



# Konsolidovaná výroční zpráva

za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

Safety Real, fond SICAV, a.s.





# Obsah

|                                                                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Čestné prohlášení .....                                                                                           | 4  |
| Informace pro akcionáře podle § 118 odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k) ZPKT .....                    | 5  |
| Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí ..    | 19 |
| Profil Fondu a skupiny .....                                                                                      | 28 |
| Zpráva o vztazích .....                                                                                           | 38 |
| Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2018 .....                                                                  | 41 |
| Výkaz finanční situace .....                                                                                      | 41 |
| Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku .....                                                     | 43 |
| Výkaz peněžních toků .....                                                                                        | 44 |
| Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Investiční část Fondu) ..... | 46 |
| Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu) .....                                                     | 46 |
| Komentáře k účetním výkazům .....                                                                                 | 47 |
| Investiční cíle a exit strategie .....                                                                            | 84 |
| Zpráva auditora .....                                                                                             | 87 |





**Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:**

|               |                                                                                                                                                                                                          |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AMISTA IS     | AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00                                                                                                       |
| ČNB           | Česká národní banka                                                                                                                                                                                      |
| Den ocenění   | Poslední den Účetního období                                                                                                                                                                             |
| Fond          | Safety Real, fond SICAV, a.s. IČO: 247 99 751, se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 16888 |
| Účetní období | období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018                                                                                                                                                                     |

**Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:**

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dohoda FATCA            | Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s. |
| Zákon o auditorech      | zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů                                                                                                                                                                                             |
| Zákon o daních z příjmů | zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů                                                                                                                                                                                                                                       |
| Zákon o účetnictví      | zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů                                                                                                                                                                                                                                            |
| ZISIF                   | zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů                                                                                                                                                                                                     |
| ZMSSD                   | zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů                                                                                                                                                                         |
| ZOK                     | zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů                                                                                                                                                                                 |
| ZPKT                    | zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů                                                                                                                                                                                                                         |





## Čestné prohlášení

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí, podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu a jeho skupiny za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření skupiny Fondu jako emitenta akcií představujících podíl na Fondu přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, který má sídlo na území České republiky.

V Praze dne 11. 4. 2019



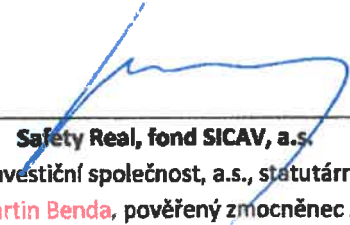
---

**Safety Real, fond SICAV, a.s.**

**AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel**

**Ing. Ondřej Hořák, pověřený zmocněnec B**

V Praze dne 11. 4. 2019



---

**Safety Real, fond SICAV, a.s.**

**AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel**

**Martin Benda, pověřený zmocněnec A**



# Informace pro akcionáře podle § 118 odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k) ZPKT

## 1. ORGÁNY FONDU A SKUPINY - JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

### 1.1 VALNÁ HROMADA FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Valná hromada je nejvyšším orgánem Fondu. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, má právo účastnit se valné hromady. Každý investor, který vlastní investiční akcie, má též právo účastnit se valné hromady. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, i každý investor, který vlastní investiční akcie, má právo obdržet vysvětlení týkající se Fondu, jím ovládaných osob nebo jednotlivého podfondu vytvořeného Fondem, jehož investiční akcie vlastní, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo na výkon akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protinávrhy.

Se zakladatelskými akciemi je spojeno hlasovací právo vždy, nestanoví-li zákon jinak. S investičními akciemi hlasovací právo spojeno není, nestanoví-li zákon jinak. Je-li s akcií Fondu spojeno hlasovací právo, náleží každé akcií jeden hlas.

**Rozhodování valné hromady upravuje článek 26 stanov Fondu:**

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomní vlastníci nejméně 50 % akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Při posuzování schopnosti valné hromady se usnášet se nepřihlíží k akciím, s nimiž není spojeno hlasovací právo, nebo pokud nelze hlasovací právo podle zákona nebo stanov vykonávat; to neplatí, nabydou-li tyto dočasně hlasovacího práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá statutární orgán náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od patnácti do šesti týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů.

Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu jednání, lze rozhodnout jen se souhlasem všech vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je v případě projednání takové záležitosti spojeno hlasovací právo.

Pokud stanovy Fondu nebo zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je spojeno hlasovací právo.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

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

hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo, přičemž s každou investiční akcií je spojen jeden hlas. Takováto valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastnících zakladatelské akcie, a nadpoloviční většinou hlasů přítomných akcionářů vlastníků investiční akcie dle druhu akcií (nadpoloviční většina se počítá pro každý druh investičních akcií zvlášť), pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují většinu jinou. Pokud se změna týká jen investičních akcií určitého podfondu vytvořeného Fondem, platí, že akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, se myslí pouze akcionáři příslušného podfondu.

**Působnost valné hromady upravuje článek 23 stanov Fondu:**

Do působnosti valné hromady, nevylučuje-li to ZISIF, náleží dle stanov Fondu vše, co do její působnosti vkládá závazný právní předpis, včetně:



- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správní radou podle ust. § 511 ZOK nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- b) volba a odvolání statutárního ředitele,
- c) volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- d) schválení smlouvy o výkonu funkce statutárního ředitele,
- e) schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- f) rozhodnutí o zrušení Fondu, resp. Fondem vytvořeného podfondu s likvidací,
- g) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora ČNB, jmenuje-li dle zákona likvidátora ČNB,
- h) rozhodnutí o přeměně Fondu,
- i) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál Fondu jeho akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie, a o jeho vrácení,
- j) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- k) rozhodování o vyčlenění majetku a dluhů z investiční činnosti společnosti do jednoho či více podfondů.

## 1.2 STATUTÁRNÍ ŘEDITEL FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

|                                   |                                                                                                                                             |                                                          |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Statutární ředitel</b>         | <b>AMISTA investiční společnost, a.s.</b><br>IČO 274 37 558<br>Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00                                   | (od 10. 1. 2018)                                         |
| <b>Zastoupení právnické osoby</b> | <b>Ing. Petr Janoušek</b> , pověřený zmocněnec<br><b>Ing. Ondřej Horák</b> , pověřený zmocněnec<br><b>Martin Benda</b> , pověřený zmocněnec | (od 10. 1. 2018)<br>(od 17. 4. 2018)<br>(od 17. 4. 2018) |

Statutární ředitel je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond navenek. Statutární ředitel se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu, resp. jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Statutární ředitel mj. také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Statutární ředitel je volen valnou hromadou Fondu.

V působnosti statutárního ředitele je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- e) svolávat valnou hromadu,
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,
- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,
- h) měnit stanovы Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- i) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů;





Statutární ředitel určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Statutární ředitel představenstva disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec statutárního ředitele disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Statutární ředitel nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Vzhledem k tomu, že statutárnímu orgánu nesmí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy týkajícími se obhospodařování investičních fondů udělovány ze strany akcionářů Fondu jakékoliv pokyny týkající se obhospodařování Fondu, není statutární orgán oprávněn požádat nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 ZOK o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Statutární orgán však může požádat o sdělení nezávazného stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány Fondu či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.

### 1.3 SPRÁVNÍ RADA FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

**Předseda správní rady:** **Martin Benda** (od 11. dubna 2015 do 10. ledna 2018)  
narozen: 8. září 1971

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V manažerských pozicích v realitních a jiných obchodních společnostech působí od roku 1998 a v oblasti investičních fondů od roku 2014. V minulosti řídil finanční plánování, podílel se na tvorbě, vyhodnocování a realizaci investičních strategií a byl členem volených orgánů mnoha obchodních a investičních společností.

**Člen správní rady:** **Ing. Hynek Žirovnický** (od 1. ledna 2018)  
narozen: 8. června 1966  
vzdělání: vysokoškolské

Vystudoval České vysoké učení technické v Praze a Institut oceňování majetku Vysoké školy ekonomické v Praze. Pracoval v manažerských pozicích ekonomického úseku výrobního podniku, později jako makléř v realitní kanceláři. Od roku 2008 byl portfolio manažerem nemovitostních fondů a od roku 2010 pracuje v oblasti správy nemovitostí a jejich oceňování.

Správní rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady nebo ledaže ji zákon nebo stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu Fondu.

Správní rada dále dle stanov Fondu:

- a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;
- b) předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;
- c) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu;
- d) navrhuje změny statutu Fondu.

Správní rada se skládá ze dvou členů, voleného valnou hromadou.







Správní rada je schopná usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina členů správní rady. Každý člen správní rady má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy správní rady.

Řádná zasedání správní rady svolává předseda správní rady s uvedením programu jednání, a to zpravidla šestkrát za rok. V případě, že správní rada není svolána po dobu delší než 2 měsíce, může o její svolání požádat předsedu kterýkoli její člen, a to s pořadem jednání, který určí. Předseda správní rady svolá správní radu také tehdy, požádá-li o to statutární orgán, a to s pořadem jednání, který statutární orgán určil; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární orgán.

