor pro audit.

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

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout 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 statutárním ředitelem.

- 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 statutární ředitel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku 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 trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- 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 statutárního ředitele, správní 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.

V Brně dne 25. 5. 2017

**Kreston A&CE Audit, s.r.o.**  
Ptašínského 4, 602 00 Brno  
oprávnění KAČR č. 007  
Ing. Leoš Kozohorský, jednatel společnosti

Odpovědný statutární auditor:  
Ing. Libor Cabicar  
oprávnění KAČR č. 1277



*[Handwritten signature]*  
\_\_\_\_\_  
*[Handwritten signature]*  
\_\_\_\_\_

**Přílohy:**

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

- Výkazu o finanční situaci
- Výkazu o úplném výsledku hospodaření
- Přehledu o změnách vlastního kapitálu
- Výkazu o peněžních tocích
- Přílohy

## **VÝROČNÍ ZPRÁVA SPOLEČNOSTI (emitenta)**

**Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

**(01/2016 – 12/2016)**

podle § 119 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu v platném znění

Tato zpráva obsahuje účetní výkazy a účetní údaje za účetní od 1. ledna do 31. prosince 2016.



## OBSAH

1. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY .....	3
2. Zpráva statutárního ředitele o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku za účetní období končící 31. prosince 2016.....	4
3. Základní údaje o emitentovi a jeho akciích.....	6
4. Popis podnikatelské činnosti emitenta .....	8
5. Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy .....	11
6. Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období .....	12
7. Údaje o odměňování .....	12
8. Identifikace každé osoby provádějící správu majetku fondu .....	12
9. Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu.....	12
10. Transakce se spřízněnými stranami.....	13
11. Ostatní informace vyžadované právními předpisy .....	13
12. Číselné údaje a informace o hospodaření emitenta k 31.12.2016 .....	14

## Přílohy:

- Zpráva o vztazích





## 1. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí a svědomí podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti

**Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**  
IČ 247 99 751  
Křížkova 213/44  
186 00 Praha 8 - Karlín

za rok 2016 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a hospodaření.

V Praze dne 27. dubna 2017

  
-----  
Ing. Jiří Brada, pověřený zmocněnec  
statutárního ředitele



## 2. Zpráva statutárního ředitele o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku za účetní období končící 31. prosince 2016

### Podnikatelská činnost fondu v roce 2016

V této zprávě předkládáme informace o nejvýznamnějších transakcích investičního fondu Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „investiční fond“) v průběhu roku 2016.

Investiční fond byl zúčastněnou osobou při přeměnách, v jejichž důsledku došlo k rozštěpení společností BOHEMIANS REAL, a.s. IČ 251 10 543, a SI KARLIN s.r.o., IČ 030 56 864, a ke sloučení částí jejich jmění s fondem, jako jednou z nástupnických společností. Obě přeměny s rozhodným dnem 1. ledna 2016 nabyly účinnosti zápisem do obchodního rejstříku ke dni 1. října 2016.

Zmíněnými přeměnami nabyl fond do svého majetku dvě výnosné nemovitosti:

- fotbalový stadion „Dolíček“ v Praze 10 – Vršovicích, oceněný znaleckým posudkem k 31.12.2016 na 120 950 tis. Kč;
- multifunkční objekt v Praze 8 – Karlíně, Křížkova 44, oceněný znaleckým posudkem k 31.12.2016 na 500 000 tis. Kč;
- administrativní budovu v Praze 11 – Chodově, Cigánkova 2, oceněnou znaleckým posudkem k 31.12.2016 na 60 300 tis. Kč.

V červnu 2016 investiční fond nakoupil strategicky významný soubor pozemků na hranici obce Úvaly ve Středočeském kraji se záměrem jejich zhodnocení developerským projektem s delším časovým horizontem. Znalecký posudek stanovil hodnotu těchto pozemků ke 31.12.2016 na 2 740 tis. Kč.

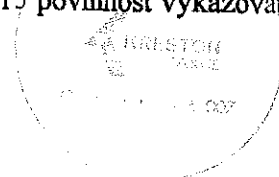
V prosinci 2016 fond investoval do 100% obchodního podílu na nemovitostní společnosti Butovice Offices s.r.o., IČ 017 39 697, vlastníci administrativní budovu, která je jako oddělená jednotka částí nákupní Galerie Butovice. Po uskutečnění převodu obchodního podílu byl přijat záměr realizovat projekt přeměny společnosti Butovice Offices s.r.o. formou fúze s investičním fondem s rozhodným dnem 1.1.2017.

Žádné další investice ani jiné významné podnikatelské kroky ve sledovaném období od 1.1.2016 do 31.12.2016 nebyly uskutečněny.

Fond v roce 2016 dosáhl výnosů z pronájmu svého aktivního nemovitostního portfolia ve výši celkem 52.660 tis. Kč.

### Hospodaření investičního fondu

Fond sestavuje svoji účetní závěrku za rok 2016 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém EU (IFRS) a všechny ekonomické údaje v této výroční zprávě jsou uváděny v částkách zjištěných podle těchto standardů (včetně srovnávacích údajů minulých let). Postupy a požadavky na vykazování jednotlivých transakcí a pozic aktiv a pasív podle IFRS mohou být významně odlišné od účetních postupů podle vyhlášky č. 501/2002 Sb. a požadavků aplikovatelných pro stanovení daně z příjmů. Fond měl do konce roku 2015 povinnost vykazovat podle vyhlášky č. 501/2002 Sb.



Obraz o hospodaření investičního fondu poskytuje účetní závěrka za období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016. Hospodaření investičního fondu za uvedené období skončilo účetní ztrátou ve výši -147 831 tis. Kč.

Výsledky hospodaření investičního fondu jsou ověřeny společností Kreston A&CE Audit, s.r.o., oprávnění vydané KAČR pod č. 007.

### **Aktiva**

Investiční fond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2016 aktiva v celkové výši **953 005 tis. Kč**. Ta jsou tvořena především reálnou hodnotou přímo vlastněných nemovitostí v celkové výši 787 927 tis. Kč, účastmi s rozhodujícím vlivem na nemovitostních společnostech v hodnotě celkem 113 286 tis. Kč, účastí s rozhodujícím vlivem na kapitálových společnostech v hodnotě celkem 34 284 tis. Kč, pohledávkami ve výši **10 951 tis. Kč** a peněžním vkladem na běžném účtu ve výši 5 133 tis. Kč.

### **Pasiva**

Celková pasiva fondu ve výši 953 005 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem ve výši 140 206 tis. Kč a cizími zdroji ve výši 812 799 tis. Kč, tvořenými především dlouhodobými závazky vůči nebankovním subjektům, krátkodobými neúročenými závazky z obchodních transakcí a nesplaceným zůstatkem bankovního úvěru, převedeného na investiční fond přeměnou nemovitostní společnosti SI KARLIN s.r.o. (viz kapitola 4. Popis podnikatelské činnosti emitenta).

Hodnota vlastního kapitálu investičního fondu připadajícího na 1 investiční akcii k 31.12.2016 činí **1 843,7241 Kč**.

### **Výhled pro rok 2017**

V únoru 2017 byla uzavřena kupní smlouva s Magistrátem hlavního města Prahy o prodeji fotbalového stadionu „Dolíček“ z majetku investičního fondu. Po vyplacení kupní ceny budou vyrovnány veškeré krátkodobé závazky, související s touto obchodní transakcí.

Hlavním záměrem investičního fondu v roce 2017 bude pokračující zeštíhlování své majetkové struktury postupným přesunem vybraných nemovitostí z majetku dceřiných nebo vnukovských nemovitostních společností do samotného fondu.

V Praze dne 27. dubna 2017

.....  
Ing. Jiří Brada  
Pověřený zmocněnec statutárního ředitele



### 3. Základní údaje o emitentovi a jeho akcích

Obchodní firma: **Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**  
Sídlo: Křížkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8  
IČO: 24799751  
DIČ: CZ24799751  
rejstříkový soud: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 16888  
datum zápisu do OR: 11. 2. 2011  
právní forma: akciová společnost s proměnným základním kapitálem  
předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

zapisovaný  
základní kapitál: 34 086 000,- Kč

(dále jen „emitent“, „fond“ nebo „společnost“)

#### Statutární ředitel, obhospodařovatel a administrátor emitenta k 31.12.2016:

##### Safety invest funds, investiční společnost, a.s. (od 23.1.2015)

IČ: 284 95 349

Sídlo: Praha 1, Revoluční 1003/3, PSČ 110 00

Poznámka: obhospodařovatel není oprávněn přesáhnout rozhodný limit.

Pověřený zmocněnec: Ing. JIŘÍ BRADA, dat. nar. 1. ledna 1966  
Nádražní 259, 277 51 Nelahozeves

#### Správní rada emitenta k 31.12.2016:

Předseda správní rady: MARTIN BENDA, dat. nar. 8. září 1971  
č.p. 159, 251 01 Břežín

Členové správní rady: MONIKA FUKOVÁ, dat. nar. 26. prosince 1974  
č.p. 159, 251 01 Břežín

JAROSLAV HAVLÍČEK, dat. nar. 20. ledna 1962  
Urbánkova 3371/69, 143 00 Praha 4

#### Výbor pro audit emitenta k 31.12.2016:

Předseda výboru pro audit: JAROSLAV HAVLÍČEK, dat. nar. 20. ledna 1962  
Urbánkova 3371/69, 143 00 Praha 4

Členové výboru pro audit: LENKA BARTUŠKOVÁ, dat. nar. 20. listopadu 1971  
V Průhonu 143, 252 30 Lety

NINA SVOBODOVÁ, dat. nar. 5. března 1989  
K Nové Vsi 358/16, 158 00 Praha 5

Hodnota NAV fondu:  
Výše fondového kapitálu  
připadajícího na investiční akcie: 77 360 820 Kč (k 31.12.2016)

Hodnota NAV fondu na  
jednu investiční akcii: 1 844 Kč (k 31.12.2016)

### Údaje o cenných papírech

#### Zakladatelské akcie:

Počet akcií: 34 086 ks  
Druh, forma, podoba: zakladatelské kusové akcie na jméno v listinné podobě (cenný papír)

#### Investiční akcie:

Počet akcií: 41 959 ks  
Druh, forma, podoba: investiční kusové akcie na jméno v zaknihované podobě (zaknihovaný cenný papír)  
ISIN: CZ0008041514  
Název emise: SAFETY REAL IFPZK

### Údaje o osobách, které měly kvalifikovanou účast na investičním fondu:

Jméno	Datum narození	Počet akcií (ks)	podíl na fondu (%)
Martin Benda	8.9.1971	32 357	95

### Změny zapisovaných údajů v Obchodním rejstříku během sledovaného účetního období

Dne 1. října 2016 byla zapsána změna sídla investičního fondu z původního: Bořivojova 828/33, Žižkov, 130 00 Praha 3, na nové: Křížkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8.

Dne 24. listopadu 2016 došlo k výmazu pověřeného zmocněnce statutárního ředitele a byl zapsán způsob jednání.

Vymazáno:

Ing. MICHAL VLACH, dat. nar. 11. dubna 1966  
Podolská 1488/8, Braník, 147 00 Praha 4

Zapsáno:

Ing. JIŘÍ BRADA, dat. nar. 1. ledna 1966  
Nádražní 259, 277 51 Nelahozeves  
pověřený zmocněnec



#### Způsob jednání:

Společnost zastupuje statutární ředitel prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce. Podepisování za společnost provádí statutární ředitel tak, že k firmě společnosti připojí pověřený zmocněnec statutárního ředitele obchodní firmu statutárního ředitele a svůj podpis.

Dne 1. října 2016 bylo do Obchodního rejstříku zapsáno:

Na společnost Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., přešla část jmění rozdělované společnosti SI KARLÍN, s.r.o., IČO 03056864, se sídlem Praha 8, Karlín, Křižíkova 213/44, PSČ 186 00, která byla uvedena v projektu rozdělení odštěpením sloučením, vyhotoveném formou notářského zápisu dne 19.8.2016.

Na společnost Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., přešla část jmění rozdělované společnosti BOHEMIANS REAL a.s., IČO 25110543, se sídlem Praha 10, Vršovická 1489/31, PSČ 101 00, která byla uvedena v projektu rozdělení odštěpením sloučením, vyhotoveném dne 19.8.2016 a schváleném dne 26.9.2016.

#### **Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával:**

Činnost depozitáře pro fond v celém sledovaném období vykonávala Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, IČ 00001350, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B.XXXVI, vložka 46, která bude vykonávat tuto činnost depozitáře pro fond i nadále.

V průběhu sledovaného období nebyla žádná osoba depozitářem fondu pověřena úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu.

Ve sledovaném období fond nevyužíval služeb hlavního podpůrce.

#### **Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období:**

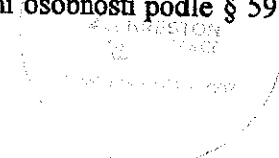
V průběhu sledovaného období nedošlo k žádným změnám stanov nebo statutu fondu, ani nedošlo k podstatné změně investiční strategie fondu.

## **4. Popis podnikatelské činnosti emitenta**

### **Informace o podnikatelské činnosti a popis hospodaření**

Společnost byla založena zakladatelskou listinou ze dne 1. dubna 2010, v souladu se zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem a se zákonem č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování v platném znění, a do obchodního rejstříku byla zapsána dne 11. února 2011.

Povolení k činnosti investičního fondu ve smyslu ustanovení § 64 zrušeného zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, které obdržela společnost od České národní banky dne 9. listopadu 2010 a které nabylo právní moci dne 23. listopadu 2010, zaniklo na základě § 651 odst. 4 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech (dále jen „ZISIF“) a to dnem, kdy Česká národní banka začala vést seznam investičních fondů s právní osobností podle § 597



písm. a) ZISIF a od tohoto dne se fond považuje za investiční fond, který je obhospodařován investiční společností Safety invest funds, investiční společnost, a.s. a je zapsán v seznamu podle § 597 písm. a) ZISIF.