#### **1.4 VÝBOR PRO AUDIT FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI**

**Předseda výboru pro audit:** Ing. Vít Vařeka (od 1. 1. 2018)

narozen: 14. 1. 1963

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a Frostburg State University v USA. Od roku 1994 působil na pozici vedoucí finanční analytik a zástupce ředitele u licencovaného obchodníka s cennými papíry AKRO Capital, a.s. Od roku 2006 do současnosti působí ve společnosti AMISTA IS, a to postupně na pozicích výkonný ředitel, předseda představenstva a člen dozorčí rady.

**Člen výboru pro audit:** Ing. Michal Bečvář (od 1. 1. 2018)

narozen: 17. 1. 1980

Vystudoval Technickou fakultu na ČZÚ v Praze. Od roku 2007 pracuje ve společnosti AMISTA IS, kde postupně zastává pozice sales manager, manažer oddělení pro licenční záležitosti, pracovník oddělení cenných papírů a account manager. Dříve také působil ve společnosti Raiffeisenbank, a. s.

**Člen výboru pro audit:** Ing. Petr Janoušek (od 1. 1. 2018)

narozen: 22. 2. 1973

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s ust. § 19a odst. 1 Zákona o účetnictví zřídil ke dni 1. 3. 2015 výbor pro audit. Výbor pro audit zejména sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, sleduje postup sestavování účetní závěrky Fondu a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu Fondu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví. Dále doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní.

Výbor pro audit se skládá ze 3 členů, volených valnou hromadou. Všichni navržení členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené ust. § 44 Zákona o auditorech. Na svém prvním zasedání výboru pro audit si jeho členové zvolili za předsedu Ing. Víta Vařeku. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit.

Výbor pro audit je schopný usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční přítomných členů výboru pro audit.

Výbor pro audit nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.







## 1.5 POLITIKA ROZMANITOSTI FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Fond ve vztahu k statutárnímu orgánu, kontrolnímu orgánu a výboru pro audit neuplatňuje žádnou specifickou politiku rozmanitosti. Důvodem je především skutečnost, že volba těchto orgánů je v působnosti valné hromady Fondu, pročež toto rozhodnutí nemůže Fond v zásadě ovlivnit. Fond se principiálně hlásí k dodržování zásad nediskriminace a rovného zacházení a dbá na to, aby orgány byly obsazovány osobami, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce.

## 1.6 DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

### **Treaslewort, a.s.**

**Sídlo:** Praha 1, Revoluční 1003/3, PSČ 11000

**Velikost majetkové účasti  
a hlasovacích práv:** 100%

**Statutární orgán - představenstvo** Ing. Hynek Žirovnický (od 2. 2. 2018)  
dat. nar.: 8. 6. 1966

**Funkce** bytem: Českolipská 395/10, Střížkov, 190 00 Praha 9  
**Způsob jednání** člen představenstva  
Jménem společnosti jedná ve všech záležitostech člen představenstva v plném rozsahu, samostatně a bez omezení.

### **DANTUM Solution s.r.o.**

**Sídlo:** Štefánikova 837/3, Veveří, 602 00 Brno

**Velikost majetkové účasti  
a hlasovacích práv:** 100%

**Statutární orgán** **Monika Fuková** (od 7. 6. 2013)  
dat. nar.: 26. 12. 1974

**Funkce** bytem: Brno, Jindřichova, PSČ 60000  
**Způsob jednání** jednatel  
Jménem společnosti jedná jednatel samostatně

### **TORMONTEX COMPANION s.r.o.**

**Sídlo:** Praha 3 - Žižkov, Bořivojova 828/33, PSČ 13000

**Velikost majetkové účasti  
a hlasovacích práv:** 100%

**Statutární orgán** **Ing. Hynek Žirovnický** (od 25. 7. 2011)  
dat. nar.: 8. 6. 1966

**Funkce** bytem: Českolipská 395/10, Střížkov, 190 00 Praha 9  
**Způsob jednání** jednatel  
Jménem společnosti jedná jednatel samostatně





## 2. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY FONDU A PORTFOLIO MANAŽER

### 2.1 OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

Žádné další osoby nemají funkci vedoucí osoby ve Fondu.

### 2.2 PORTFOLIO MANAŽER

#### Portfolio manažer

**Mgr. Richard Opolecký**

narozen: 1983

vzdělání: Západočeská Univerzita v Plzni, Právo a právní věda

Mgr. Richard Opolecký je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažera od 10. 4. 2017. Před příchodem do AMISTA IS pracoval v developerské společnosti Aperta Group a.s., na pozici právník, kde získal zkušenosti při řízení developerských projektů a právním zastoupení společnosti. Předtím pracoval sedm let v bance Citibank plc, na pozici právník, kde získal zkušenosti v oblasti regulatoriky a přípravy vnitřních předpisů.

#### Portfolio manažer

**Ing. Radek Hub**

narozen: 1984

vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

Ing. Radek Hub je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažera od 15. 3. 2016. Před příchodem do AMISTA IS pracoval pět let na pozici privátního bankéře ve společnosti Sberbank CZ, a.s., mající ve správě top affluent klientelu se zaměřením primárně na investiční poradenství, oblast kapitálového trhu a financování. Předtím sbíral praktické zkušenosti mimo jiné v České spořitelně, a.s., na pozici investiční specialista pro affluent klientelu, a u obchodníka s cennými papíry, společnosti BH Securities, a.s.

## 3. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek, nejedná-li se o bezúplatný výkon funkce. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu.

#### Statutární orgán

Za výkon funkce člena statutárního orgánu náleží odměna určená jako pevná částka.

#### Kontrolní orgán

##### Předseda správní rady:

**Martin Benda**

narozen: 8. září 1971

vzdělání: vysokoškolské

(od 11. dubna 2015 do 10. ledna 2018)

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V manažerských pozicích v realitních a jiných obchodních společnostech působí od roku 1998 a v oblasti investičních fondů od roku 2014. V minulosti řídil finanční plánování, podílel se na tvorbě, vyhodnocování a realizaci investičních strategií a byl členem volených orgánů mnoha obchodních a investičních společností.





**Člen správní rady:**

**Ing. Hynek Žirovnický**  
narozen: 8. 6. 1966  
vzdělání: vysokoškolské

(od 1. 1. 2018)

Vystudoval České vysoké učení technické v Praze a Institut oceňování majetku Vysoké školy ekonomické v Praze. Pracoval v manažerských pozicích ekonomického úseku výrobního podniku, později jako makléř v realitní kanceláři. Od roku 2008 byl portfolio manažerem nemovitostních fondů a od roku 2010 pracuje v oblasti správy nemovitostí a jejich oceňování.

Správní rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady nebo ledaže ji zákon nebo stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu Fondu.

Výkon funkce člena kontrolního orgánu Fondu je bezúplatný.

Řídící osoby, s výjimkou pana Martina Bendy, který je od 17.4.2018 pověřeným zmocněncem statutárního ředitele Fondu a do 10.1.2018 byl předsedou správní rady Fondu nevlastní žádné cenné papíry, představující podíl na Fondu. Detail podílu pana Bendy na Fondu je uveden níže v oddílu Profil Fondu a skupiny v kapitole 1.

Informace o zkušenostech a vzdělání členů správní rady jsou k dispozici v kapitole 16. Části Profil fondu.

**4. ÚDAJE O VŠECH PENĚŽITÝCH I NEPENĚŽITÝCH PLNĚNÍCH, KTERÁ OD FONDU PŘIJALI V ÚČETNÍM OBDOBÍ ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ**

**4.1 STATUTÁRNÍ ORGÁN**

Plnění přijatá společností AMISTA investiční společnost, a.s za výkon funkce statutárního ředitele, administraci Fondu a za posouzení jednotlivých transakcí realizovaných Fondem během účetního období 2018 činila celkem 825 tis. Kč. S výkonem funkce nejsou spojena žádná nepeněžitá plnění.

**4.2 DOZORČÍ ORGÁN**

Výkon funkce člena dozorčího orgánu je bezúplatný. S výkonem funkce nejsou spojena žádná nepeněžitá plnění.

**4.3 OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ**

Fond neevidoval v Účetním období ostatní osoby s řídící pravomocí.

**5. ÚDAJE O POČTU CENNÝCH PAPIRŮ FONDU, KTERÉ JSOU V MAJETKU STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍCH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ**

V majetku členů statutárního ani dozorčího orgánu ani ostatních osob s řídící pravomocí nejsou žádné cenné papíry Fondu, s výjimkou pana Martina Bendy, který je od 17.4.2018 pověřeným zmocněncem statutárního ředitele Fondu a do 10. ledna 2018 byl předsedou správní rady Fondu. Struktura cenných papírů ve vlastnictví pana Bendy je detailně popsána v části Profil fondu a skupiny v kapitole 1.