Od svého vzniku společnost vyvíjí činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů, spočívající ve shromažďování peněžních prostředků ve fondu oproti vydávání cenných papírů kvalifikovaným investorům, za účelem společného investování shromážděných prostředků.

Investičním cílem fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých 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 dlouhodobého pronájmu, přičemž některé vybrané nemovitosti nabízí též k prodeji.

Fond investuje mimo jiné do majetkových účastí. Jediným cílem držby majetkových účastí je zhodnocení peněžních prostředků investorů. Fond (mateřská společnost) je tedy investiční jednotkou podle IFRS 10, která:

- získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),
- se ve svém Statutu svým investorům zavázala, že jejím obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

Fond proto své majetkové účasti nekonsoliduje, ale vykazuje je v reálných hodnotách, přičemž změnu reálných hodnot účtuje do výsledku hospodaření běžného účetního období. Ke konci účetního období Fond v souladu se svou investiční politikou investoval do níže uvedených majetkových účastí:

- Treaslewort, a.s.
- DANTUM Solution s.r.o.
- TORMONTEX COMPANION s.r.o.
- SI KARLIN, s.r.o.
- BOHEMIANS REAL a.s.
- Butovice Offices, s.r.o.

Ve sledovaném období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Aktivní nemovitostní portfolio fondu bylo ve sledovaném období tvořeno především výnosovými komerčními nemovitostmi situovanými v Praze, Brně, ve Středočeském kraji a v okrese Praha-východ. Zdrojem příjmů fondu byly především příjmy z pronájmu těchto komerčních nemovitostí.

Na společnost Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., přešla část jmění rozdělované společnosti SI KARLIN, s.r.o., IČO 03056864, se sídlem Praha 8, Karlín, Křížíkova 213/44, PSČ 186 00, která byla uvedena v projektu rozdělení odštěpením sloučením, vyhotoveném formou notářského zápisu dne 19.8.2016. Do Obchodního rejstříku byla tato skutečnost zapsána 1. října 2016.

Na společnost Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., přešla část jmění rozdělované společnosti BOHEMIANS REAL a.s., IČO 25110543, se sídlem Praha 10, Vršovická 1489/31, PSČ 101 00, která byla uvedena v projektu rozdělení odštěpením sloučením, vyhotoveném dne 19.8.2016 a schváleném dne 26.9.2016. Do Obchodního rejstříku byla tato skutečnost zapsána 1. října 2016.

V červnu 2016 investiční fond investoval do nákupu strategicky významných pozemků na hranici obce Úvaly ve Středočeském kraji se záměrem jejich zhodnocení developerským projektem s delším časovým horizontem. Objem transakce byl 2,5 mil. Kč.

V prosinci 2016 investiční fond investoval do nákupu 100% obchodního podílu na nemovitostní společnosti Butovice Offices, s.r.o., vlastníci nebytových jednotky č. 520/2 (Administrativní jednotka) a č. 520/3 (Kryt CO) v budově v Nových Butovicích č. p. 520 stojící na pozemku 1231/47, přičemž k Administrativní jednotce náleží podíl ve výši 9527/57910 na společných částech budovy č. p. 520 a na pozemcích parc. č. 1231/1, 1231/2, 1231/4, 1231/5, 1231/6, 1231/19, 1231/20, 1231/21, 1231/22, 1231/23, 1231/47, 1236/3, 1236/11, 1236/25, 1236/26, 1236/27, 1236/30, 1236/32, 1236/33, 1236/43, 1236/44, 1236/57, 1237/5, 1239/4, 1242/2, 1242/12, 1501/3, 1501/4 a 1501/6 v katastrálním území Jinonice ke Krytu CO náleží podíl na společných částech a pozemcích ve výši 1046/57910. Administrativní jednotka, Kryt CO a související podíly na společných částech a pozemcích jsou zapsány na listu vlastnictví č. 3433 vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha pro katastrální území Jinonice, obec Praha. Hodnota transakce převyšovala 300 mil. Kč (což zahrnuje kupní cenu 4,7 mil. EUR, výši úvěru u Československé obchodní banky a.s. 6,3 mil. EUR a závazek k externímu financiévi 2,5 mil. EUR).

### **Informace o předpokládaném vývoji**

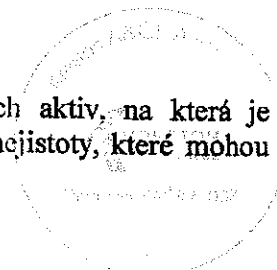
V průběhu roku 2017 bude fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu.

Fond bude pokračovat ve správě současného nemovitostního portfolia a disponibilní výnosy budou dále reinvestovány. Fond neplánuje výplatu podílu na zisku. V případě výskytu vhodného nemovitostního projektu na trhu je fond připraven do takového projektu investovat.

Fond dále plánuje výhledově zeštíhlení své majetkové struktury postupným přesunem vybraných nemovitostí z majetku dceřiných nebo vnukovských nemovitostních společností do samotného fondu.

Z dlouhodobého pohledu jsou investice do nemovitostí vnímány jako perspektivní a stále umožňují investorům dosahovat na dobře připravených a spravovaných projektech nadprůměrné zhodnocení vložených finančních prostředků. V průběhu roku 2016 došlo k oživování realitního trhu, a to zejména v parametru neobsazenosti, jež pokračuje i v tomto roce. Znamky přehřátí nemovitostního trhu všeobecně vnímané realitními odborníky bude fond bedlivě sledovat a obezřetně zvažovat dlouhodobou udržitelnost výnosu v projektech přijatých k vyhodnocení a případné investici.

Fond níže uvádí hlavní rizika spojená s investicemi do nemovitostních aktiv, na která je zaměřena investiční strategie fondu, a představují tak důležitá rizika a nejistoty, které mohou





provázet podnikatelskou činnost fondu. Ostatní rizika související s činností fondu jsou uvedena v rizikovém profilu ve statutu fondu.

#### Riziko stavebních vad nebo ekologických zátěží nemovitostí

Fond při nabývání nemovitostí snižuje rizika řádným provedením prověrek v oblasti stavební a případné ekologické zátěže připravovaných projektů a aplikuje odpovídající právní zajišťovací instrumenty. Přesto nelze vyloučit ztrátu na majetku fondu v důsledku včas neodhalených stavebních vad či ekologických zátěží.

#### Riziko výpadků plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí

Výpadek plánovaných příjmů z pronájmu může nastat nahodile, pokud postihne významnější nájemníky nemovitostí, nebo může souviset s celkovou situací na trhu, např. v případě hospodářské recese; v tom případě ovlivňuje chování většího množství nájemníků či potencionálních nájemníků. Fond snižuje tato rizika tím, že investuje především do nemovitostí kvalitních svou polohou, které si udrží nájemníky i v nepříznivém období hospodářské recese a jsou natolik atraktivní, že po výpadku významnějšího nájemníka umožní fondu jej v přiměřené době nahradit. Toto riziko je dále snižováno výběrem vhodných nájemníků. Jak již bylo výše zmíněno, fond očekává celkem příznivý vývoj na realitním trhu, a proto toto riziko bylo ve sledovaném období a je pro následující pololetí vnímáno jako nízké riziko.

#### Riziko spojené s dluhovým financováním

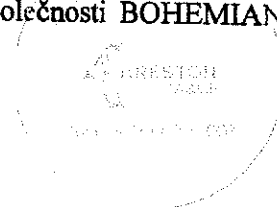
S ohledem na možnost fondu přijímat při financování nákupu či výstavby nemovitostí úvěry resp. zápůjčky do souhrnné výše představující dvacetinásobek majetku fondu dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek fondu v případě chybného investičního rozhodnutí, resp. v důsledku jiného důvodu vedoucího ke snížení hodnoty majetku fondu. Existuje rovněž odpovídající riziko insolvence fondu. Toto riziko je minimalizováno pečlivě a vhodně nastaveným čerpáním úvěrů pro konkrétní vybrané projekty.

#### Riziko vypořádání

Transakce s majetkem fondu může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu. Fond toto riziko vyhodnocuje při každé transakci.

### **5. Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy**

V únoru 2017 byla uzavřena kupní smlouva na prodej fotbalového stadionu „Dolíček“ z majetku investičního fondu Hlavnímu městu Praze. Po vyplacení kupní ceny fond vyrovná veškeré krátkodobé závazky, jež mu vznikly v souvislosti s nabytím akcií společnosti BOHEMIANS REAL, a.s. nebo následně při přeměně této společnosti.



Po rozvahovém dni nenastaly žádné další významné skutečnosti.

## **6. Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období**

Obhospodařovatel vykonával v průběhu účetního období ve vztahu k fondu standardní činnost dle statutu fondu.

## **7. Údaje o odměňování**

Investiční fond uzavřel 30.6.2014 Smlouvu o výkonu funkce člena představenstva s investiční společností Safety invest funds, investiční společnost, a.s. jako obhospodařovatelem fondu, ve které se strany dohodly na roční odměně investiční společnosti ve výši 0,05% z průměrné roční hodnoty majetku fondu, nejméně však 240.000,- Kč za jeden kalendářní rok, případně ve výši adekvátní počtu kalendářních měsíců, ve kterých byla smlouva o výkonu funkce člena představenstva účinná.

Pověřený zmocněnec statutárního ředitele ani členové správní rady nepřijali žádná plnění od investičního fondu.

## **8. Identifikace každé osoby provádějící správu majetku fondu**

V období od 1.1.2016 do 24.11.2016 vykonával správu majetku za obhospodařovatele fondu:

Ing. MICHAL VLACH, dat. nar. 11. dubna 1966

Podolská 1488/8, Braník, 147 00 Praha 4

V období od 24.11.2016 do 31.12.2016 vykonával správu majetku za obhospodařovatele fondu:

Ing. JIŘÍ BRADA, dat. nar. 1. ledna 1966

Nádražní 259, 277 51 Nelahozeves

pověřený zmocněnec

Způsob jednání:

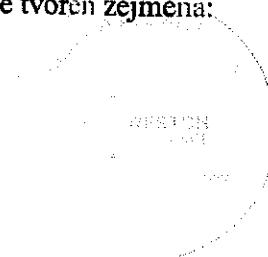
Společnost zastupuje statutární ředitel prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce. Podepisování za společnost provádí statutární ředitel tak, že k firmě společnosti připojí pověřený zmocněnec statutárního ředitele obchodní firmu statutárního ředitele a svůj podpis.

## **9. Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu**

Celkový objem majetku fondu svěřený do obhospodařování k 31.12.2016 je tvořen zejména:

1) Kvalifikovanými účastmi na nemovitostních společnostech

- Treaslewort, a.s., IČ 256 85 252, v hodnotě 15 839 tis. Kč



společnost vlastní rozsáhlý soubor pozemků ve Středočeském kraji v hodnotě 25 000 tis. Kč, činžovní dům po rekonstrukci v Praze 3 v hodnotě 24 000 tis. Kč, blok řadových rodinných domů - dřevostaveb v Praze 5 v hodnotě 12 000 tis. Kč a 3 bytové jednotky v hodnotě 6 500 tis. Kč

- DANTUM Solution s.r.o., IČ 291 50 396, v hodnotě 449 tis. Kč  
společnost vlastní činžovní dům s obchodními prostory v širším centru Brna na adrese Štefánikova 3 v hodnotě 11 750 tis. Kč

- Butovice Offices, s.r.o., IČ 017 39 697, v hodnotě 96.998 tis. Kč  
společnost vlastní nebytové jednotky tvořící oddělenou administrativní část nákupní Galerie Butovice v Praze 5

- TORMONTEX COMPANION s.r.o., IČ 292 21 722, v hodnotě 4 026 tis. Kč  
společnost vlastní 50% komanditních podílů ve společnosti, vlastníci projekt v oblasti obnovitelných zdrojů energie

- BOHEMIANS REAL a.s., IČ 251 10 543, v hodnotě 917 tis. Kč  
společnost, která zůstala ve vlastnictví fondu po odštěpení jejích nemovitostních aktiv do fondu

- SI KARLIN, s.r.o., IČ 030 56 864, v hodnotě 29 341 tis. Kč  
společnost, která zůstala ve vlastnictví fondu po odštěpení jejích nemovitostních aktiv do fondu; společnost poskytuje fondu servisní činnosti na vybraných nemovitostech

## 2) Hodnotou přímo vlastněných nemovitostí

### a) výnosových

v Brně v hodnotě 42 500 tis. Kč

v Říčanech v hodnotě 30 000 tis. Kč

v Praze v hodnotě 681 250 tis. Kč

### b) strategických

v Dolních Břežanech v hodnotě 24 521 tis. Kč

v Říčanech v hodnotě 6 460 tis. Kč

v Úvalech v hodnotě 2 740 tis. Kč

## 10. Transakce se spřízněnými stranami

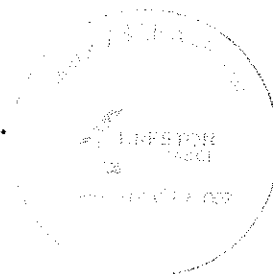
Transakce se spřízněnými stranami jsou uvedeny ve Zprávě o vztazích, která je nedílnou součástí této Výroční zprávy.

## 11. Ostatní informace vyžadované právními předpisy

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovně-právních vztahů.



Fond nemá organizační složku v zahraničí.

Fond v běžném účetním období nenabyl vlastní akcie.

Údaje o soudních sporech:

Investiční fond nebyl v rozhodném období účastníkem žádného sporu, jehož hodnota by přesahovala 5% hodnoty majetku fondu.

## 12. Číselné údaje a informace o hospodaření emitenta k 31.12.2016

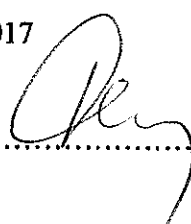
Společnost Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. prohlašuje, že uvedené číselné údaje a informace ověřuje auditor. Číselné údaje a informace v rozsahu výkazu úplného výsledku, výkazu o finanční situaci, výkazu změn vlastního kapitálu, výkazu o peněžních tocích a vysvětlujících poznámek jsou vypracované v souladu s IAS/IFRS.

Zpracoval: Ing. Jiří Brada

Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele

Dne: 27. 4. 2017

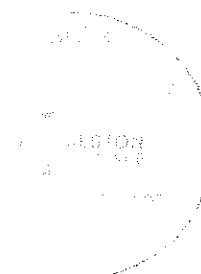
Podpis: .....



## ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2016

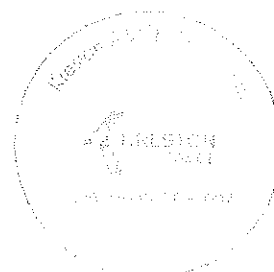
**Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

Sestavená v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém v EU



## Výkaz úplného výsledku za období končící 31. prosince 2016

Položka	Bod	období končící	období končící
		31.12.2016	31.12.2015
		v tis. Kč	v tis. Kč
Výnosy z investic	5.1	52 660	894
Ostatní provozní výnosy	5.2	1 443	1
Ostatní provozní náklady	5.3	-22 277	-6 405
Finanční výnosy		1	0
Finanční náklady	5.4	-18 516	-1 641
Zisk/ztráta z přecenění		-158 999	237 010
<b>Zisk/ztráta před zdaněním</b>		<b>-145 688</b>	<b>229 859</b>
Daň z příjmů	5.5	-2 143	594
<b>ZISK/ZTRÁTA ZA OBDOBÍ</b>		<b>-147 831</b>	<b>230 453</b>
<i>Ostatní úplný výsledek</i>		0	0
<b>ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM</b>		<b>-147 831</b>	<b>230 453</b>
Počet zakladatelských akcií IF		34 086	34 086
Počet vydaných investičních akcií IF		41 959	41 959



## Výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2016

Položka	Bod	k 31.12.2016 v tis. Kč	k 31.12.2015 v tis. Kč	k 31.12.2014 v tis. Kč
<b>AKTIVA</b>				
<b>Dlouhodobá aktiva</b>				
Investice do nemovitostí	5.6	787 927	100 980	100 963
Majetkové účasti	5.7	147 570	358 304	113 367
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>935 497</b>	<b>459 284</b>	<b>214 330</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>				
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	5.8	10 951	5 796	373
Splatné daňové pohledávky	5.17	442	0	0
Ostatní aktiva	5.9	870	0	0
Náklady a příjmy příštích období	5.10	112	41	53
Hotovost a peníze na bankovních účtech	5.11	5 133	5 093	615
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>17 508</b>	<b>10 930</b>	<b>1 041</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>953 005</b>	<b>470 214</b>	<b>215 371</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>				
<b>Kapitál a fondy</b>				
Základní kapitál a emisní ážio	5.12	34 086	34 086	69 000
Kapitálové a ostatní fondy		15 988	36 713	-5 500
Nerozdělené výsledky		90 132	237 963	7 510
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>140 206</b>	<b>308 762</b>	<b>71 010</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>				
Půjčky	5.13	450 899	38 194	40 861
Jiné dlouhodobé závazky	5.15	1 782	0	0
Odložený daňový závazek	5.17	14 464	507	1 101
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>467 145</b>	<b>38 701</b>	<b>41 962</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>				
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	5.16	215 184	118 118	101 885
Půjčky	5.13	123 569	0	0
Splatné daňové závazky	5.17	1 794	3 916	27
Rezervy	5.14	4 000	0	0
Ostatní závazky	5.18	523	717	487
Výdaje a výnosy příštích období	5.19	584	0	0
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>345 654</b>	<b>122 751</b>	<b>102 399</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>812 799</b>	<b>161 452</b>	<b>144 361</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>		<b>953 005</b>	<b>470 214</b>	<b>215 371</b>



### Výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31. prosincí 2016

	Základní kapitál tis. Kč	Kapitálové a ostatní fondy tis. Kč	Kumulované výsledky tis. Kč	HV běžného období tis. Kč	Celkem vlastní kapitál tis. Kč
<b>Zůstatek k 1. lednu 2015</b>	<u>69.000</u>	<u>-5.500</u>	<u>-2.925</u>	<u>10.435</u>	<u>71.010</u>
Přesun do kumulovaných výsledků	0	0	10.435	-10.435	0
Emise akcií	0	7.299	0	0	7.299
Ostatní změny	-34.914	34.914	0	0	0
Úplný výsledek za období	0	0	0	230.453	230.453
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2015</b>	<u>34.086</u>	<u>36.713</u>	<u>7.510</u>	<u>230.453</u>	<u>308.762</u>
Přesun do kumulovaných výsledků	0	0	230.453	-230.453	0
Změna kapitálových fondů vlivem přeměny	0	-20.725	0	0	-20.725
Úplný výsledek za období	0	0	0	-147.831	-147.831
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2016</b>	<u>34.086</u>	<u>15.988</u>	<u>237.963</u>	<u>-147.831</u>	<u>140.206</u>





## Výkaz o peněžních tocích za období končící 31. prosince 2016

	období končící 31.12.2016 v tis. Kč	období končící 31.12.2015 v tis. Kč
<b>Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti</b>		
Výsledek hospodaření před zdaněním	-145 688	229 859
Úpravy o nepeněžní operace:		
tvorba (rozpuštění) rezerv	2 000	0
tvorba (rozpuštění) opravných položek	-103	103
ztráta (zisk) z přecenění reálnou hodnotou	158 999	-237 010
ztráta (zisk) z prodeje investičního majetku	0	8 000
úrokové náklady	18 394	1 559
	<b>33 602</b>	<b>2 511</b>
Úpravy o změny pracovního kapitálu:		
snížení (zvýšení) stavu pohledávek z obchodních vztahů, jiných pohledávek a časového rozlišení	-6 386	-5 514
zvýšení (snížení) stavu závazků z obchodních vztahů, jiných závazků pasiv a časového rozlišení	5 261	20 352
	<b>32 477</b>	<b>17 349</b>
Placené daně z příjmu	0	0
<b>Peněžní toky generované z (použité v) provozní činnosti</b>	<b>32 477</b>	<b>17 349</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
Výdaje spojené s pořízením finančních investic	-129 921	0
Výdaje spojené s pořízením nehmotného a hmotného majetku	-4 757	-105 944
Příjmy z prodeje nehmotného a hmotného majetku	0	90 000
<b>Peněžní toky generované z (použité v) investiční činnosti</b>	<b>-134 678</b>	<b>-15 944</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>		
Příjem z emise akcií	0	7 299
Čerpání (splátky) přijatých zápůjček a úvěry	115 219	-447
Placené úroky	-17 749	-3 779
<b>Peněžní toky generované (použité) v rámci financování</b>	<b>97 470</b>	<b>3 073</b>
<b>Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů</b>	<b>-4 731</b>	<b>4 478</b>
<b>Stav peněz a peněžních ekvivalentů k začátku období</b>	<b>5 093</b>	<b>615</b>
Peněžní prostředky a ekvivalenty nabyté přeměnou	4 771	0
Přírůstek (úbytek) během období	-4 731	4 478
<b>Stav peněz a peněžních ekvivalentů ke konci období</b>	<b>5 133</b>	<b>5 093</b>



## **POZNÁMKY ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2016 DO 31. PROSINCE 2016** (v tisících Kč)

### **1. OBECNÉ ÚDAJE**

Obchodní firma: **Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**  
Sídlo: Křížkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8  
IČO: 247 99 751  
DIČ: CZ24799751  
rejstříkový soud: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 16888  
datum zápisu do OR: 11. 2. 2011  
právní forma: akciová společnost s proměnným základním kapitálem  
předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

zapisovaný  
základní kapitál: 34 086 000,- Kč

(dále jen „emitent“, „fond“ nebo „společnost“)

#### **Statutární ředitel, obhospodařovatel a administrátor emitenta k 31.12.2016:**

**Safety invest funds, investiční společnost, a.s. (od 23.1.2015)**  
IČ: 284 95 349  
Sídlo: Praha 1, Revoluční 1003/3, PSČ 110 00  
Poznámka: obhospodařovatel není oprávněn přesáhnout rozhodný limit.

Pověřený zmocněnec: Ing. JIŘÍ BRADA, dat. nar. 1. ledna 1966  
Nádražní 259, 277 51 Nelahozeves

#### **Správní rada emitenta k 31.12.2016:**

Předseda správní rady: MARTIN BENDA, dat. nar. 8. září 1971  
č.p. 159, 251 01 Břeží

Členové správní rady: MONIKA FUKOVÁ, dat. nar. 26. prosince 1974  
č.p. 159, 251 01 Břeží

JAROSLAV HAVLÍČEK, dat. nar. 20. ledna 1962  
Urbánkova 3371/69, 143 00 Praha 4

#### **Výbor pro audit emitenta k 31.12.2016:**

Předseda výboru pro audit: JAROSLAV HAVLÍČEK, dat. nar. 20. ledna 1962  
Urbánkova 3371/69, 143 00 Praha 4

Členové výboru pro audit: LENKA BARTUŠKOVÁ, dat. nar. 20. listopadu 1971  
V Průhonu 143, 252 30 Lety

NINA SVOBODOVÁ, dat. nar. 5. března 1989  
K Nové Vsi 358/16, 158 00 Praha 5

**Hodnota NAV fondu:**

Výše fondového kapitálu  
připadajícího na investiční akcie: 77 360 820 Kč (k 31.12.2016)

Hodnota NAV fondu na  
jednu investiční akcii: 1 844 Kč (k 31.12.2016)

**Údaje o cenných papírech**

**Zakladatelské akcie:**

Počet akcií: 34 086 ks  
Druh, forma, podoba: zakladatelské kusové akcie na jméno v listinné podobě (cenný papír)

**Investiční akcie:**

Počet akcií: 41 959 ks  
Druh, forma, podoba: investiční kusové akcie na jméno v zaknihované podobě (zaknihovaný cenný papír)  
ISIN: CZ0008041514  
Název emise: SAFETY REAL IFPZK

**Údaje o osobách, které měly kvalifikovanou účast na investičním fondu:**

Jméno	Datum narození	Počet akcií (ks)	podíl na fondu (%)
Martin Benda	8.9.1971	32 357	95

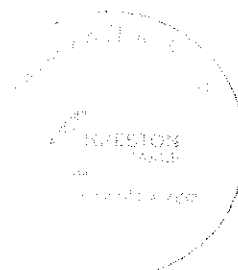
**Změny zapisovaných údajů v Obchodním rejstříku během sledovaného účetního období**

Dne 1. října 2016 byla zapsána změna sídla investičního fondu z původního: Bořivojova 828/33, Žižkov, 130 00 Praha 3, na nové: Křížkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8.

Dne 24. listopadu 2016 došlo k výmazu pověřeného zmocněnce statutárního ředitele a byl zapsán způsob jednání.

Vymazáno:  
Ing. MICHAL VLACH, dat. nar. 11. dubna 1966  
Podolská 1488/8, Braník, 147 00 Praha 4

Zapsáno:  
Ing. JIŘÍ BRADA, dat. nar. 1. ledna 1966  
Nádražní 259, 277 51 Nelahozeves  
pověřený zmocněnec



#### Způsob jednání:

Společnost zastupuje statutární ředitel prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce. Podepisování za společnost provádí statutární ředitel tak, že k firmě společnosti připojí pověřený zmocněnec statutárního ředitele obchodní firmu statutárního ředitele a svůj podpis.

Dne 1. října 2016 bylo do Obchodního rejstříku zapsáno:

Na společnost Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., přešla část jmění rozdělované společnosti SI KARLIN, s.r.o., IČO 03056864, se sídlem Praha 8, Karlín, Křižíkova 213/44, PSČ 186 00, která byla uvedena v projektu rozdělení odštěpením sloučením, vyhotoveném formou notářského zápisu dne 19.8.2016.

Na společnost Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., přešla část jmění rozdělované společnosti BOHEMIANS REAL a.s., IČO 25110543, se sídlem Praha 10, Vršovická 1489/31, PSČ 101 00, která byla uvedena v projektu rozdělení odštěpením sloučením, vyhotoveném dne 19.8.2016 a schváleném dne 26.9.2016.

#### Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával:

Činnost depozitáře pro fond v celém sledovaném období vykonávala Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, IČ 00001350, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B.XXXVI, vložka 46, která bude vykonávat tuto činnost depozitáře pro fond i nadále.

V průběhu sledovaného období nebyla žádná osoba depozitářem fondu pověřena úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu.

Ve sledovaném období fond nevyužíval služeb hlavního podpůrce.

#### Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období:

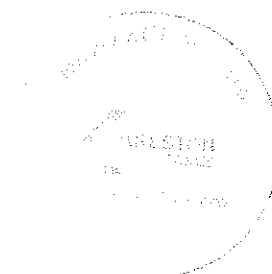
V průběhu sledovaného období nedošlo k žádným změnám stanov nebo statutu fondu, ani nedošlo k podstatné změně investiční strategie fondu.

#### Informace o obhospodařovateli:

Obhospodařovatelem společnosti je společnost Safety invest funds, investiční společnost, a.s.

#### Způsob jednání:

Společnost zastupuje statutární ředitel prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce. Podepisování za společnost provádí statutární ředitel tak, že k firmě společnosti připojí pověřený zmocněnec statutárního ředitele obchodní firmu statutárního ředitele a svůj podpis.



## 2. APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH STANDARDŮ

### Použití znovelizovaných IFRS v roce 2016

K 1. 1. 2016 Společnost přijala níže uvedené novelizované standardy schválené současně k použití v rámci EU, přičemž žádná ze změn neměla dopad na účetní závěrku Společnosti ve srovnání s minulými obdobími:

- IFRS 1 První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví
- IFRS 3 Podnikové kombinace
- IFRS 13 Ocenění reálnou hodnotou

### Nově vydané a znovelizované standardy IFRS a interpretace IFRIC s pozdější účinností

Společnost v současné době zvažuje možné dopady nových standardů a interpretací, jež vstoupí v platnost po roce končícím 31. prosince 2016 a které nebyly použity při přípravě této účetní závěrky. Společnost má v úmyslu přijmout všechny změny IFRS v souladu s datem jejich účinnosti.