K cenným papírům představujícím podíl na Fondu se nevztahují žádné opce ani srovnatelné investiční nástroje, jejichž smluvními stranami by byli členové statutárního nebo dozorčího orgánu Fondu nebo které by byly uzavřeny ve prospěch těchto osob.

## **6. ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU KRIZIKŮM VE VZTAHU K PROCESU VÝKAZNICTVÍ**

Skupina Fondu na základě ust. § 23a Zákona o účetnictví použila mezinárodní účetní standardy harmonizované evropským právem pro sestavení účetní závěrky ke Dni ocenění. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě všeobecně závazných právních předpisů upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně závazné účetní předpisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a povolen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněnými osobami, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních transakcí, veškeré platby jsou prováděny oddělením vypořádání. Tento způsob úhrad zamezuje potencionální možnosti, kdy by jedna a tatáž osoba provedla uzavření obchodního vztahu, zaúčtovala z něho vyplývající účetní operace a současně provedla platbu ve prospěch obchodního partnera.

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna ve dvou úrovních - interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.), v rámci kterých je proces kontroly průběžně vyhodnocován.

## **7. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU**

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

**a) zakladatelské akcie** – tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Fondu činí 34 086 Kč a je rozdělen na 34 086 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle II. stanov Fondu.

### **Práva spojená se zakladatelskými akciemi**

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 nepochází z investiční činnosti Fondu, resp. není zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

### **Evidence zakladatelských akcií**

Zakladatelské akcie jsou v držení akcionářů Fondu, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Fond prostřednictvím svého administrátora, tj. AMISTA IS, vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v seznamu akcionářů.

**b) investiční akcie** - Fond vydává investiční akcie k Fondu jako takovému, resp. k jeho investiční části. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu investiční části Fondu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové,





tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora.

Fond vydává jednu třídu investičních akcií. Investiční akcie jsou od 16.02.2015 přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle III. stanov Fondu.

#### **Práva spojená s investičními akciemi**

S investičními akciemi je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze s majetkem z investiční činnosti Fondu a na likvidačním zůstatku pouze z investiční činnosti Fondu. S investičními akciemi je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet investiční části Fondu. Investiční akcie odkoupením zanikají.

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak. S investičními akciemi je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet investiční části Fondu. Investiční akcie odkoupením zanikají.

#### **Evidence investičních akcií**

Evidence investičních akcií vydávaných Fondem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními ZPKT. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a. s. Investiční akcie Fondu v držení jednotlivých investorů jsou tak evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Investoři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

### **8. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY**

Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb jsou uvedeny v příloze účetní závěrky (kapitola 9. „Náklady na ověření účetní závěrky“), která je nedílnou součástí této výroční zprávy.

### **9. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU**

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu přijala soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem obhospodařovatele Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených všeobecně závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie, jsou pravidelně aktualizovány a jsou předkládány ČNB. Rovněž podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. vnitřní předpisy upravující výkon obhospodařování fondu a výkon řízení a správy fondu. Oblastmi, které jsou vnitřními předpisy upraveny, jsou například:

- Interní pravidla outsourcingu
- Pravidla řízení rizik, dodržování limitů a řízení likvidity
- Účetní postupy a pravidla účtování
- Pravidla vnitřní kontroly
- Systém vnitřní komunikace
- Opatření proti praní špinavých peněz a financování terorismu

Nahlédnutí do vnitřních předpisů AMISTA IS, vztahujících se k Fondu, je možné na základě předchozí žádosti v sídle Fondu. AMISTA IS je současně členem AKAT a řídí se také jejím etickým kodexem.

Vzhledem k výše uvedenému Fond nepřijal žádný zvláštní kodex řízení a správy Fondu.



## 10. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU EMITENTA A DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ

### Fond (mateřská společnost)

Struktura vlastního kapitálu Fondu je uvedena v účetní závěrce, která je nedílnou součástí této výroční zprávy.

Cenné papíry vydávané Fondem:

a) Druh: **Zakladatelské akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Podíl na zapisovaném základním kapitálu: 100 %

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 34 086 ks

Počet akcií vydaných v Účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

b) Druh: **Investiční akcie**

ISIN: **CZ0008041514**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 43 656 ks

Počet akcií vydaných v Účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Investiční akcie třídy jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu

### Dceřiné společnosti:

**Treaslewort, a.s. VK k 31.12.2018: - 14 127 tis. Kč**

Základní kapitál: 6 000 tis. Kč, ztráta běžného období: -1 456 tis. Kč, nerozdělená ztráta/zisk minulých let: -19 971 tis. Kč  
a ostatní fondy: 1 300 tis. Kč.

**DANTUM Solution s.r.o. VK k 31.12.2018: -5 233 tis. Kč**

Základní kapitál: 200 tis. Kč, ztráta z běžného období: - 2 471 tis. Kč, nerozdělený zisk/ztráta minulých let: -2 962 tis. Kč.

**TORMONTEX COMPANION s.r.o. VK k 31.12.2018: -1 205 tis. Kč**

Základní kapitál: 200 tis. Kč, ztráta za běžné období: 294 tis. Kč, výsledek hospodaření minulých let: - 1 111 tis. Kč.

## 11. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Převoditelnost zakladatelských akcií Fondu je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Statutární orgán udělí souhlas s převodem písemně na žádost akcionáře v případě, kdy nabyvatel zakladatelských akcií splňuje veškeré požadavky na osobu akcionáře společnosti jako fondu kvalifikovaných investorů, stanovené statutem, jakož i obecně závaznými





právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jejich kontrole. Souhlas s převodem zakladatelských akcií mezi stávajícími akcionáři je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k zakladatelským akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. Hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

K převodu investičních akcií Fondu musí mít investor (převodce) předchozí souhlas statutárního orgánu Fondu k takovému převodu, a to v písemné formě. Statutární orgán vydá souhlas s převodem za situace, kdy nabyvatel investičních akcií Fondu splňuje veškeré požadavky na osobu investora do Fondu, coby fondu kvalifikovaných investorů stanovených statutem Fondu, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jeho kontrole. Souhlas s převodem investičních akcií Fondu mezi stávajícími investory je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. Omezení převoditelnosti investičních akcií se nevztahuje na investiční akcie, které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

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

## 12. AKCIONÁŘSKÉ STRUKTURY KONSOLIDAČNÍHO CELKU

### Fond (mateřská společnost)

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

| V procentech                              | Podíl na základním kapitálu | Podíl na hlasovacích právech |
|-------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Právnícké osoby celkem                    | 0,00                        | 0,00                         |
| Fyzické osoby celkem                      | 100,00                      | 100,00                       |
| z toho Martin Benda, dat. nar. 8. 9. 1971 | 95,00                       | 95,00                        |
| Monika Fuková, dat. nar. 26. 12. 1974     | 5,00                        | 5,00                         |

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (Investiční akcie)

|                                           | Počet akcií (ks) | Podíl na fondu (%) |
|-------------------------------------------|------------------|--------------------|
| Právnícké osoby celkem                    | 0,00             | 0,00               |
| Fyzické osoby celkem                      | 43 656           | 100,00             |
| z toho Martin Benda, dat. nar. 8. 9. 1971 | 36 228           | 83,00              |
| Monika Fuková, dat. nar. 26. 12. 1974     | 1 771            | 4,00               |
| Nespřízněná FO                            | 1697             | 4,00               |
| Nespřízněná FO                            | 1320             | 3,00               |





|                |      |      |
|----------------|------|------|
| Nespřízněná FO | 1320 | 3,00 |
| Nespřízněná FO | 1320 | 3,00 |

### 13. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Fond nevydává vyjma výše uvedených druhů cenných papírů žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo. Se zakladatelským akciemi není spojeno právo na podíl na zisku pocházejícím z investiční činnosti Fondu, ale je s nimi spojeno právo na řízení Fondu prostřednictvím hlasovacího práva, které je s těmito akciemi spojeno, pokud zákon nestanoví jinak. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak, ale je s nimi spojeno právo na zpětný odkup Fondem.

### 14. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

Se zakladatelskými akciemi Fondu je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.  
S investičními akciemi Fondu není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

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

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

### 15. SMLOUVY MEZI AKCIONÁŘI S NÁSLEDKEM SNÍŽENÍ PŘEVODITELNOSTI NEBO HLASOVACÍCH PRÁV

Fondu nejsou známy žádné smlouvy, které by uzavřeli akcionáři Fondu a které by současně mohly mít za následek snížení převoditelnosti akcií představujících podíl na Fondu nebo snížení hlasovacích práv.

### 16. ZVLÁŠTNÍ PRAVIDLA PRO VOLBU A ODVOLÁNÍ ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A ZMĚNU STANOV

Stanovy Fondu neobsahují žádná zvláštní pravidla pro volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov Fondu.