Standardy a interpretace schválené EU	Možný dopad na účetní závěrku
Novela IAS 19 Zaměstnanecské benefity: Příspěvky zaměstnanců	žádný dopad
Roční revize IFRS 2010-2012	žádný dopad
Roční revize IFRS 2012-2014	žádný dopad
Novela IFRS 11 Společná ujednání: Účtování o nabytí účasti ve společné činnosti	žádný dopad
Novela IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení a IAS 41 Zemědělství: Zemědělství: Rostliny	žádný dopad
Novela IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení a IAS 38 Nehmotná aktiva: Vyjasnění přijatých metod odepisování a amortizace	žádný dopad
Novela IAS 1 Zveřejnění účetní závěrky: Prvotní zveřejnění	žádný dopad
Novela IAS 27 Individuální účetní závěrka: Ekvivalenční metoda v individuálních účetních výkazech	žádný dopad
Novelizace IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění Servisní smlouvy a možnost započtení ve zkrácené mezitímní účetní závěrce	žádný dopad
Novelizace IAS 34 Mezitímní výkaznictví	žádný dopad
IFRS 9 Finanční nástroje: Klasifikace a oceňování	společnost bude možný dopad analyzovat

Standardy a interpretace čekající na schválení EU	Možný dopad na účetní závěrku
Novely IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků: Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem	žádný dopad
IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci	žádný dopad
IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky	žádný dopad
IFRS 16 Leasing	žádný dopad
Novela IAS 7 Přehled o peněžních tocích: Prvotní zveřejnění	Novela zavádí nové zveřejnění
Novela IAS 12 Daně z příjmů: Účtování odložených daňových pohledávek k nerealizovaným ztrátám	žádný dopad
Úpravy standardu IAS 40 Převody investic do nemovitostí	žádný dopad
Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2014 – 2016	žádný dopad
IFRIC 22 Transakce v cizích měnách a předem hrazená protihodnota	žádný dopad



### 3. DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

#### **Prohlášení o shodě a východiska sestavování účetní jednotky**

Účetní závěrka Fondu za období do 31.12.2016 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení č.1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

Fond si zvolil účetní období od 1.1. do 31.12. Výkaz o finanční situaci ke dni 31.12.2015 je pro účely této závěrky za komparativní období.

Tato účetní závěrka je první adopcí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví a byla připravena v souladu se standardem IFRS 1. Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Účetní závěrka byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky.

#### **Účtování výnosů**

Výnosy se oceňují v reálné hodnotě přijaté nebo nárokované protihodnoty. Časové rozlišení výnosových úroků se uskutečňuje s ohledem na neuhrazenou jistinu, přičemž se použije příslušná efektivní úroková míra, tj. úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva na jeho čistou účetní hodnotu.

#### **Cizí měny**

Účetní závěrka Společnosti je předkládána v měně primárního ekonomického prostředí, ve kterém Společnost vyvíjí svoji činnost (funkční měna Společnosti). Pro účely této účetní závěrky se výsledky a finanční pozice Společnosti vyjadřují v českých korunách (Kč), které jsou funkční měnou Společnosti a měnou vykazování pro tuto účetní závěrku.

Při sestavování účetní závěrky Společnosti se transakce v jiné měně, než je funkční měna Společnosti (cizí měna), účtují za použití směnného kurzu platného k datu transakce. Ke každému rozvahovému dni se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití závěrkového směnného kurzu. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití směnného kurzu platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

Kurzové rozdíly se účtují do zisku nebo ztráty v období, ve kterém vznikly.

#### **Daně**

Daň z příjmu zahrnuje splatnou a odloženou daň.

#### **Splatná daň**

Splatná daň se vypočítá na základě zdanitelného zisku za dané období. Zdanitelný zisk se odlišuje od zisku, který je vykázaný ve výkazu o úplném výsledku, protože nezahrnuje položky výnosu, resp. nákladu, které jsou zdanitelné nebo odčitatelné od základu daně v jiných letech, ani položky, které nejsou zdanitelné, resp. odčitatelné od základu daně.

#### **Odložená daň**

Odložená daň je daň, která se očekává, že bude placena nebo navrácena z rozdílu mezi účetními hodnotami aktiv a závazků v účetních výkazech a odpovídajícími daňovými základnami požitými při výpočtu zdanitelného zisku. Odložená daň se vykáže na základě rozdílu mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku, a zaúčtuje se za použití závazkové metody vycházející z rozvahového přístupu. Odložené daňové závazky se uznávají obecně u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložené daňové pohledávky se obecně uznávají u všech odčitatelných přechodných rozdílů v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly, bude dosažen, přičemž je pravděpodobné, že přechodné rozdíly budou v dohledné budoucnosti zrušeny.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se posuzuje vždy k rozvahovému dni a snižuje se, pokud již není pravděpodobné, že budoucí zdanitelný zisk bude schopen odloženou daňovou pohledávku pokrýt v celkové nebo částečné výši. Odložené daňové pohledávky a závazky se oceňují pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém pohledávka bude realizována nebo závazek splatný, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných, resp. vyhlášených do rozvahového dne. Oceňování odložených daňových závazků a pohledávek zohledňuje daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým Společnost k rozvahovému dni očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

Odložená daň je kalkulována za použití daňových sazeb, jejichž aplikace se očekává v období, ve kterém bude závazek vyrovnán nebo aktivum realizováno. Kalkulace odložené daně zároveň reflektuje daňové důsledky, které by následovaly způsob zpětného nahrazení účetní hodnoty, resp. vypořádání účetní hodnoty závazků dle očekávání společnosti k rozvahovému dni.

Pro běžné a pro následující účetní období je platná daňová sazba ve výši 5 %.

Odložená daň je zachycena ve výsledku hospodaření s výjimkou odložené daně, která se vztahuje k ziskům a ztrátám uznaným v ostatním úplném výsledku nebo k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu, kdy je odložená daň také uznána v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu.

#### *Splatná a odložená daň za období*

Splatná a odložená daň se vykazuje jako náklad nebo výnos a zahrnuje se do zisku nebo ztráty, kromě případu, kdy souvisí s položkami, které se účtují přímo do vlastního kapitálu (v tom případě se i daň vykazuje přímo do vlastního kapitálu), nebo pokud vzniká při prvotním zaúčtování podnikové kombinace.

#### **Investice do nemovitostí**

Investice do nemovitostí je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí). Investice do nemovitostí se prvotně ocení na úrovni pořizovacích nákladů, které zahrnují i vedlejší náklady spojené s pořízením nemovitosti. Po prvotním vykázáni se investice do nemovitostí oceňují reálnou hodnotou. Veškeré podíly Společnosti na nemovitostech držené na základě operativního leasingu s cílem získat příjem z nájemného nebo za účelem zhodnocení se účtují jako investice do nemovitostí a jsou oceněny pomocí modelu reálné hodnoty. Zisky a ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí se zahrnou do hospodářského výsledku v období, ve kterém k nim došlo. Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání 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 hospodářského výsledku v období, ve kterém je nemovitost odúčtována.

### **Nehmotná aktiva**

Samostatně pořízená nehmotná aktiva s konečnou dobou použitelnosti se vykazují v pořizovacích nákladech po odečtení kumulované amortizace a ztrát ze snížení hodnoty. Amortizace se účtuje rovnoměrně po dobu předpokládané doby použitelnosti. Předpokládaná doba použitelnosti a metoda amortizace se prověřují vždy na konci každého účetního období, přičemž vliv jakýchkoliv změn v odhadech se účtuje prospektivně. Samostatně pořízená nehmotná aktiva s neurčitou dobou použitelnosti se vykazují v pořizovacích nákladech po odečtení kumulovaných ztrát ze snížení hodnoty.

Nehmotné aktivum je odúčtováno při prodeji, nebo pokud se neočekávají budoucí ekonomické užítky z jeho používání nebo prodeje. Zisky nebo ztráty z odúčtování nehmotného aktiva, stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva, jsou zaúčtovány do hospodářského výsledku v období, ve kterém je aktivum odúčtováno.

### **Majetkové účasti**

Majetkem se rozumí také majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem. Společnost s rozhodujícím vlivem je společnost ovládaná Společností, v níž může Společnost určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti. Majetkovou účastí s rozhodujícím vlivem je investice do dceřiné společnosti, kdy Společnost vlastní přímo nebo nepřímo více než 50% hlasovacích práv nebo je schopna vykonávat nad společností kontrolu jiným způsobem. Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny reálnou hodnotou. Ocenění je prováděno ve smyslu zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a tím vyhovuje pojetí ceny obvyklé. Za cenu obvyklou lze považovat cenu tržní, tak jak je definována mezinárodními oceňovacími standardy.

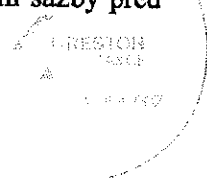
Pro stanovení hodnoty majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem je použita kombinace následujících elementárních oceňovacích metod a přístupů:

- Metody výnosové
- Metody porovnání
- Metody zjištění věcné hodnoty – majetkové
- Metoda účetní hodnoty
- Metoda likvidační
- Aplikace metod (porovnání několika oceňovacích metod)

### **Snížení hodnoty hmotných aktiv**

K rozvahovému dni Společnost posuzuje účetní hodnotu hmotných aktiv, aby určila, zda existují náznaky, že aktivum může mít sníženou hodnotu. Pokud jakýkoliv takový náznak existuje, odhadne se zpětně ziskatelná částka takového aktiva, aby se určil rozsah případných ztrát ze snížení jeho hodnoty. Pokud není možno určit zpětně ziskatelnou částku jednotlivého aktiva, Společnost stanoví zpětně ziskatelnou částku penězotvorné jednotky, k níž aktivum náleží.

Zpětně ziskatelná částka se rovná reálné hodnotě aktiva snížené o náklady na prodej nebo hodnotě z užívání podle toho, která je vyšší. Při posuzování hodnoty z užívání se odhad budoucích peněžních toků diskontuje na jejich současnou hodnotu pomocí diskontní sazby před





zdaněním, která vyjadřuje běžné tržní posouzení časové hodnoty peněz a specifická rizika pro dané aktivum, o které nebyly upraveny odhady budoucích peněžních toků.

Pokud je zpětně získatelná částka aktiva (nebo penězotvorné jednotky) nižší než jeho účetní hodnota, sníží se účetní hodnota aktiva (nebo penězotvorné jednotky) na jeho zpětně získatelnou částku. Ztráta ze snížení hodnoty se promítne přímo do výkazu úplného výsledku, ledaže je dané aktivum vedeno v přeceněné hodnotě. V takovém případě se ztráta ze snížení hodnoty posuzuje jako snížení přebytku z přecenění tohoto aktiva.

Pokud se ztráta ze snížení hodnoty následně zruší, účetní hodnota aktiva (nebo penězotvorné jednotky) se zvýší na upravený odhad jeho zpětně získatelné částky, ale tak, aby zvýšená účetní hodnota aktiva nepřevýšila účetní hodnotu, která by byla stanovena, kdyby se v předchozích letech nevykázala žádná ztráta ze snížení hodnoty aktiva (nebo penězotvorné jednotky). Zrušení ztráty ze snížení hodnoty se přímo promítne do výkazu úplného výsledku, ledaže je aktivum vedeno v přeceněné hodnotě. V takovém případě se zrušení ztráty ze snížení hodnoty posuzuje jako zvýšení přecenění.

### **Rezervy**

Rezervy se vykáží, má-li Skupina současný (smluvní nebo mimosmluvní) závazek, který je důsledkem minulé události, přičemž je pravděpodobné, že Skupina bude muset tento závazek vypořádat a výši takového závazku je možné spolehlivě odhadnout. Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykázaného ke konci účetního období po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků (pokud je efekt časové hodnoty peněz významný). Pokud se očekává, že některé nebo veškeré výdaje nezbytné k vypořádání rezervy budou nahrazeny jinou stranou, vykáže se pohledávka na straně aktiv, pokud je prakticky jisté, že Skupina náhradu obdrží a výši takové pohledávky je možné spolehlivě určit.

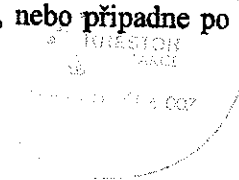
### **Finanční aktiva**

Finanční investice se zaúčtují, resp. odúčtují, k datu transakce na základě smlouvy o koupi nebo prodeji investice, kde podmínky vyžadují dodat investici v časovém rámci určeném daným trhem, a oceňují se při prvotním vykázení reálnou hodnotou navýšenou o transakční náklady, kromě finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření, které se při prvotním vykázení oceňují reálnou hodnotou.

Finanční aktiva se klasifikují do těchto čtyř kategorií: finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, investice držené do splatnosti, realizovatelná finanční aktiva a úvěry a pohledávky. Klasifikace závisí na charakteru finančních aktiv a účelu použití, a určuje se při prvotním zaúčtování.

### **Metoda efektivní úrokové míry**

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva a alokace úrokového výnosu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje předpokládanou výši budoucích peněžních příjmů (včetně všech poplatků zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a dalších premií nebo diskontu) po očekávané dobu trvání finančního aktiva, nebo případně po



kratší období. Výnosy se vykazují na základě efektivní úrokové míry dluhových nástrojů, kromě finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření.

### **Úvěry a pohledávky**

Pohledávky z obchodního styku, úvěry a jiné pohledávky s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, které nejsou kótované na aktivním trhu, se klasifikují jako úvěry a pohledávky. Úvěry a pohledávky se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry po zohlednění jakékoli ztráty ze snížení hodnoty. Výnosové úroky se vykazují vypočtené pomocí efektivní úrokové míry.

### **Snížení hodnoty finančních aktiv**

Finanční aktiva, kromě aktiv v reálné hodnotě vykázaných do zisku nebo ztráty, se posuzují z hlediska existence náznaku snížení hodnoty vždy k rozvahovému dni. Hodnota finančních aktiv je snížena, jestliže existuje objektivní důkaz, že v důsledku jedné nebo více událostí, které se vyskytly po prvotním vykázaní finančního aktiva, došlo ke snížení odhadovaných budoucích peněžních toků z investice.