Členy statutárního orgánu volí a odvolává valná hromada Fondu.

O doplňování a změnách stanov rozhoduje valná hromada Fondu na návrh statutárního orgánu nebo na základě protinávrhů akcionářů, resp. investorů účastnících se valné hromady nebo na návrh správní rady, pokud valnou hromadu svolává správní rada a navrhuje potřebná opatření.

### 17. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního ani kontrolního orgánu podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev.

V působnosti statutárního ředitele je dle stanov Fondu:

řídít činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,





- a) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- b) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- c) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- d) svolávat valnou hromadu,
- e) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,
- f) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,
- g) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- h) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů;

Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady, nebo ledaže ji zákon nebo stanovy Fondu v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu společnosti.

Správní rada dále dle stanov Fondu:

- e) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;
- f) předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;
- g) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu;
- h) navrhuje změny statutu Fondu.

## **18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA**

Fond neuzavřel žádné smlouvy, ve kterých by byl smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Fondu v důsledku nabídky převzetí.

## **19. SMLOUVY SE ČLENY STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SE ZÁVAZKEM PLNĚNÍ PŘI SKONČENÍ JEJICH FUNKCE**

Fond neuzavřel se členy statutárního orgánu nebo se zaměstnanci žádné smlouvy, kterými by byl zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

## **20. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPIRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK**

Fond nemá žádný program, na jehož základě je zaměstnancům nebo členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.





## 21. DIVIDENDOVÁ POLITIKA FONDU

Protože na neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná ekonomická činnost, nejsou k zakladatelským akciím Fondu vypláceny dividendy.

Hospodářský výsledek investiční části Fondu vzniká jako rozdíl mezi výnosy z majetku z investiční činnosti Fondu a náklady na zajištění činnosti investiční činnosti Fondu. Rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z majetku investiční části Fondu náleží do působnosti valné hromady Fondu.

Výnosy z majetku v investiční části Fondu se použijí ke krytí nákladů, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy nebo statut Fondu jinak. Pokud hospodaření investiční části Fondu za účetní období skončí ziskem, může být tento zisk použit (i) k výplatě podílu na zisku nebo (ii) k investicím směřujícím ke zvýšení hodnoty majetku investiční části Fondu. Pokud hospodaření investiční části Fondu za Účetní období skončí ztrátou, bude tato ztráta hrazena ze zdrojů investiční části Fondu. Ke krytí ztráty se přednostně použije nerozdělený zisk z minulých let. Nestačí-li tyto prostředky investiční části Fondu ke krytí ztráty, musí být ztráta v roce následujícím po účetním období, ve kterém ztráta vznikla, kryta snížením kapitálového fondu, byl-li zřízen.

Případný zisk Investiční části Fondu může být použit k opětovným investicím směřujícím ke zvýšení hodnoty majetku Fondu a Fond tak nemusí vyplácet žádný podíl na zisku či výnosech.

Dividendová politika Fondu se může lišit v závislosti na třídě investičních akcií. Fond vydává třídu investičních akcií (růstové) Dividendový způsob distribuce zisku spojený s danou třídou investičních akcií označuje, že u investičních akcií je zhodnocení zpravidla vypláceno v penězích ve formě dividendy. Růstový způsob distribuce zisku označuje, že u investičních akcií je zhodnocení použito k dalším investicím a je promítnuto do zvýšení hodnoty investičních akcií.

Rozhodným dnem pro uplatnění práva na podíl na zisku je den určený v souladu s ust. § 351 ZOK. Podíl na zisku je splatný do tří měsíců ode dne, kdy bylo valnou hromadou Fondu učiněno rozhodnutí o rozdělení zisku. Podíl na zisku vyplácí Fond na své náklady a nebezpečí pouze bezhotovostním převodem na účet investora uvedený v seznamu akcionářů. Právo na výplatu podílu na zisku, o jehož vyplacení bylo rozhodnuto valnou hromadou Fondu, se promlčuje v obecné třífleté lhůtě.

V Účetním období, ani v účetním období předcházejícím Účetní období, nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividendy.

## 22. VÝZNAMNÁ SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ:

V Účetním období neprobíhala žádná soudní ani rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny.





## Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí

|               |                                                                                                                                                                                                          |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fond          | Safety Real, fond SICAV, a.s. IČO: 247 99 751, se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 16888 |
| Účetní období | období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018                                                                                                                                                                     |

### 1. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

Hlavním cílem podnikání Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Prostředkem k dosažení tohoto cíle je vyhledávání podhodnocených investičních aktiv, jejich pořízování, pronájem a držba za účelem kapitálového zhodnocení. Fond investuje více než 51 % hodnoty svého investičního majetku do nemovitostí nebo nemovitostních společností. Další podstatnou majetkovou hodnotou, do níž Fond může investovat, jsou akcie, podíly a jiné formy účastí na právnických osobách (v projektových společnostech – zvláštních účelových společnostech – SPV), které podnikají zejména v oblasti nemovitostí a realit. Vedlejšími majetkovými hodnotami Fondu mohou být movité věci a investiční nástroje ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 zák. č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, např. investiční cenné papíry, cenné papíry kolektivního investování či nástroje peněžního trhu. Veškeré investice do nemovitostních aktiv Fond primárně cílí na nemovitosti situované na kvalitních či strategických místech, zejm. ve velkých městech či městech regionálního významu, popřípadě blízko velkých průmyslových a obchodních center či podniků v České republice. Fond může vyvíjet investiční činnost také ve středoevropském prostoru, tj. ve Slovenské republice, Německu, Rakousku a Polsku. V současné době jsou všechny investice Fondu situovány na území České republiky, pouze menší část aktivit je spojena s působením na Slovensku, a to prostřednictvím nabytí pohledávek za slovenskou společností.

Fond není závislý na žádných licencích nebo patentech.

### 2. NEMOVITOSTI, STROJE A ZAŘÍZENÍ

Tato část výroční zprávy pojednává o významných nemovitostech ve vlastnictví Fondu. Fond nevlastní žádné stroje ani zařízení.

**Administrativní část obchodního centra Galerie Butovice** včetně podzemního krytu civilní obrany a příslušného podílu na společných částech budovy č.p. 520 v k.ú. Jinonice a pozemcích, vše zapsáno na LV 3433. Reálná hodnota k 31.12.2018 činí 341 000 tis. Kč (k 31.12.2017 340 000 tis. Kč).

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

Administrativní budova má 8 nadzemních a 1 podzemní podlaží, celkem 8.429 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy v nadzemních podlažích a 114 parkovacích míst v podzemním podlaží pod administrativní částí budovy. Hlavním nájemcem je obchodní společnost Albert Česká republika s.r.o/AHOLD Czech Republic, a.s., druhým nejvýznamnějším obchodní společnost





Great United Trading s.r.o. Zbývající plocha je pronajata dalším třem nájemcům. Rozsah nájemného 290-320 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

Podzemní kryt civilní obrany není aktuálně ekonomicky využit.

Budova kolaudována v roce 2004.

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

**Administrativní budova Cigánkova** v k.ú. Chodov, obec Praha, budova č.p. 1861 a související pozemky o celkové výměře 1.468 m<sup>2</sup>, příjezd a přístup k nemovitosti zajištěn věcnými břemeny s vlastníky sousedních pozemků, vše zapsáno na LV 11032. Reálná hodnota nemovitosti k 31.12.2018 činí 69 000 tis. Kč (k 31.12.2017 67 900 tis. Kč).

Třípodlažní administrativní budova z 80. let, v roce 2009 kompletní rekonstrukce. Celkem 2.483 m<sup>2</sup> pronajímatelných ploch, vše dlouhodobě pronajato do 07/2027 jedinému nájemci, Správě uprchlických zařízení MV ČR. Nájemné 245 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

**Víceúčelová budova Křížkova** v k.ú. Karlín, obec Praha, budova č.p. 213 a související pozemek o výměře 2.688 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV 1061 a LV 1816. Reálná hodnota nemovitosti k 31.12.2018 činí 502 000 tis. Kč (k 31.12.2017 500 000 tis. Kč).

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

Celkem 12.708 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy, z toho k 31.12.2017 bylo 258 m<sup>2</sup> kancelářské plochy nepronajatých. Hlavními nájemci jsou obchodní společnosti Albert Česká republika s.r.o./AHOLD Czech Republic, a.s., Fitness Place s.r.o., Economical order s.r.o. a SI KARLÍN s.r.o. Rozsah nájemného komerčních prostor 210-310 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, bytů 25.000-34.000 Kč/měsíc.

**Víceúčelová budova Kotlářská** v k.ú. Veverí, obec Brno, budova č.p. 989, postavena na pozemku jiného vlastníka, zapsána na LV 273. Reálná hodnota nemovitosti k 31.12.2018 činí 49 900 tis. Kč (k 31.12.2017 51 484 tis. Kč).

Budova původně z roku 1890 (pivovar Moravia) je postavena ve dvorním traktu mezi ulicemi Kotlářská, Štefánikova, Hoppova a Dřevařská. V roce 1992 bylo asi 60% budovy zcela zrekonstruováno a přistavěna podlaží s kancelářskými plochami. V užívané části má budova 4 nadzemní a 2 podzemní podlaží. Zbývající část budovy (asi 40%) je před rekonstrukcí a tato část není ekonomicky využitelná. Pronajímatelná plocha je celkem 6.135 m<sup>2</sup>. Aktuálně je k budově uzavřeno 23 nájemních smluv na kanceláře, obchody, restaurace, fitness a sportovní stělníci. Nájemné v rozsahu 30-150 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

**Výnosová nemovitost v k.ú. Březí u Říčán**, okres Praha-východ, č.p. 159, se souvisejícími pozemky o celkové výměře 7.455 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV 600. Reálná hodnota včetně všech souvisejících pozemků činí k 31.12.2018 39 000 tis. Kč (k 31.12.2017 34 300 tis. Kč).

Dvoupodlažní budova z r. 2010, zrekonstruována a rozšířena v r. 2014 o celkové podlahové ploše 272 m<sup>2</sup> s dvougaráží a 5 parkovacími stáními.

Nemovitost je od roku 2014 pronajata jedinému nájemci na dobu neurčitou, měsíční nájem bez služeb činí 35.000 Kč.

**Pozemek v k.ú. Dolní Břežany**, okres Praha-západ, zapsán na LV 2166, stavební pozemek uprostřed obce o výměře 17.515 m<sup>2</sup>, využitelný dle platného územního plánu pro stavbu sportovního zařízení, navazujícího na stávající fotbalový stadion. Reálná hodnota aktiva k 31.12.2018 činí 29 100 tis. Kč (k 31.12.2017 28 900 tis. Kč).







**Soubor pozemků v k.ú. Úvaly, okres Praha-východ, pozemky ve výlučném vlastnictví o celkové výměře 72.523 m<sup>2</sup> zapsány na LV 2604 a spoluvlastnický podíl v rozsahu ¾ na pozemcích o celkové výměře 25.016 m<sup>2</sup> zapsaný na LV 1348. Jde o zemědělské a lesní pozemky nezastavitelné, z nichž významná část je součástí území na SZ od obce Úvaly, jehož významná část je předmětem návrhu na změnu územního plánu obce Úvaly na pozemky pro bydlení. Celková reálná hodnota k 31.12.2018 je 3 900 tis. Kč (k 31.12.2017 3 300 tis. Kč)**

**Rodinný domek č.p. 243 v k.ú. Říčany-Radošovice, okres Praha- východ, obec Říčany, zapsaný na LV 217. Součástí nemovitosti je i zahrada o výměře 1 341 m<sup>2</sup>. Rodinný domek je v současné době bez nájemce a s pozemkem je spojen menší developerský projekt, neboť pozemek se nachází v lukrativní části Říčan u Prahy. Celková reálná hodnota k 31.12.2018 je 6 500 tis. Kč (k 31.12.2017 6 500 tis. Kč).**

**Budova Hotelu Karlín, zapsaná na LV č. 446 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha, katastrální území Karlín. Součástí nemovitosti je zastavěná plocha s nádvořím o výměře 363 m<sup>2</sup> a stavba číslo popisné 161. Budova se nachází na adrese Sokolovská 161, Praha 8, Karlín v atraktivní lokalitě poblíž centra Prahy. V budově se nachází Hotel Karlín, který zabírá všechna nadzemní patra budovy. V přízemí se nachází recepce hotelu a restaurace. Hotel Karlín je pronajat společností SI Karlín s.r.o. do poloviny roku 2023 a restaurace je pronajata společností JS Hospitality s.r.o. do roku 2032. Celková reálná hodnota nemovitosti je k 31.12.2018 95 000 tis. Kč**

### **3. HLAVNÍ INVESTICE**

Hlavními investicemi Fondu jsou dvě nejvýznamnější budovy ve vlastnictví Fondu. Administrativní část obchodního centra Galerie Butovice a Víceúčelová budova Křižíkova, které dohromady tvoří více než polovinu majetku Fondu. Bližší popis viz níže nebo v kapitole 2. Nemovitosti, stroje a zařízení.

**Administrativní část obchodního centra Galerie Butovice včetně podzemního krytu civilní obrany a příslušného podílu na společných částech budovy č.p. 520 v k.ú. Jinonice a pozemcích, vše zapsáno na LV 3433. Reálná hodnota k 31. 12. 2018 činí 341 000 tis. Kč. Fond je výlučným vlastníkem nebytové jednotky č. 520/2, kterou tvoří administrativní část budovy, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 9527/57910 na společných částech budovy a na souvisejících pozemcích, a nebytové jednotky č. 520/3, kterou tvoří podzemní kryt civilní obrany, se spoluvlastnickým podílem v rozsahu 1046/57910 na společných částech budovy a souvisejících pozemcích. Administrativní budova má 8 nadzemních a 1 podzemí podlaží, celkem 8.429 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy v nadzemních podlažích a 114 parkovacích míst v podzemním podlaží pod administrativní částí budovy. Hlavním nájemcem je obchodní společnost Albert Česká Republika s.r.o., druhým nejvýznamnějším obchodní společnost Great United Trading s.r.o. Zbývající plocha je pronajata dalším třem nájemcům. Rozsah nájemného 290-320 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Podzemní kryt civilní obrany není aktuálně ekonomicky využit. Budova byla kolaudována v roce 2004. Pozemky jsou převážně využity jako parkovací plochy pro zákazníky obchodního centra, příjezdové komunikace od Jeremiášovy ulice, přístupové chodníky a okrasná zeleň.**

**Víceúčelová budova Křižíkova v k.ú. Karlín, obec Praha, budova č.p. 213 a související pozemek o výměře 2.688 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV 1061 a 1816. Reálná hodnota nemovitosti k 31. 12. 2018 činí 502 000 tis. Kč. Budova z roku 2008 sestává ze tří sedmipodlažních obytných věží s celkem 49 bytovými jednotkami o velikosti 2+kk, 3+kk, 4+kk, protnutých třípodlažní komerční budovou se dvěma podzemními podlažími pro parking se 112 místy a skladem pro hypermarket. V přízemí se nachází hypermarket Albert a další obchodní prostory, v prvním a druhém patře kanceláře a fitness centrum s vnitřním bazénem.**

Celkem budova nabízí 12.708 m<sup>2</sup> pronajímatelných ploch, z toho k 31. 12. 2018 bylo 258 m<sup>2</sup> kancelářské plochy nepronajatých. Hlavními nájemci jsou obchodní společnosti Albert Česká republika s.r.o., Fitness Place s.r.o. a SI KARLÍN s.r.o. Rozsah nájemného komerčních prostor 210-310 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, bytů 25.000-34.000 Kč/měsíc.





#### 4. ČINNOST FONDU A SKUPINY V ÚČETNÍM OBDOBÍ

Hlavní investice Fondu za sledované období tvořily především investice do nemovitostí na území České republiky a také investice do pohledávek za slovenskou společností. Soupis a popis jednotlivých investic seřazených chronologicky je uveden níže:

Fond nakoupil do svého portfolia na základě podpisu kupní smlouvy ze dne 3.5.2018 nemovitost zapsanou na LV č. 446 zapsanou u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha, katastrální území Karlín. Součástí nemovitosti je zastavěná plocha s nádvořím o výměře 363 m<sup>2</sup> a stavba č.p. 161. Nemovitost se nachází na adrese Sokolovská 161/71, Praha 8, 186 00. V nemovitosti se nachází v prvním podzemním patře a přízemí indická restaurace a zbylé prostory jsou využívány k provozování Hotelu Karlín. Nákup nemovitosti byl financován především bankovním úvěrem.

Na základě podpisu kupní smlouvy dne 5.6.2018 nabyl Fond do svého vlastnictví pozemek parcelní č. 411/8, orná půda o výměře 8 057 m<sup>2</sup> zapsaný v katastru nemovitostí vedeném katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, zapsaný na LV č. 609 pro obec Březí a katastrální území Březí u Říčan. Pozemek bude začleněn do souboru pozemků, které má již Fond ve svém vlastnictví a plánuje jejich další kapitálové zhodnocení. Nákup pozemku byl financován nebankovním úvěrem.

Na základě kupní smlouvy podepsané 7.8.2018 nakoupil fond malý pozemek parcelní číslo 1525/5 (zastavěná plocha a nádvoří), o výměře 89 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova bez č.p., zapsaný v katastru nemovitostí vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 244 pro obec Brno a katastrální území Veveří. Pozemek se nachází v těsné blízkosti nemovitostí již vlastněných Fondem a je součástí širšího developerského záměru Fondu. Nákup pozemku byl financován z vlastních zdrojů fondu.