U finančních aktiv potenciálně držených Společností by mezi objektivní důkazy snížení hodnoty patřily následující skutečnosti:

- závažné finanční obtíže emitenta nebo protistrany, nebo
- prodlení při splácení nebo nesplácení úroku nebo jistiny, nebo
- situace, kdy je pravděpodobné, že na dlužníka bude vyhlášen konkurz nebo u něj dojde k finanční reorganizaci.

U některých kategorií finančních aktiv, jako jsou pohledávky z obchodních vztahů, u nichž je zjištěno, že nedošlo ke snížení jejich hodnoty na úrovni jednotlivých položek, je následně posouzeno, zda došlo ke snížení hodnoty u celé skupiny aktiv. V případě finančních aktiv oceněných zůstatkovou hodnotou se částkou snížení hodnoty rozumí rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků diskontovaných původní efektivní úrokovou mírou finančního aktiva.

### **Finanční závazky**

Dluhové a kapitálové nástroje se klasifikují jako finanční závazky nebo jako vlastní kapitál podle obsahu smluvní dohody. Finanční závazky se klasifikují jako finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do výsledku hospodaření nebo jako ostatní finanční závazky.

### **Ostatní finanční závazky**

Ostatní finanční závazky včetně půjček se prvotně oceňují v reálné hodnotě snížené o transakční náklady. Ostatní finanční závazky se následně oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Metodou efektivní úrokové míry se používá k výpočtu zůstatkové hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období.

### **Zdanění**

Daňový náklad představuje součet splatné daně a odložené daně. Splatná daň vychází ze zdanitelného zisku stanoveného pro příslušný rok. Zdanitelný zisk se liší od zisku prezentovaného ve výkazu úplného výsledku, protože vychází z české účetní a daňové legislativy. Zdanitelný zisk vylučuje položky výnosu a nákladu, které jsou zdanitelné nebo

odpočitatelné v jiných letech, a dále vylučuje položky, které nejsou nikdy zdanitelné nebo odpočitatelné.

### **Důležité úsudky o uplatňování účetních pravidel**

Sestavení účetní závěrky si žádá, aby management provedl úsudky, odhady a předpoklady, které ovlivní aplikaci účetních zásad a účetních metod a výši vykázaného majetku, závazků, výnosu a nákladu. Skutečné výsledky se mohou od těchto odhadů lišit. Odhady a související předpoklady jsou hodnocené průběžně. Úpravy účetních odhadů jsou vykázány v období, ve kterém odhad koriguje a ve všech následujících ovlivněných obdobích.

### **Určení reálné hodnoty**

Reálná hodnota byla stanovena na základě posudku Ing. Petry Jechové, adresa: Vondroušova 1209, 163 00 Praha 6, IČ: 24799751. Pro zjištění ceny obvyklé byla preferována výnosová metoda, jelikož podobné nemovitosti jsou zřídka kdy obchodovatelné jako celek a ke dni ocenění nebyl zaznamenán dostatečný vzorek prodaných nemovitostí. Ve většině případů jsou dílčí části podobných objektů pronajímány nebo prodávány po jednotlivých jednotkách. Jako základní techniku propočtu výnosové hodnoty nemovitosti aplikoval znalecký ústav metodický pokyn České komory odhadců majetku, a to z důvodu, že se na jeho tvorbě podílel jako spoluautor. Metodika respektuje obecně uznávané oceňovací postupy zakotvené v Evropských a Mezinárodních oceňovacích standardech.

### **Rekapitulace postupu ocenění:**

1. Vyčíslení hrubého výnosu nemovitosti
2. Určení nákladů nutných k dosažení výnosu (nákladů spojených s obhospodařováním nemovitosti), do kterých se však nezapočítávají odpisy,
3. Vypočte se čistý výnos (ČV) odečtením nákladů na obhospodařování od hrubého výnosu.
4. Odhad výnosu připadajícího na pozemek se provede z tržní hodnoty pozemku (zjištěnou zpravidla porovnávací metodou) při předpokladu stejné míry výnosnosti jako pro celou nemovitost, tj. vynásobením tržní hodnoty pozemku zvolenou výnosovou mírou.
5. Čistý výnos připadající na budovu je rozdílem čistého výnosu z nemovitosti jako celku a výnosu z pozemku.

Čistý výnos z budovy je potom základem pro její výnosové ocenění.

### **Změna metody**

Společnost nezměnila v průběhu běžného účetního období účetní metody.



## 4. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

### Identifikovaná rizika dle statutu

Celková strategie řízení rizik Společnosti se snaží minimalizovat potenciální negativní dopady na finanční výsledky Společnosti. Finanční a ostatní rizika, kterým je Společnost v rámci své činnosti vystavena, jsou následující:

- a) Tržní riziko
  - a. Měnové riziko
  - b. Cenové riziko
- b) Riziko úrokové sazby
- c) Úvěrové riziko
- d) Riziko likvidity
- e) Provozní riziko

### Kategorie finančních nástrojů

Hlavní finanční nástroje prezentované Společností, z nichž plynou finanční rizika, jsou:

- obchodní pohledávky a závazky;
- vklady v bankách;
- přijaté úvěry a půjčky.

	Období od 1.1. do 31.12.2016 tis. Kč	Období od 1.1. do 31.12.2015 tis. Kč	Období od 1.1. do 31.12.2014 tis. Kč
<b>Finanční aktiva</b>			
Úvěry a pohledávky (vč. peněz)	9 747	7 262	963
Z toho: Obchodní a ostatní pohledávky	4 614	2 169	348
Peníze	5 133	5 093	615
<b>Finanční závazky</b>			
Závazky v zůstatkové hodnotě	583 467	38 812	41 746
Z toho: Obchodní závazky	8 999	618	885
Úvěry a půjčky	574 468	38 194	40 861

#### (a) Tržní riziko

Tržní riziko pro Společnost vyplývá zejména ze změn tržních cen, směnných kurzů, cen akcií či cen komodit a jejich dopadu na zisk firmy. Výše tržního rizika závisí na struktuře výsledovky a citlivosti jednotlivých položek aktiv i pasiv na změny tržních cen. Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušný majetek vnímá. Tržní riziko se posuzuje velmi detailně vždy při nově zamýšlené investici fondu.

#### a. Měnové riziko

Měnové riziko je druh rizika vznikajícího změnou kurzu jedné měny vůči jiné měně. Toto riziko existuje i v případě, že investice byla provedena v českých korunách, avšak její podkladová aktiva jsou v cizí měně. U Společnosti je toto riziko stanoveno v minimální hodnotě.

#### b. Cenové riziko

Riziko vyplývající ze změn cen surovin, energií atd. Společnost není vystavena tomuto riziku.

#### (b) Riziko úrokové sazby

Úrokové riziko vyplývá z pohybu tržních úrokových sazeb, změny tvaru výnosové křivky, změny volatility úrokových sazeb a změny vztahu nebo rozpětí úrokových indexů. Změna úrokových sazeb také často souvisí s vyšší nákladů na získání zdrojů. Celkové úrokové riziko pro společnost je minimální.

#### (c) Kreditní (úvěrové) riziko

Kreditní riziko, nebo také úvěrové riziko, je riziko vyplývající z neschopnosti nebo neochoty protistrany splatit své závazky. Bonita protistrany (odběratele) je tedy důležitým kritériem, které je nutné prověřovat a pravidelně vyhodnocovat. Úvěr z titulu nakoupené pohledávky je v souladu se statutem fondu zajištěn. Úroky jsou pravidelně a včas spláceny. Vzhledem k této skutečnosti je riziko transakce hodnoceno jako velmi nízké.

#### (d) Riziko likvidity

Likvidita je schopnost společnosti dostát v každém okamžiku svým splatným závazkům. Zahrnuje tak riziko schopnosti financovat aktiva nástroji s vhodnou splatností, jako i schopnost likvidovat /předat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu. Při řízení rizika likvidity prosazuje Společnost konzervativní a obezřetný přístup.

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum Fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými. S ohledem na povahu významné části majetku Fondu, jež bude tvořena nemovitostmi, probíhá jeho oceňování v souladu s ustanoveními odstavce 5.3. Statutu vždy jednou za rok. V případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu nemovitostí v majetku Fondu by tak mohla nastat situace, kdy aktuální hodnota akcie Fondu stanovená na základě posledního provedeného ocenění nekoresponduje s reálnou hodnotou nemovitostí v majetku Fondu. Dojde-li k takovéto náhlé změně okolností ovlivňujících cenu nemovitostí v majetku Fondu, postupuje Investiční společnost v souladu s odstavcem 5.3. Statutu.

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

K 31.12.2016	Vážený průměr efektivní úrokové sazby					Celkem
	Do 1 roku	1-2 roky	2-5 let	Nad 5 let		
Neúročené	X	222 085	14 464	1 782	0	238 331
Úvěry s fixním úročením včetně úroku	5,27 %	127 434	52 443	275 396	119 195	574 468
<b>Celkem</b>		<b>136 433</b>	<b>52 443</b>	<b>275 396</b>	<b>119 195</b>	<b>812 799</b>

K 31.12.2015	Vážený průměr efektivní úrokové sazby					Celkem
	Do 1 roku	1-2 roky	2-5 let	Nad 5 let		
Neúročené	X	122 751	507	0	0	123 258
Úvěry s fixním úročením včetně úroku	3,89 %	0	0	38 194	0	38 194
<b>Celkem</b>		<b>122 751</b>	<b>507</b>	<b>38 194</b>	<b>0</b>	<b>161 452</b>

Tabulky likvidity jsou sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků evidovaných finančních závazků a uvažují nejčasnější datum splatnosti, ke kterému může být po Společnosti požadováno splacení závazků. Tabulka zahrnuje jak úrokové platby, tak splátky jistin úvěru a půjček.

#### *(e) Provozní (operační) riziko*

Operačním rizikem se obecně rozumí možnost vzniku ztráty v důsledku provozních nedostatků a chyb. V úzkém pojetí lze za operační riziko považovat riziko plynoucí z provozní činnosti firmy. V širším pojetí lze do této kategorie zařadit všechna rizika, která nelze přiřadit k riziku kreditnímu, tržnímu nebo likvidnímu. Součástí operačního rizika je i právní a regulační riziko.

Toto riziko je konkrétně zmíněno ve Statutu Fondu v článku 4.2. Při posuzování operačního rizika se bere v úvahu, že systém vnitřní a vnější kontroly Safety invest investiční společnosti, a.s. a činnost depozitáře v souladu s příslušnými právními předpisy a vnitřními předpisy společnosti Safety invest investiční společnosti, a.s., je na velmi vysoké úrovni a veškeré obchodní transakce byly provedeny v souladu se schváleným statutem Fondu a v souladu se zákonem. Obě tyto skutečnosti snižují operační riziko na přijatelnou úroveň.

#### Další rizika:

##### *Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)*

Může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo v jiném opatrování majetek Fondu.

Depozitářem Fondu je obvykle renomovaná banka s dlouholetým působením na našem trhu, o níž je možné získat velké množství informací. Safety Real uzavřený investiční fond, a.s. věnovala výběru depozitáře fondu vždy významnou pozornost. Lze se domnívat, že tímto se snižuje riziko ztráty svěřeného majetku na přijatelnou úroveň.

##### *Riziko spojené s investicemi do movitých věcí*

Věci movité mohou být postiženy vadami, a to např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. V případě vady věci movité, která je součástí souboru generující pravidelný či nepravidelný výnos, může dojít k narušení výkonnosti celého souboru movitých věcí. Toto riziko lze snížit smluvní odpovědností za vady a zajištěním kvalitního záručního a pozáručního servisu. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty věcí movitých a jejich souborů a zvýšené náklady na opravy atd. Rovněž umělecká díla jako specifické věci movité mohou být postiženy jak faktickými tak právními vadami, ať již v podobě věcného poškození, či v podobě práv třetích osob k nim uplatňovaných např. v souvislosti s případnou trestnou činností. Toto riziko lze snížit důkladným právním i věcným auditem předcházející nabytí takového aktiva.

##### *Riziko spojené s investicemi do akcií, obchodních podílů, resp. jiných forem účastí v obchodních společnostech z pohledu jejich specifického zaměření*

Obchodní společnosti, na kterých má Fond účast, mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v obchodní společnosti či k úplnému znehodnocení (úpadku obchodní společnosti), resp. nemožnosti prodeje podílu v obchodní společnosti. Investor v souladu se Statutem fondu 3.17 před svou investicí do fondu prokázal svoji kvalifikovanost, tj. zkušenost s investováním a svým rozhodnutím investovat,

riziko spojené s investicemi do cenných papírů a jiných forem účastí v obchodních společnostech z pohledu jejich specifického zaměření akceptoval.

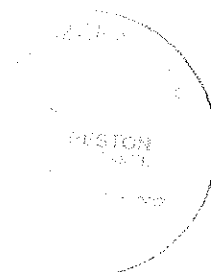
#### *Riziko právních vad*

Hodnota majetku Fondu se může snížit v důsledku právních vad nemovitosti nabytých do majetku Fondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemena, nájemního vztahu, resp. předkupního práva. Fond ve sledovaném období prováděl obchodní transakce v souladu se schváleným statutem a v souladu se zákonem. Riziko právních vad bylo ve sledovaném období sníženo na velmi nízkou úroveň.