Podpisem kupní smlouvy ze dne 6.12.2018 získal Fond do vlastnictví pozemky parcelní č. 115, zastavěná plocha s nádvořím o výměře 489 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba Březí, č.p. 59 a parcelní č. 102/10 o výměře 622 m<sup>2</sup>, zahrada, zapsané oba v katastru nemovitostí vedeném katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ na LV č. 166 pro obec Březí a katastrální území Březí u Říčan. Účelem nákupu je kapitálové zhodnocení v čase. Nákup nemovitosti byl financován z vlastních zdrojů Fondu.

Dne 14.12.2018 nabyl Fond do svého vlastnictví dvě pohledávky v nominální hodnotě 106,4 mil. Kč a 84 mil. Kč za slovenskou společnost LESY HUNKOVCE, s.r.o., IČO: 50061968, se sídlem: Zámocká 30, 811 01 Bratislava, Slovenská Republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem v Bratislavě, oddíl Sro, vložka 107775/B. Obě pohledávky Fond nabyl postoupením ze společnosti TARATANA s.r.o. Společnost Lesy Hunkovce je bonitní společností podnikající v lesním hospodářství a vlastníci rozsáhle lesní pozemky, cca. 2 000 ha na území Slovenska. Společnost za své závazky ručí právě těmito pozemky a také podílem ve společnosti JAVOR3 s.r.o., která vlastní další četné pozemky na území Slovenské republiky. Nákup pohledávek byl financován vydáním nových investičních akcií majoritnímu akcionáři Fondu.

Fond ve sledovaném roce také započal proces k investici do nemovitosti v prémiové lokalitě v Praze, jejíž hodnota se pohybuje v řádu 200-300 milionů Kč. Vzhledem k složitosti transakce a povaze vlastnických poměrů zatím není možné posoudit, zda dojde k realizaci investice, či nikoliv.

##### 4.1. HOSPODAŘENÍ FONDU A SKUPINY

Fond sestavuje svoji účetní závěrku za rok 2018 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 2018 do 31. prosince 2018, která je nedílnou součástí této výroční zprávy. Hospodaření investičního Fondu za uvedené období skončilo účetní ztrátou ve výši 5 994 tis. Kč, přičemž výsledek hospodaření za předchozí účetní období byl zisk 105 386 tis. Kč.

Výsledky hospodaření investičního Fondu jsou ověřeny společností EURO- Trend Audit, a.s., oprávnění vydané KAČR pod č. 317.

Hospodaření Fondu bylo za sledované účetní období nejvíce ovlivněno tržbami z pronájmu investic do nemovitostí a souvisejících poskytovaných služeb, které činily 92 817 tis. Kč (předchozí účetní období 93 756 tis. Kč). Z toho tržby z pronájmu investic do nemovitostí dosáhly výše 80 181 tis. a tržby za služby poskytované v souvislosti s pronájmem investic do nemovitostí dosáhly 12 636 tis. Kč. Tržby zůstaly oproti minulému účetnímu období ve stejné úrovni. Náklady související s pronájmem nemovitostí v roce 2018 mírně klesly na 18 218 tis. Kč (předchozí účetní období 20 321 tis. Kč). Výsledek hospodaření Fondu je také ovlivňován třemi dalšími oblastmi, které jsou, vzhledem k podstatě činnosti Fondu, velmi důležité. Jedná se o zisky/ztráty z investic do nemovitostí, zisky/ztráty z investic do majetkových účastí a zisky/ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků. V roce 2018 Fond dosáhl ztráty z přecenění reálných hodnot držených nemovitostí k 31.12.2018 ve výši 6 479 tis. Kč (předchozí účetní období zisk 7 265 tis. Kč). Vzhledem k objemu majetku je tato ztráta nevýznamná a vychází z drobných rozdílů ocenění investic do nemovitostí. Dále dosáhl v tomtéž období ztráty z přecenění reálných hodnot držených majetkových účastí ve výši 12 619 tis. Kč (předchozí účetní období zisk 67 836 tis. Kč), která byla způsobena především rozdílným přístupem k reálnému přecenění podílu na nemovitostní společnosti DANTUM Solution, s.r.o. K 31.12.2017 bylo vyhotoveno reálné přecenění na bázi výnosové metody s uvažováním současné hodnoty budoucích výnosů z polyfunkčního domu, jehož výstavba je však teprve ve fázi přípravy, zatímco k 31.12.2018 bylo stanovena reálná hodnota v současnosti držených nemovitostí. Ztráta z ostatních finančních aktiv a závazků ve výši 6 941 tis. Kč (předchozí účetní období zisk 4 436 tis. Kč), byla způsobena především ztrátou z důvodu reklasifikace předčasně splaceného závazku. Bližší informace poskytuje účetní závěrka Fondu 2018, která tvoří nedílnou součást této výroční zprávy.

#### **Aktiva**

Investiční fond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2018 aktiva v celkové výši 1 645 274 tis. Kč. Ta jsou, jak dále uvedeno, v souladu se ZISIF rozdělena mezi neinvestiční část fondu ve výši 34 tis. Kč a investiční část fondu ve výši 1 645 240 tis. Kč.

#### **Pasiva**

Celková pasiva Fondu ve výši 1 645 274 tis. Kč jsou rovněž rozdělena mezi pasiva připadající neinvestiční části fondu tvořená základním kapitálem ve výši 34 tis. Kč, a na závazky investiční části Fondu celkem ve výši 1 387 427 tis. Kč plus 257 813 tis. Kč tvoří čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií.

## **4.2. STAV MAJETKU INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU A SKUPINY**

### **PROVOZNÍ A FINANČNÍ PŘEHLED**

Činnost investiční části fondu se shoduje s činností Fondu jako celku a je popsána v úvodu kapitoly 4.

#### **ZDROJE KAPITÁLU**

Hlavní zdroje kapitálu Fondu můžeme rozdělit do tří hlavních skupin: Bankovní úvěry, Nebankovní půjčky a úvěry, a Závazky za ovládající osobou.

- Bankovní úvěry Fond má výhradně od Československé obchodní banky, a.s. Výše úvěrů činí k 31.12.2018 399 970 tis. Kč (krátkodobě splatná část 32 485 tis. Kč) a je tvořena celkem čtyřmi úvěry. Úvěrem na financování





koupě administrativní části Galerie Butovice, dále pak bankovní úvěr pro financování nemovitosti víceúčelového domu v Křižkové ulici 213/44, menší bankovní úvěr na financování nemovitosti v Cigánkové ulici na Chodově, jehož kompletní splacení se očekává koncem roku 2019 a nový bankovní úvěr pro financování koupě Hotelu Karlin.

- Nebankovní úvěry jsou největším zdrojem kapitálu Fondu. Jejich celková výše dosahuje částky 623 626 tis. Kč (krátkodobě splatná část 244 440 tis. Kč). Nebankovní úvěry byly získány buď přímo na základě úvěrových smluv, které Fond s nebankovními subjekty uzavřel nebo při fúzích majetku převzetím čistých aktiv nekonsolidovaných dceřiných společností.
- Závazky za ovládající osobou k 31.12.2018 vyplývají z transakcí uskutečněných koncem účetního období, kdy podstatnou část nebankovních závazků Fondu ve výši 347 829 tis. Kč získal majoritní akcionář pan Martin Benda a rozhodl se po dohodě s vedením Fondu nabyté pohledávky za Fondem kapitálizovat. Závazek za ovládající osobou 347 829 tis. Kč tak představuje závazek Fondu vydat investiční akcie v této hodnotě, a to po kalkulaci hodnoty jedné investiční akcie k 31.12.2018.

Detailní rozbor bankovních úvěrů a nebankovních úvěrů a půjček poskytuje účetní závěrka Fondu 2018, která je nedílnou součástí této výroční zprávy, konkrétně kapitola 6.9.

Hodnota portfolia Fondu meziročně vzrostla o 32 % (tj. o 398 730 tis. Kč). Nárůst celkových aktiv byl zejména zapříčiněn zřízením advokátní úschovy ve výši tis. 235 000 tis. Kč, dále růstem finančních aktiv v hodnotě 198 133 tis. Kč, růstem investic do nemovitostí v hodnotě 102 966 tis. Kč, také však poklesem obchodních pohledávek o 115 575 tis. Kč (úhrada kupní ceny za prodej stadionu Bohemians Hlavnímu městu Praha) a poklesem hodnoty majetkových účastí o 12 619 tis. a poklesem peněžních zůstatků o 8 398 tis. Kč. Detailní informace o aktivech poskytuje účetní závěrka Fondu, která je nedílnou součástí této výroční zprávy, konkrétně výkaz finanční situace.