#### **Řízení kapitálu**

Cílem Společnosti při řízení struktury kapitálu je zabezpečit její schopnost pokračovat v podnikání s hlavním cílem produkovat zisky pro své akcionáře, udržovat optimální poměr vlastních a cizích zdrojů a tlačit na snižování celkových nakladů kapitálu. Za účelem udržení či zlepšení kapitálové struktury může Společnost požádat akcionáře o zvýšení vlastního kapitálu. Společnost sleduje zdroje financování na základě poměru vlastních a cizích zdrojů počítaného jako poměr čistého dluhu na celkovém kapitálu. Čisté cizí zdroje jsou počítány jako celkové závazky (včetně úvěrů a půjček a závazků z obchodního styku, jež jsou vykázány ve výkazu finanční situace) snížené o zůstatek peněz. Celkový kapitál je počítán jako vlastní kapitál vykázány ve výkazu finanční situace plus čisté cizí zdroje. Poměr vlastních a cizích zdrojů k 31. prosinci 2016 a 31. prosinci 2015 byl následující:

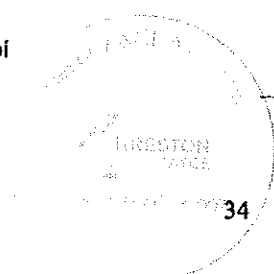
V tis. Kč	31.12.2016 tis. Kč	31.12.2015 tis. Kč	31.12.2014 tis. Kč
Celkové závazky	812 799	161 452	144 361
Mínus: peníze	-5 133	-5 093	-615
<b>Čistý dluh</b>	<b>807 666</b>	<b>156 359</b>	<b>143 746</b>
Vlastní kapitál	140 206	308 762	71 010
<b>Celkový kapitál</b>	<b>947 872</b>	<b>465 121</b>	<b>214 756</b>
Poměr vlastního a celkového kapitálu	14,79%	66,38%	33,07%



## Analýza splatnosti aktiv a pasiv

Následující tabulka uvádí analýzu aktiv a závazků podle očekávané doby úhrady nebo vypořádání:

K 31.12.2016	do 12 měsíců	nad 12 měsíců	Celkem
<b>AKTIVA</b>	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Investice do nemovitostí	0	787 927	787 927
Majetkové účasti	0	147 570	147 570
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	10 951	0	10 951
Splatné daňové pohledávky	442	0	442
Ostatní aktiva	870	0	870
Náklady a příjmy příštích období	112	0	112
Hotovost a peníze na bankovních účtech	5 133	0	5 133
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>17 508</b>	<b>935 497</b>	<b>953 005</b>
<b>CIZÍ ZDROJE</b>			
Půjčky	123 569	450 899	574 468
Jiné dlouhodobé závazky	0	1 782	1 782
Odložený daňový závazek	0	14 464	14 464
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	215 184	0	215 184
Splatné daňové závazky	1 794	0	1 794
Rezervy	4 000	0	4 000
Ostatní závazky	523	0	523
Výdaje a výnosy příštích období	584	0	584
<b>Závazky celkem</b>	<b>345 654</b>	<b>467 135</b>	<b>812 799</b>
<b>K 31.12.2015</b>	<b>do 12 měsíců</b>	<b>nad 12 měsíců</b>	<b>Celkem</b>
<b>AKTIVA</b>	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Investice do nemovitostí	0	100 980	100 980
Majetkové účasti	0	358 304	358 304
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	5 796	0	5 796
Splatné daňové pohledávky	0	0	0
Ostatní aktiva	0	0	0
Náklady a příjmy příštích období	41	0	41
Hotovost a peníze na bankovních účtech	5 093	0	5 093
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>10 930</b>	<b>459 284</b>	<b>470 214</b>
<b>CIZÍ ZDROJE</b>			
Půjčky	0	38 194	38 194
Jiné dlouhodobé závazky	0	0	0
Odložený daňový závazek	0	507	507
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	118 118	0	118 118
Splatné daňové závazky	3 916	0	3 916
Rezervy	0	0	0
Ostatní závazky	717	0	717
Výdaje a výnosy příštích období	0	0	0
<b>Závazky celkem</b>	<b>122 751</b>	<b>38 701</b>	<b>161 452</b>





## 5. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZŮ

### 5.1 Výnosy z investic

	Období od 1.1. do 31.12.2016	Období od 1.1. do 31.12.2015
	tis. Kč	tis. Kč
Tržby z nájemného	40 871	8 894
Pronájem garážových stání	1 156	0
Ostatní tržby za služeb vztahujících se k pronájmu	10 223	0
Zisk/ztráta z prodeje investice do nemovitosti	0	-8 000
<b>Celkem</b>	<b>52 660</b>	<b>894</b>

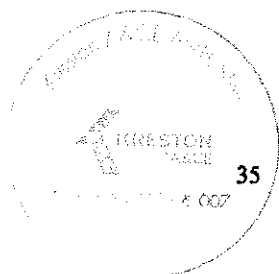
Veškeré tržby jsou realizovány z pronájmu nemovitostí, které má společnost ve svém majetku. Jedná se o tuzemské tržby.

### 5.2 Ostatní provozní výnosy

	Období od 1.1. do 31.12.2016	Období od 1.1. do 31.12.2015
	tis. Kč	tis. Kč
Postoupené pohledávky	1 352	0
Jiné provozní výnosy	91	1
<b>Celkem</b>	<b>1 443</b>	<b>1</b>

### 5.3 Ostatní provozní náklady

	Období od 1.1. do 31.12.2016	Období od 1.1. do 31.12.2015
	tis. Kč	tis. Kč
Odpis pohledávek a hodnota postoupených pohledávek	-1 211	0
Spotřeba materiálu a drobného majetku	-1 578	0
Spotřeba energií	-2 536	0
Opravy a udržování	-3 282	-13
Ostatní služby	-5 476	-1 634
Poradenské, účetní, administrativní služby	-3 418	-144
Ostatní provozní náklady	-2 246	0
Náklady na depozitáře	-240	-470
Náklady na obhospodařování	-220	-240
Náklady na administrátora	0	0
Náklady na povinný audit	-50	-32
Daně a poplatky	-123	-3 769
Tvorba rezerv	-2 000	0
Tvorba opravných položek	103	-103
<b>Celkem</b>	<b>-22 277</b>	<b>-6 405</b>



Roční odměna za obhospodařování je smluvně stanovena ve výši 0,05% z průměrné roční hodnoty celkových aktiv Společnosti, nejméně však ve výši 240 tis. Kč za jeden kalendářní rok, případně ve výši adekvátního počtu kalendářních měsíců.

V souladu se smlouvou o výkonu funkce deponitáře, kterou vykonává Československá obchodní banka, a.s. platí společnost poplatek, který je stanoven ve výši 0,1% hodnoty majetku společnosti k 31.12. roku, za který se poplatek platí, nejméně však 240 tis. Kč ročně, placeno v měsíčních zálohách s vyúčtováním případného doplatku za měsíc prosinec příslušného roku.

Ukazatel celkové nákladovosti investičního fondu TER (Total Expense Ratio) je roven poměru celkových provozních nákladů podílového fondu k průměrné měsíční hodnotě vlastního kapitálu investičního fondu za účetní období.

Ukazatel TER k 31.12.2016 je ve výši 9,92%.

Společnost neměla ve sledovaném období žádné zaměstnance.

#### 5.4 Finanční náklady

	Období od 1.1. do 31.12.2016 tis. Kč	Období od 1.1. do 31.12.2015 tis. Kč
Úroky z půjčky	-18 394	-1 560
Kurzové ztráty	-28	0
Ostatní finanční náklady	-21	-3
Poplatky za úschovu CP	-72	-78
<b>Celkem</b>	<b>-18 516</b>	<b>-1 641</b>

#### 5.5 Daň z příjmu

	Období od 1.1. do 31.12.2016 tis. Kč	Období od 1.1. do 31.12.2015 tis. Kč
Splatná	0	0
Odložená	-2 143	594
<b>Celkem</b>	<b>-2 143</b>	<b>594</b>

Splatná daň z příjmů v České republice se počítá jako 5% (předch. období - 5%) odhadovaného zdanitelného příjmu za rok.

Společnost v roce 2016 a 2015 neplatila daň z příjmů ani zálohu na tuto daň.

	Období od 1.1. do 31.12.2016 tis. Kč
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním podle IFRS	-145 688
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	158 999
Zisk před zdaněním dle CAS	13 311
Výnosy nepodléhající zdanění	-103
Daňově neodčitatelné náklady	1 230
Odpisy	-14 507
Položky snižující základ daně	-3 600
<b>Základ daně</b>	<b>-3 669</b>
Daňová sazba	5%
<b>Splatná daň celkem</b>	<b>0</b>

Společnost eviduje neuplatněné daňové ztráty z minulých let ve výši 9 884 tis. Kč.

## 5.6 Investice do nemovitostí

Pofizovační hodnota	Pozemky	Stavby	Poskytnuté zálohy	Nedokončený majetek	Celkem
PS 1. 1. 2016	13 410	74 380	0	0	87 790
majetek nabytý při přeměně	72 595	697 110	450	408	770 563
Přírůstky	2 742	2 417	642	5 204	11 005
Úbytky	0	0	-1 092	-5 156	-6 248
<b>KS 31. 12. 2016</b>	<b>88 747</b>	<b>773 907</b>	<b>0</b>	<b>456</b>	<b>863 110</b>

Přecenění	Pozemky	Stavby	Poskytnuté zálohy	Nedokončený majetek	Celkem
PS 1. 1. 2016	23 153	-9 963	0	0	13 190
Přírůstek / úbytek	6 624	-94 997	0	0	-88 373
<b>KS 31. 12. 2016</b>	<b>29 777</b>	<b>-104 960</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-75 183</b>
<b>PS netto</b>	<b>36 563</b>	<b>64 417</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100 980</b>
<b>KS netto</b>	<b>118 524</b>	<b>668 947</b>	<b>0</b>	<b>456</b>	<b>787 927</b>

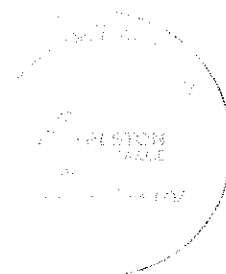


Pořizovací hodnota	Pozemky	Stavby	Poskytnuté zálohy	Nedokončený majetek	Celkem
PS 1. 1. 2015	9 342	70 404	100	0	79 846
Přeúčtování	0	0	0	0	0
Přírůstky	4 068	101 976	0	0	106 044
Úbytky	0	-98 000	-100	0	-98 100
<b>KS 31. 12. 2015</b>	<b>13 410</b>	<b>74 380</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>87 790</b>

Přecenění	Pozemky	Stavby	Poskytnuté zálohy	Nedokončený majetek	Celkem
PS 1. 1. 2015	22 021	-904	0	0	21 117
Přírůstek / úbytek	1 132	-9 059	0	0	-7 927
<b>KS 31. 12. 2015</b>	<b>23 153</b>	<b>-9 963</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13 190</b>
<b>PS netto</b>	<b>31 363</b>	<b>69 500</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>100 963</b>
<b>KS netto</b>	<b>36 563</b>	<b>64 417</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100 980</b>

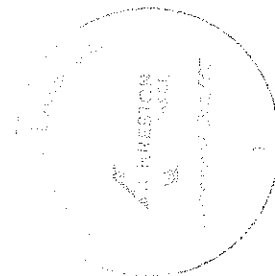
Vlastní pozemky a budovy Společnosti jsou uvedeny v přeceněných částkách, které se rovnají reálné hodnotě k datu přecenění. Během roku nedošlo ke změně oceňovacích technik.

Majetek společnosti v reálné hodnotě 60 300 tis. Kč je zastaven ve prospěch Československé obchodní banky a.s. na základě Smluv o zřízení zástavního práva ze dne 26.5.2008 a ze dne 27.8.2009 proti pohledávkám ve výši 28 725 tis. Kč s příslušenstvím.

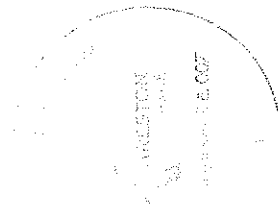


## 5.7 Majetkové účasti

Společnost	předmět podnikání	podíl na základním kapitálu	PZ k 1.1.2016	přírůstek během období	vliv přeměny	přecenění	KZ k 31.12.2016
Treaslewort, a.s.	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; správa vlastního majetku	100%	20 661	0	0	-4 822	15 839
DANTUM Solution s.r.o.	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	100%	1 320	0	0	-871	449
TORMONEX COMPANION s.r.o.	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	100%	2 440	0	0	1 586	4 026
SI KARLÍN, s.r.o.	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	100%	234 380	0	-175 074	-29 965	29 341
BOHEMIANS REAL a.s.	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	100%	99 503	0	-95 112	-3 474	917
Butovice Offices, s.r.o.	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	100%	0	129 920	0	-32 922	96 998
<b>Celkem</b>			<b>358 304</b>	<b>129 920</b>	<b>-270 186</b>	<b>-70 468</b>	<b>147 570</b>



Společnost	předmět podnikání	podíl na základním kapitálu	PZ k 1.1.2015	změna během období	přecenění	KZ k 31.12.2015
Treaslewort, a.s.	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; správa vlastního majetku	100%	19 420	0	1 241	20 661
DANTUM Solution s.r.o.	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; pronájem nemovitosti, bytů a nebytových prostor	100%	114	0	1 206	1 320
TORMONTEX COMPANION s.r.o.	pronájem nemovitosti, bytů a nebytových prostor	100%	0	0	2 440	2 440
SIKARLÍN, s.r.o.	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; pronájem nemovitosti, bytů a nebytových prostor	100%	0	0	234 380	234 380
BOHEMIANS REAL a.s.	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; pronájem nemovitosti, bytů a nebytových prostor	100%	93 833	0	5 670	99 503
<b>Celkem</b>			<b>113 367</b>	<b>0</b>	<b>244 937</b>	<b>358 304</b>



## 5.8 Pohledávky

	Stav k 31. prosinci 2016 tis. Kč	Stav k 31. prosinci 2015 tis. Kč	Stav k 31. prosinci 2014 tis. Kč
Pohledávky z obchodního styku - brutto	4 772	2 272	348
Ztráta ze snížení hodnoty	-158	-103	0
Krátkodobé poskytnuté zálohy	471	2	0
Jiné pohledávky	25	3 625	25
Pohledávky – spřízněné osoby	5 841	0	0
<b>Celkem</b>	<b>10 951</b>	<b>5 796</b>	<b>373</b>

Výše opravné položky 158 tis. Kč byla určena s přihlédnutím ke zkušenostem ohledně splácení pohledávek ze strany dlužníků.

Reálná hodnota těchto pohledávek se významně neliší od jejich zůstatkové hodnoty vzhledem k tomu, že pohledávky jsou krátkodobé.

Pohledávky za spřízněnými osobami – tyto pohledávky vznikly zejména při převodu jmění do fondu přeměnou dceřiných společností a to z titulu dorovnání účetních pohybů v období mezi rozhodným dnem a datem zápisu přeměny do obchodního rejstříku.

## 5.9 Ostatní aktiva

	Stav k 31. prosinci 2016 tis. Kč	Stav k 31. prosinci 2015 tis. Kč	Stav k 31. prosinci 2014 tis. Kč
Dohadné účty aktivní	864	0	0
Ostatní	6	0	0
<b>Celkem</b>	<b>870</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 5.10 Náklady a příjmy příštích období

	Stav k 31. prosinci 2016 tis. Kč	Stav k 31. prosinci 2015 tis. Kč	Stav k 31. prosinci 2014 tis. Kč
Náklady příštích období	2	41	53
Příjmy příštích období	110	0	0
<b>Celkem</b>	<b>112</b>	<b>41</b>	<b>53</b>



## 5.11 Hotovost a peníze na bankovních účtech

	Stav k 31. prosinci 2016 tis. Kč	Stav k 31. prosinci 2015 tis. Kč	Stav k 31. prosinci 2014 tis. Kč
Hotovost	0	0	0
Účty v bankách	5 133	5 093	615
<b>Celkem</b>	<b>5 133</b>	<b>5 093</b>	<b>615</b>

## 5.12 Vlastní kapitál

### Základní kapitál

Základní kapitál společnosti je ve výši 34 086 tis. Kč.

Investiční fond vydal akcie související se založením fondu v hodnotě 2 000 tis. Kč, následně v roce 2011 byly upsány akcie za 50 000 tis. Kč, v roce 2013 byly upsány akcie za 17 000 tis. Kč.

Změnou právního uspořádání fondu k 29.1.2015 došlo k rozštěpení akcií tvořících základní kapitál fondu a změně druhu stávajících kmenových akcií na zakladatelské akcie, které jsou zapisované do OR a investiční akcie, které zapisované nejsou. Zapisovaný základní kapitál byl snížen na hodnotu 34 086 tis. Kč. Jedná se o 34 086 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Zbývajících 34 914 ks akcií bylo přeměněno na investiční kusové akcie na jméno v zaknihované podobě. V červenci 2015 bylo upsáno 7 045 ks investičních akcií za 7 299 tis. Kč.

#### Zakladatelské akcie:

Počet akcií: 34 086 ks

Druh, forma, podoba: zakladatelské kusové akcie na jméno v listinné podobě (cenný papír)

Veškeré zakladatelské akcie jsou plně splaceny.

Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti ani žádné jiné zvláštní právo. Se zakladatelskými akciemi je spojeno právo akcionáře podílet se na řízení společnosti, na jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací. Právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření společnosti s majetkem, který není zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo.

#### Investiční akcie:

Počet akcií: 41 959 ks

Druh, forma, podoba: investiční kusové akcie na jméno v zaknihované podobě (zaknihovaný cenný papír)

Investiční akcie jsou přijaty na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.

Společnost vydává investiční akcie jednak ke společnosti jako takové, jednak ke svým podfondům. S investičními akciemi je spojeno právo akcionáře na jejich odkoupení na účet společnosti (pokud byly vydány ke společnosti jako takové) nebo na účet příslušného podfondu (pokud byly vydány k podfondu společnosti). Investiční akcie odkoupením zanikají. Společnost



odpovídá za porušení svých závazků celým svým majetkem. Akcionář neručí za závazky společnosti.

S investičními akciemi, které byly vydány ke konkrétnímu podfondu společnosti, je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze z příslušného podfondu a na likvidačním zůstatku při zániku pouze z tohoto podfondu. S investičními akciemi, které byly vydány ke společnosti jako takové, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu společnosti, je spojeno právo týkající se podílu na zisku, který nepřísluší žádnému podfondu společnosti a na likvidačním zůstatku při zániku společnosti, který nepřísluší žádnému podfondu společnosti.

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo.

### Nerozdělené výsledky

	Stav k 31. prosinci 2016 tis. Kč	Stav k 31. prosinci 2015 tis. Kč
Stav na začátku období	237 963	7 510
Zisk/ztráta za období	-147 831	230 453
Stav na konci období	90 132	237 963

### 5.13 Půjčky

	Stav k 31. prosinci 2016 tis. Kč	Stav k 31. prosinci 2015 tis. Kč	Stav k 31. prosinci 2014 tis. Kč
Dlouhodobé půjčky	450 899	38 194	40 861
Krátkodobé půjčky	123 569	0	0
<b>Celkem</b>	<b>574 468</b>	<b>38 194</b>	<b>40 861</b>

#### a) Dlouhodobé půjčky:

	Stav k 31. prosinci 2016 tis. Kč	Stav k 31. prosinci 2015 tis. Kč	Stav k 31. prosinci 2014 tis. Kč
Bankovní subjekty	11 325	0	0
Nebankovní subjekty	439 574	38 194	40 861
<b>Celkem</b>	<b>450 899</b>	<b>38 194</b>	<b>40 861</b>

#### *Bankovní subjekty*

Jedná se o dlouhodobý úvěr od Československé obchodní banky ve výši 11 325 tis. Kč.

Bankovní úvěr byl čerpán v roce 2008 ve výši 28,7 mil. Kč a byl použit předchozím vlastníkem jako projektové financování nemovitosti na adrese Cigánkova 2, Praha 11. Fond se stal dlužníkem z titulu tohoto úvěru od 1.1.2016, tedy od rozhodného dne fúze s předchozím vlastníkem. Úvěr je splatný v roce 2019 s předpokládanými ročními splátkami 3,7 mil. Kč v roce 2017, 3,9 mil. Kč v roce 2018 a 4 mil. Kč v roce 2019.



### Nebankovní subjekty

- Spřízněná osoba, společnost TORMONTEX COMPANION, s.r.o., je věřitelem z úvěru v aktuální výši jistiny 217,8 mil. Kč. Úvěr byl poskytnut v roce 2014 ve výši 242 mil. Kč právnímu předchůdci – společnosti SI KARLIN, s.r.o., tehdejšímu vlastníku nemovitosti na adrese Křížíkova 44, Praha 8. Splatnost úvěru je sjednána v roce 2020, úrok je 5,62% p.a.
- Nespřízněná osoba – CEFIN SERVICE LIMITED, Nicosia, Kypr, je věřitelem dvou úvěrů v aktuální výši (i) 53,8 mil. Kč s úrokem 2,35% p.a. a splatností v roce 2020 a (ii) 48,5 mil. Kč s úrokem 4,0% p.a. a splatností v roce 2018, resp. 37,8 mil. Kč v předchozím období (neuhrazený úrok k této zápůjčce je ve výši 164 tis. Kč, resp. 414 tis. Kč v předchozím období).
- Nespřízněná osoba Minelava, s.r.o., Kpt.Jaroše 28, Brno, poskytla fondu úvěr 119,1 mil. Kč za účelem realizace transakce vedoucí k nabytí 100% podílů na společnosti Butovice Offices, s.r.o. Úvěr je úročený úrokem 10,6% p.a. a je splatný v roce 2022.

### b) Krátkodobé půjčky:

	Stav k 31. prosinci 2016
	tis. Kč
Krátkodobé finanční výpomoci	16 032
Nebankovní subjekty	107 537
<b>Celkem</b>	<b>123 569</b>

### Krátkodobé finanční výpomoci

Jedná se o půjčky spojené s projektovým financováním nemovitosti stadion „Dolíček“ ve Vršovicích, Praha, od subjektu BERINDA HOLDINGS LIMITED, Nikosie, Kypr, na které půjčky přešly postoupením od původních věřitelů OCU Management a CTY Group. V únoru 2017 byla uzavřena kupní smlouva s Magistrátem hlavního města Prahy o prodeji fotbalového stadionu „Dolíček“ z majetku investičního fondu. Po vyplacení kupní ceny budou vyrovnány veškeré krátkodobé závazky, související s touto obchodní transakcí.

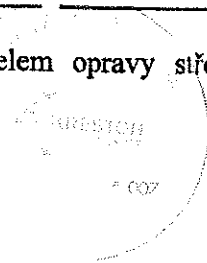
### Nebankovní subjekty

Jedná se o půjčku od spřízněné osoby TORMONTEX COMPANION, s.r.o. z roku 2015 původně poskytnutou právnímu předchůdci SI KARLIN, s.r.o. spojenou s projektovým financováním nemovitosti na adrese Křížíkova 44, Praha 8. Fond se stal dlužníkem této půjčky k datu 1.1.2016, tedy k rozhodnému dni přeměny s SI KARLIN. Půjčka je úročená 1% p.a. a její splatnost je v roce 2017, přičemž je aktuálně projednáváno prodloužení splatnosti.

## 5.14 Rezervy

	Stav k 31. prosinci 2016	Stav k 31. prosinci 2015	Stav k 31. prosinci 2014
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Ostatní rezervy	4 000	0	0
<b>Celkem</b>	<b>4 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

V roce 2016 bylo rozhodnuto o vytvoření rezervy na opravy za účelem opravy střechy nemovitosti - Cigánkova 2, Praha 11.



### 5.15 Jiné dlouhodobé závazky

	Stav k 31. prosinci 2016 tis. Kč	Stav k 31. prosinci 2015 tis. Kč	Stav k 31. prosinci 2014 tis. Kč
Přijaté kauce	1 782	0	0
<b>Celkem</b>	<b>1 782</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 5.16 Krátkodobé závazky

	Stav k 31. prosinci 2016 tis. Kč	Stav k 31. prosinci 2015 tis. Kč	Stav k 31. prosinci 2014 tis. Kč
Závazky z obchodního styku	8 999	618	885
Krátkodobé poskytnuté zálohy	2 185	0	0
Jiné krátkodobé závazky	204 000	117 500	101 000
<b>Celkem</b>	<b>215 184</b>	<b>118 118</b>	<b>101 885</b>

Krátkodobé závazky sestávají z dluhů převzatých převážně z projektů přeměn se společnostmi SI KARLÍN a BOHEMIANS REAL, a.s. k rozhodnému dni 1.1.2016. Nejvýznamnější část 100 mil. Kč však představuje závazek z opčních práv vyplývajících z realizací koupě projektové společnosti BOHEMIANS REAL, a.s., které budou vyrovnány po dokončení již komentovaného prodeje stadionu „Dolíček“ v roce 2017.

### 5.17 Daňové závazky (-) a pohledávky

Dlouhodobé	Stav k 31. prosinci 2016 tis. Kč	Stav k 31. prosinci 2015 tis. Kč	Stav k 31. prosinci 2014 tis. Kč
Odložený daňový závazek	-14 464	-507	-1 101
<b>Celkem</b>	<b>-14 464</b>	<b>-507</b>	<b>-1 101</b>

Odložená daň fondu je stanovena z rozdílu daňové a účetní hodnoty nemovitostí a z odhadu daně z nabytí nemovitých věcí splatných v následujícím účetním období.

Krátkodobé	Stav k 31. prosinci 2016 tis. Kč	Stav k 31. prosinci 2015 tis. Kč	Stav k 31. prosinci 2014 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	0	-3 622	-27
DPH	-1 794	-294	
<b>Celkem</b>	<b>-1 794</b>	<b>-3 916</b>	<b>-27</b>



### 5.18 Ostatní závazky

	Stav k 31. prosinci 2016 tis. Kč	Stav k 31. prosinci 2015 tis. Kč	Stav k 31. prosinci 2014 tis. Kč
Dohadné účty pasivní	523	717	487
<b>Celkem</b>	<b>523</b>	<b>717</b>	<b>487</b>

### 5.19 Výnosy a výdaje příštích období

	Stav k 31. prosinci 2016 tis. Kč	Stav k 31. prosinci 2015 tis. Kč	Stav k 31. prosinci 2014 tis. Kč
Výnosy příštích období	100	0	0
Výdaje příštích období	484	0	0
<b>Celkem</b>	<b>584</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 5.20 Odměny auditorům

V běžném účetním období byly vyplaceny odměny auditorům společnosti ve výši:

povinný audit účetní závěrky	50 tis. Kč
jiné ověřovací služby	40 tis. Kč
daňové poradenství	29 tis. Kč
jiné neověřovací služby	62 tis. Kč

### 5.21 Hodnoty předané k obhospodařování

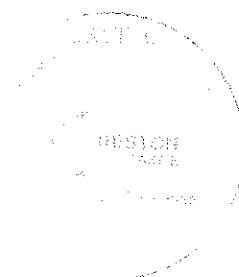
Fond vykazoval k 31. prosinci 2016 hodnoty předané k obhospodařování investiční společnosti ve výši 953 005 tis. Kč (31.12.2015: 470 214 tis. Kč).

### 5.22 Ocenění reálnou hodnotou

Tento bod obsahuje informace o tom, jak Skupina stanovuje reálnou hodnotu finančních aktiv a finančních závazků.

**Reálná hodnota finančních aktiv a finančních závazků, které jsou oceněny v reálné hodnotě na opakujícím se základě:**

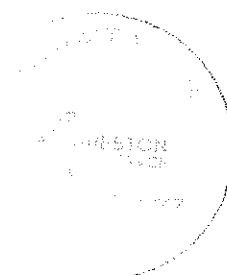
Některá finanční aktiva a závazky Společnosti jsou oceňována reálnou hodnotou na konci každého účetního období. Následující tabulka uvádí informace o tom, jak jsou reálné hodnoty těchto finančních aktiv a závazků stanoveny (zejména oceňovací techniky a použité vstupny).