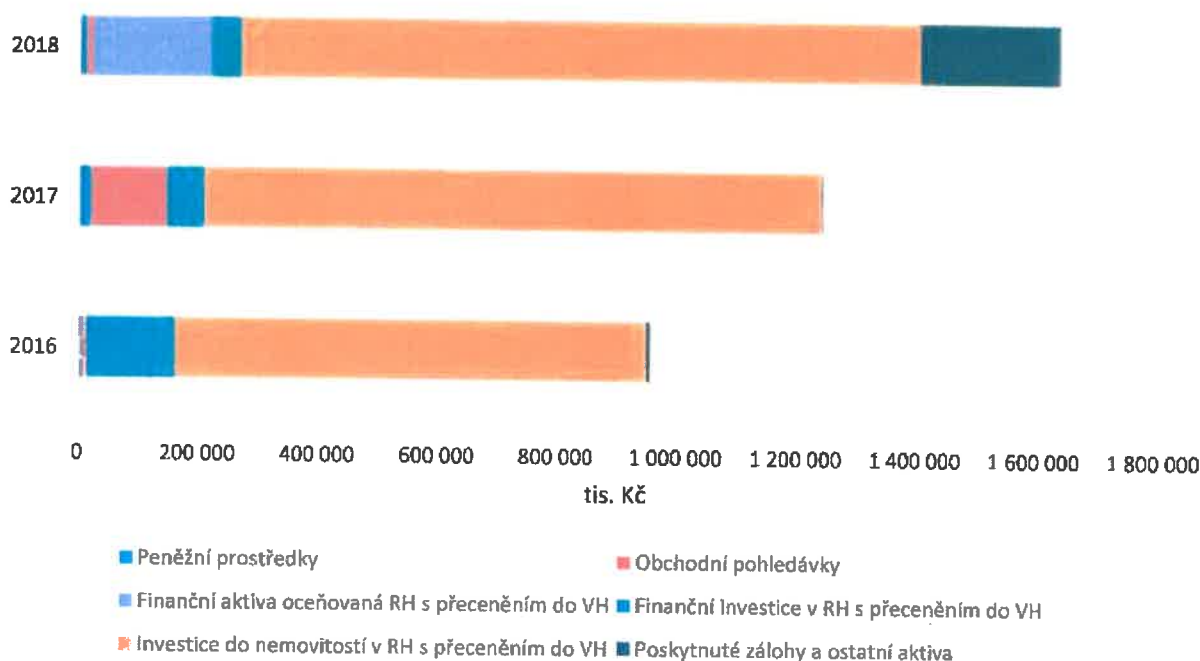
Portfolio Fondu je financováno z 16 % vlastními zdroji (klasifikovanými jako čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií), a to hospodářskými výsledky (69 %, tj. 177 048 tis. Kč) a kapitálovým fondem (31 %, tj. 80 765 tis. Kč). Z 45 % je majetek Fondu kryt dlouhodobými cizími zdroji, z 39 % pak cizími zdroji krátkodobými (zejména závazky vůči ovládající osobě).

## AKTIVA

Investiční část Fondu vykázala v rozvaze k 31. prosinci 2018 aktiva v celkové výši 1 645 240 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena především reálnou hodnotou přímo vlastněných nemovitostí v celkové výši 1 135 400 tis. Kč, účastmi s rozhodujícím vlivem na nemovitostních a jiných společnostech v hodnotě celkem 50 261 tis. Kč, obchodními pohledávkami ve výši 10 445 tis. Kč, poskytnutými zálohami a ostatními aktivy v celkové výši 236 228 tis. Kč (z nichž 235 000 tis. Kč je tvořeno advokátními úschovami v souvislosti s procesem pořízení nemovitosti v prémiové lokalitě Prahy), finančními aktivy tvořenými dvěma nakoupenými pohledávkami ve výši 198 133 tis. Kč a peněžním vkladem na běžném účtu ve výši 12 319 tis. Kč. Nárůst hodnoty přímo vlastněných nemovitostí byl způsoben především pořízením nemovitosti Hotelu Karlin do vlastnictví Fondu, během května roku 2018.



## AKTIVA INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU



## PASIVA

Celkové závazky investiční části Fondu ve výši 1 387 427 tis. Kč jsou tvořeny zejména dlouhodobými závazky vůči nebankovním subjektům v celkové výši 623 626 tis. Kč, krátkodobými neúročenými závazky z obchodních transakcí 16 002 tis. Kč, nesplacenými zůstatky bankovních úvěrů ve výši 399 970 tis. Kč a závazkem vůči ovládací osobě ve výši 347 829 tis. Kč. V roce 2018 fond získal Fond nový úvěr od ČSOB a.s. ve výši 55 mil. Kč pro financování koupě Hotelu Karlín. Dále Fond získal dva úvěry od společností TORMONTEX COMPANION a.s. a Treaslewort, a.s. ve výši celkem 235 000 tis. Kč pro financování podílu na nemovitosti v prémiové lokalitě Prahy. Tato transakce dosud není finalizována a finanční prostředky jsou v advokátní úschově.

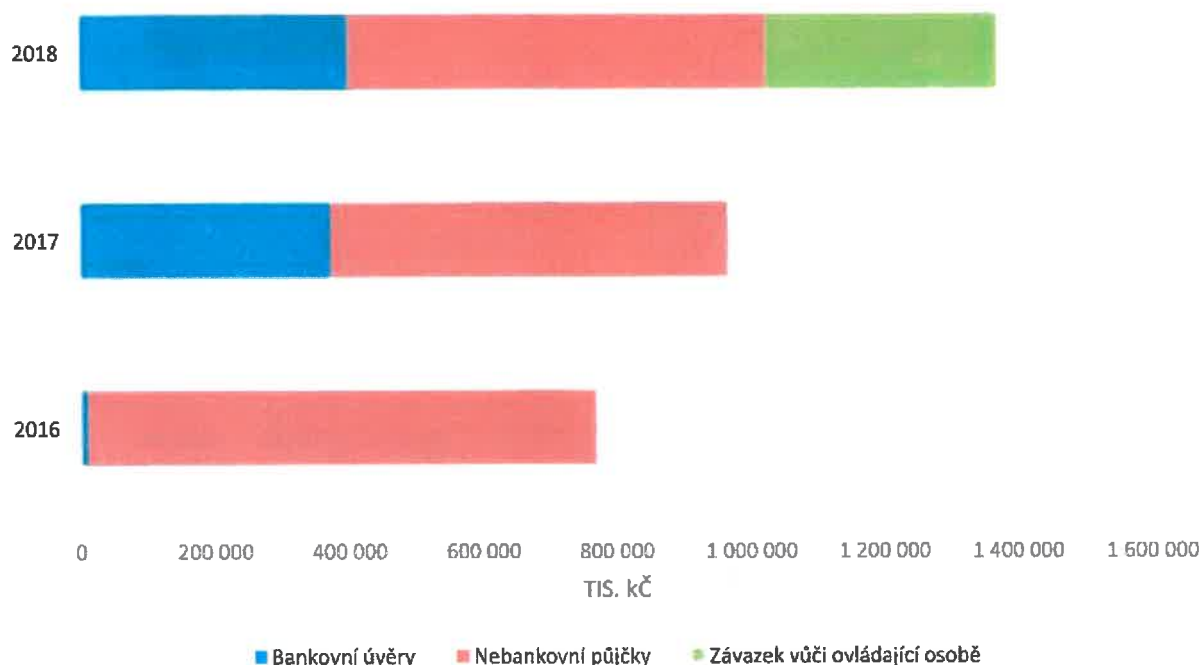
Rozdíl mezi aktivy investiční části Fondu a závazky investiční části Fondu vytváří čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií ve výši 257 813 tis. Kč. Tato část je pak tvořena kapitálovými fondy ve výši 80 765 tis. Kč a nerozdělenými hospodářskými výsledky ve výši 177 048 tis. Kč.

## CASHFLOW

Peněžní prostředky ke Dni ocenění byly o 8 398 tis. Kč nižší oproti minulému účetnímu období. Pokles peněžních prostředků byl způsoben zejména nižším celkovým příjmem z provozních činností v důsledku výdajů spojených s investicemi do nemovitostí, jak je dále podrobně rozvedeno ve výkazu peněžních toků v účetní závěrce.



## ZÁVAZKY INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU



### 4.3. STAV MAJETKU NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

#### AKTIVA

Neinvestiční část Fondu vykázala v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 34 tis. Kč. Ta jsou zcela tvořena vkladem na bankovním účtě. Oproti koncovému stavu předchozího Účetní období nedošlo k žádné změně.

#### PASIVA

Celková pasiva Fondu ke Dni ocenění ve výši 34 tis. Kč jsou tvořena základním kapitálem Fondu. Oproti koncovému stavu předchozího Účetní období nedošlo k žádné změně.