Finanční aktivum / finanční závazek	Reálná hodnota k		Hierarchie reálných hodnot	Oceňovací techniky a klíčové vstupy
	31.12.2016	31.12.2015		
Majetkové účasti – viz bod 5.7:				
100% podíl ve společnosti Treaslewort, a.s.	15 839	20 661	úroveň 3	Pro stanovení hodnoty majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem je použita metoda výnosová. Znalec Ing. Petra Jechová.
100% podíl ve společnosti Dantum Solution s.r.o.	449	1 320	úroveň 3	
100% podíl ve společnosti TORMONTEX COMPANION	4 026	2 440	úroveň 3	
100% podíl ve společnosti SI KARLÍN s.r.o.	29 341	234 380	úroveň 3	
100% podíl ve společnosti Bohemians Real	917	99 503	úroveň 3	
100% podíl ve společnosti Butovice Offices	96 998	0	úroveň 3	
<b>Celkem</b>	<b>147 570</b>	<b>358 304</b>		

Finanční aktivum / finanční závazek	Reálná hodnota k		Hierarchie reálných hodnot	Oceňovací techniky a klíčové vstupy
	31.12.2016	31.12.2015		
výnosová nemovitost včetně pozemku, k.ú. a obec Břeží u Říčán	30 000	30 000	úroveň 3	Ocenění jednotlivých nemovitostí je provedeno znalcem Ing. Petrou Jechovou s použitím výnosové metody.
výnosová polyfunkční budova na pozemku jiného vlastníka, k.ú. Veverí, obec Brno	42 500	40 000	úroveň 3	
nemovitost k developerskému projektu, k.ú. Radošovice, obec Říčany	6 460	6 460	úroveň 3	
pozemek k developerskému projektu, k.ú. Úvaly, obec Úvaly	2 740	-	úroveň 3	
stadion Bohemians, k.ú. Vršovice, obec Praha	120 950	-	úroveň 3	
výnosová polyfunkční nemovitost, k.ú. Karlín, obec Praha	500 000	-	úroveň 3	
administrativní budova, k.ú. Chodov, obec Praha	60 300	-	úroveň 3	
pozemek 1,75 ha v obci, k.ú. Dolní Břežany	24 521	24 520	úroveň 3	
<b>Celkem</b>	<b>787 471</b>	<b>100 980</b>		

Finanční aktivum / finanční závazek	Reálná hodnota k	
	31.12.2016	31.12.2015
<b>Peněžní prostředky investičního fondu</b>		
č.ú. 221578906/0300, ČSOB běžný účet	96	-
č.ú. 229816706702/0300, ČSOB spořicí účet	2 010	-
č.ú. 266066373/0300, ČSOB běžný účet	3 027	5 093
<b>Celkem</b>	<b>5 133</b>	<b>5 093</b>



## 5.23 Informace o spřízněných stranách

### 2016:

Společnost vykazuje dlouhodobou a krátkodobou půjčku od 100% dceřiné společnosti: Spřízněná osoba, společnost TORMONTEX COMPANION, s.r.o., je věřitelem z úvěru v aktuální výši jistiny 217 817 tis. Kč. Úvěr byl poskytnut v roce 2014 ve výši 242 mil. Kč právnímu předchůdci – společnosti SI KARLÍN, s.r.o., tehdejšímu vlastníku nemovitosti na adrese Křížíkova 44, Praha 8. Splatnost úvěru je sjednána v roce 2020, úrok je 5,62% p.a.

Dále se jedná se o krátkodobou půjčku ve výši 107 537 tis. Kč od spřízněné osoby TORMONTEX COMPANION, s.r.o. z roku 2015 původně poskytnutou právnímu předchůdci SI KARLÍN, s.r.o. spojenou s projektovým financováním nemovitosti na adrese Křížíkova 44, Praha 8. Fond se stal dlužníkem této půjčky k datu 1.1.2016, tedy k rozhodnému dni přeměny s SI KARLÍN. Půjčka je úročena 1% p.a. a její splatnost je v roce 2017, přičemž je aktuálně projednáváno prodloužení splatnosti

Nákladové úroky k výše zmíněným úvěrům jsou k 31.12.2016 ve výši 13 592 tis. Kč. V pohledávkách z obchodního styku a jiných pohledávkách je dále vykázána pohledávka za společností BOHEMIANS REAL a.s. ve výši 125 tis. Kč a společností SI KARLÍN, s.r.o. ve výši 2 106 tis. Kč.

V závazcích z obchodního styku a jiných závazcích je dále vykázán závazek za společností SI KARLÍN, s.r.o. ve výši 998 tis. Kč

### 2015:

V roce 2015 nedošlo k žádným transakcím mezi spřízněnými osobami. Fond evidoval závazek vůči panu Martinu Bendovi z titulu přijaté zápůjčky, která je splatná 31.10.2016.

## 5.24 Informace o přechodu na standardy IFRS

Společnost sestavila svou účetní závěrku podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví poprvé k 31. prosinci 2016. Následující tabulka zobrazuje dopad tohoto přechodu:

### a) Výkaz o finanční situaci

Položka	k 31.12.2015 IFRS v tis. Kč	vliv převodu v tis. Kč	k 31.12.2015 ČÚS v tis. Kč
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Investice do nemovitosti	100 980	0	100 980
Majetkové účasti	358 304	0	358 304
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>	<b>459 284</b>	<b>0</b>	<b>459 284</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	5 796	0	5 796
Náklady a příjmy příštích období	41	0	41
Hotovost a peníze na bankovních účtech	5 093	0	5 093
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>	<b>10 930</b>	<b>0</b>	<b>10 930</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>470 214</b>	<b>0</b>	<b>470 214</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Kapitál a fondy</b>			
Základní kapitál a emisní ážio	34 086	0	34 086
Kapitálové a ostatní fondy	36 713	0	36 713
Oceňovací rozdíly	0	-248 406	248 406
Nerozdělené zisky	237 963	248 406	-10 443
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>308 762</b>	<b>0</b>	<b>308 762</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Půjčky	38 194	0	38 194
Odložený daňový závazek	507	0	507
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>38 701</b>	<b>0</b>	<b>38 701</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	118 118	0	118 118
Splatné daňové závazky	3 916	0	3 916
Ostatní závazky	717	0	717
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>122 752</b>	<b>0</b>	<b>122 752</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>161 452</b>	<b>0</b>	<b>161 452</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>470 214</b>	<b>0</b>	<b>470 214</b>

Položka	k 31.12.2014 IFRS v tis. Kč	vliv převodu v tis. Kč	k 31.12.2014 ČÚS v tis. Kč
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Investice do nemovitostí	100 963	100	100 863
Majetkové účasti	113 367	0	113 367
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>	<b>214 330</b>	<b>100</b>	<b>214 330</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	373	-100	473
Náklady a příjmy příštích období	53	0	53
Hotovost a peníze na bankovních účtech	615	0	615
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>	<b>1 041</b>	<b>-100</b>	<b>1 041</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>215 371</b>	<b>0</b>	<b>215 371</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Kapitál a fondy</b>			
Základní kapitál a emisní ážio	69 000	0	69 000
Kapitálové a ostatní fondy	-5 500	0	-5 500
Oceňovací rozdíly	0	-10 982	10 982
Nerozdělené zisky	7 510	10 982	-3 472
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>71 010</b>	<b>0</b>	<b>71 010</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Půjčky	40 861	0	40 861
Odložený daňový závazek	1 101	0	1 101
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>41 962</b>	<b>0</b>	<b>41 962</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	101 885	0	101 885
Splatné daňové závazky	27	0	27
Ostatní závazky	487	0	487
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>102 399</b>	<b>0</b>	<b>102 399</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>144 361</b>	<b>0</b>	<b>144 361</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>215 371</b>	<b>0</b>	<b>215 371</b>





b) Výkaz úplného výsledku

Položka	k 31.12.2015 IFRS v tis. Kč	vliv převodu v tis. Kč	k 31.12.2015 ČÚS v tis. Kč
Výnosy z investic	894	0	894
Ostatní provozní výnosy	1	0	1
Ostatní provozní náklady	-6 405	0	-6 405
Finanční výnosy	0	0	0
Finanční náklady	-1 641	0	-1 641
Zisk / ztráta z přecenění	237 010	237 010	0
<b>Zisk/ztráta před zdaněním</b>	<b>229 859</b>	<b>237 010</b>	<b>-7 151</b>
Daň z příjmů	594	414	180
<b>ZISK/ZTRÁTA ZA OBDOBÍ</b>	<b>230 453</b>	<b>237 424</b>	<b>-6 971</b>
<i>Ostatní úplný výsledek</i>	0	-237 424	237 424
<b>ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM</b>	<b>230 453</b>	<b>0</b>	<b>230 453</b>

Komentář k vlivu převodu na IFRS:

Úprava složek vlastního kapitálu a úplného výsledku vyplývá z rozdílného způsobu vykazování přecenění investic do nemovitostí a majetkových účastí reálnou hodnotou. Podle předcházejících principů byly rozdíly z přecenění vykazovány v rámci fondů z přecenění (řádek Oceňovací rozdíly) a ostatního úplného výsledku, v IFRS jsou vykazovány v rámci nerozdělených výsledků.

5.25 Následné události

V únoru 2017 byla uzavřena kupní smlouva na prodej fotbalového stadionu „Dolíček“ z majetku investičního fondu Hlavnímu městu Praze. Po vyplacení kupní ceny fond vyrovná veškeré krátkodobé závazky, jež mu vznikly v souvislosti s nabytím akcií společnosti BOHEMIANS REAL, a.s. nebo následně při přeměně této společnosti.

Po rozvahovém dni 31. prosince 2016 nenastaly žádné další významné skutečnosti, které by zásadně ovlivnily finanční situaci Společnosti.



## 6. PROHLÁŠENÍ OPRAVNĚNÉ OSOBY EMITENTA

Já, Ing. Jiří Brada, jako oprávněná osoba emitenta v souladu s ust. § 119 odst. 2 písm. e) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu,

tímto prohlašuji,

že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podává vyhotovená výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření fondu za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření fondu.

Dne: 27. 4. 2017



Ing. Jiří Brada  
pověřený zmocněnec statutárního ředitele



# ZPRÁVA O VZTAZÍCH

**Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IČ 24799751

se sídlem: Křížkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8  
(dále jen „investiční fond“ nebo „společnost“)

V Praze dne 31. března 2017

## 1. Úvod

Tato zpráva byla vypracována na základě povinnosti dle §82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“), za účetní období 2015 (dále jen „sledované období“). Popisuje vztahy s propojenými osobami, tj. podle ZOK vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou. Vztahy jsou popsány způsobem přihlížejícím k nutnosti vyhovět § 504 zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen OZ), týkající se obchodního tajemství.

## 2. Propojené osoby

### 2.1 Ovládající osoby

Přímou ovládající osobou po celé sledované období roku 2016 je podle struktury akcionářů společnosti pan Martin Benda, vlastník 95% zakladatelských akcií investičního fondu.

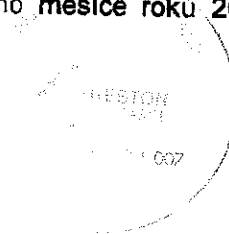
Statutárnímú řediteli nejsou známy žádné další osoby, které mohly nepřímo ovládat fond, nebo ke kterým měl investiční fond ve sledovaném období 2016 vztah ve smyslu § 82 ZOK.

### 2.2 Další osoby, které ovládají naše ovládající osoby současně s investičním fondem

Statutárnímú řediteli není známo, že by v některém z období roku 2016 byly mezi propojenými osobami další osoby.

### 2.3 Ovládané osoby

Investiční fond je po celé sledované období vlastníkem 100% akcií nemovitostní společnosti Treaslewort, a.s. a 100% akcií nemovitostní společnosti BOHEMIANS REAL a.s., dále 100% obchodního podílu na nemovitostní společnosti SI KARLIN s.r.o., 100% obchodního podílu na nemovitostní společnosti DANTUM Solution, s.r.o a 100% obchodního podílu na společnosti TORMONTEX COMPANION s.r.o. a od 12. kalendářního měsíce roku 2016 vlastníkem 100% obchodního podílu na společnosti Butovice Offices



### **3. Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami v posledním účetním období a poskytnuté plnění**

Ve sledovaném období byly mezi propojenými osobami uzavřeny smlouvy se společností SI KARLIN s.r.o., a to 1.10.2016 nájemní smlouvy na nájem residenční části a podzemního parkingu nemovitosti v Praze 8-Karlíně, která je ve vlastnictví investičního fondu a současně smlouva o poskytování servisních služeb, kde SI KARLIN s.r.o. vystupuje jako poskytovatel. Žádné jiné smlouvy mezi propojenými osobami uzavřeny nebyly, ani nebyla poskytnuta jiná plnění.

### **4. Jiné právní úkony, které byly učiněny v zájmu těchto osob**

Žádné další právní úkony v zájmu propojených osob nebyly učiněny.

### **5. Ostatní opatření, která byla v zájmu nebo na popud těchto osob přijata nebo uskutečněna ovládanou osobou**

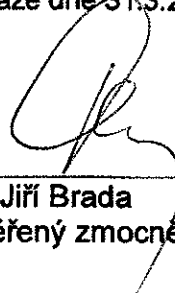
Žádná opatření (která již nejsou v této zprávě popsána), která byla v zájmu nebo na popud osob dle § 82 přijata nebo uskutečněna ve smyslu ZOK nebyla učiněna.

### **6. Prohlášení statutárního ředitele**

Statutární ředitel prohlašuje, že výše uvedený přehled je úplný a správný. Všechny aktivity byly realizovány v souladu se ZOK a OZ a nebylo jejich účelem zastřít jiný vztah.

Tato zpráva o vztazích neobsahuje údaje, jejichž uvedení by mohlo způsobit vážnou újmu společnosti, nebo jiné, s ní propojené osobě. Dále v ní nejsou uvedeny údaje, které tvoří předmět obchodního tajemství společnosti a údaje, které jsou utajovanými skutečnostmi podle zvláštního zákona.

V Praze dne 31.3.2017

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Jiří Brada  
pověřený zmocněnec statutárního ředitele