### 5. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

V následujícím účetním období bude Fond pokračovat ve zkoumání potenciálních investičních příležitostí především na trhu nemovitostí a nemovitostních společností a v případě vhodné investiční možnosti se nebude bránit takovou investiční příležitostí realizovat. Fond se bude zaměřovat především na investiční příležitosti v hodnotě do 100-150 mil. Kč, nicméně toto omezení není pevně stanoveno. Fond se v tomto bude řídit investiční strategií uvedenou ve statutu Fondu. V současné době se Fond zabývá akviziční příležitostí na 50 % podíl na nemovitosti v prémiové pražské lokalitě, avšak složitost transakce neumožňuje v současné době určit možný výsledek. Hodnota transakce je mezi 200-250 mil. Kč. Dceřiná společnost Fondu, společnost DANTUM Solution s.r.o. pokračuje v realizaci developerského projektu v Brně- Veverí, kde již finalizuje projektovou dokumentaci. Dále se fond zabývá optimalizací provozu svých nemovitostí a investováním do jejich rozvoje s cílem maximalizace výnosnosti a v návaznosti na to i kapitálového zhodnocení. V současnosti byla dokončena například oprava fasády Hotelu Karlín a přestavba a modernizace pokojů v posledním

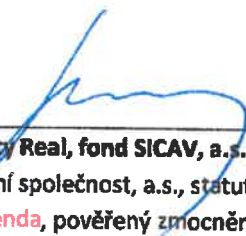


patře hotelu. Plánována je rekonstrukce sauny, bazénu a sprch v prostorách fitness centra v multifunkční budově v Křižíkově ulici. V budově v ulici Cigánkova je plánována ve spolupráci s hlavním nájemcem SÚZ výměna klimatizačního systému. Další chystanou investiční akcí je rozšíření obchodních ploch v podloubí administrativní budovy v Nových Butovicích. Fond nadále bude pokračovat ve strategickém partnerství s ČSOB, s jejíž pomocí financuje většinu svých investic. Koncem roku 2018 došlo ke kapitalizaci velké části nebankovních závazků fondu v hodnotě 347 mil. Kč a v následujícím období dojde v návaznosti na tyto skutečnosti k vydání investičních akcií v hodnotě cca. 347 mil. Kč majoritnímu akcionáři, panu Martinu Bendovi. Počet vydaných investičních akcií bude znám po stanovení hodnoty investiční akcie fondu k 31.12.2018. Vydání akcií se očekává během května 2019.

V Praze dne 11. 4. 2019

  
\_\_\_\_\_  
**Safety Real, fond SICAV, a.s.**  
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel  
Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec B

V Praze dne 11. 4. 2019

  
\_\_\_\_\_  
**Safety Real, fond SICAV, a.s.**  
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel  
Martin Benda, pověřený zmocněnec A



## Profil Fondu a skupiny

### 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

**Název:**

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

**Identifikační údaje:**

**IČO:** 247 99 751

**DIČ:** CZ247 99 751

**LEI:** 315700BGBUF3D2HAV881

**Sídlo:**

**Ulice:** Křižilkova 213/44

**Obec:** Praha 8 Karlín

**PSČ:** 186 00

**Vznik:**

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 1. dubna.2010 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 16888 dne 11. 2. 2011 Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 11. 2. 2011.

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: AMISTA IS, Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 - Karlín, tel: 226 251 010.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA IS, která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 10. 1. 2018. Do té doby byla AMISTA IS pověřena obhospodařováním majetku Fondu dle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování.

**Zapisovaný základní kapitál:**

**Zapisovaný základní kapitál:** 34 086 Kč; splaceno 100 %

**Akcie:**

**Akcie k neinvestiční části majetku Fondu:**

34 086 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě  
(zakladatelské akcie)

**Akcie k investiční části majetku fondu:**

43 656 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

**Čistý obchodní majetek neinvestiční části Fondu:** 34 tis. Kč

**Čistý obchodní majetek investiční části Fondu:** 257 813 tis. Kč

### Orgány Fondu

Informace o orgánech Fondu, jejich složení a postupy jejich rozhodování jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 1. Orgány fondu a skupiny.

**Hlavní akcionáři**

Martin Benda





dat. nar.: 8. 9. 1971  
 bytem: Březí 159, 251 01 Březí  
 výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie: 83 %  
 účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie: 83 %  
 účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi: 0 %  
 výše podílu na neinvestiční části Fondu: 95 %  
 účast na kapitálu neinvestiční části Fondu: 95 %  
 účast na hlasovacích právech Fondu: ano, 32 357 hlasů  
 typ účasti: přímá

**Monika Fuková**

dat. nar.: 26. 12. 1974  
 bytem: Jindřichova 2189/4, Brno, PSČ  
 výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie: 4%  
 účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie: 4%  
 účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi: 0%  
 výše podílu na neinvestiční části Fondu: 5%  
 účast na kapitálu neinvestiční části Fondu: 5%  
 účast na hlasovacích právech Fondu: ano, 1729 hlasů  
 typ účasti: přímá

## 2. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, KE KTERÝM DOŠLO BĚHEM ÚČETNÍHO OBDOBÍ

V Účetním období došlo k následujícím změnám ve skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku:

**Statutární ředitel:**

Safety invest funds, investiční společnost, a.s., IČ: 284 95 349 zapsáno 28. 11. 2016  
 Praha 1, Revoluční 3, PSČ 11000 vymazáno 1. 1. 2018

AMISTA investiční společnost, a.s., IČ: 274 37 558 zapsáno 10. 1. 2018  
 Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 18600

při výkonu funkce zastupuje:

Martin Benda, dat. nar. 8. 9. 1971 zapsáno 17. 4. 2018  
 Březí č.p. 159, Březí, 251 01  
 pověřený zmocněnec A

Ing. ONDŘEJ HORÁK, dat. nar. 1. 8. 1979 zapsáno 10. 1. 2018  
 Uzbecká 558/10, Bohunice, 625 00 Brno  
 pověřený zmocněnec B

Ing. PETR JANOUŠEK, dat. nar. 22. 2. 1973 zapsáno 10. 1. 2018  
 Doležalova 711/14, Žabovřesky, 616 00 Brno  
 pověřený zmocněnec C

**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.

zapsáno 24. 11. 2016

vymazáno 10. 1. 2018

Společnost zastupuje vždy statutární ředitel prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce či více pověřených zmocněnců. Každý pověřený zmocněnec může jednat samostatně.

zapsáno 10. 1. 2018

vymazáno 17. 4. 2018

Společnost zastupuje vždy statutární ředitel prostřednictvím tří pověřených zmocněnců. Pověření zmocněnci jednají vždy následujícím způsobem: Pověřený zmocněnec A jedná vždy společně s pověřeným zmocněncem B nebo pověřený zmocněnec A jedná vždy společně s pověřeným zmocněncem C. Pověřený zmocněnec B nebo C musí vždy jednat s pověřeným zmocněncem A.

zapsáno 17. 4. 2018

**Správní rada:**

předseda správní rady:

Martin Benda, dat. nar. 8. 9. 1971

č.p. 159, 251 01 Břeží

Den vzniku funkce: 23. 1. 2015

Den zániku funkce: 1. 1. 2018

Den vzniku členství: 23. 1. 2015

Den zániku členství: 1. 1. 2018

zapsáno 11. 4. 2015

vymazáno 10. 1. 2018

člen správní rady:

Ing. HYNEK ŽIROVNICKÝ, dat. nar. 8. června 1966

Českolipská 395/10, Střížkov, 190 00 Praha 9

Den vzniku funkce: 1. ledna 2018

Den vzniku členství: 1. ledna 2018

zapsáno 10. 1. 2018

**3. ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ V ÚČETNÍM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVALA FOND**

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

AMISTA IS vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

AMISTA IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle ust. § 11 odst. 1 písm. b) ZISIF ve spojení s ust. § 38 odst. 1 ZISIF, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).





AMISTA IS vykonávala pro Fond činnosti dle statutu Fondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

#### **Portfolio manažer**

Informace o osobě portfolio manažera Fondu jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 2. Ostatní vedoucí osoby a portfolio manažer, odst. 2.2 Portfolio manažer.

#### **4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU**

|                 |                                      |
|-----------------|--------------------------------------|
| Obchodní firma: | Československá obchodní banka, a. s. |
| Sídlo:          | Radlická 333/150, 150 57 Praha 5     |
| IČO:            | 000 01 350                           |

Československá obchodní banka, a. s., vykonává pro Fond depozitáře od 21. 12. 2017.

#### **5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI**

V Účetním období pro Fond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby, Fond neměl hlavního podpůrce.

#### **6. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TĚCHTO OSOB ULOŽENO NEBO TĚMITO OSOBAMI JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % MAJETKU FONDU**

Depozitář nepověřil v Účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Fondu.

#### **7. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUČÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUČÍM OSOBÁM**

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě. Participace Fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Fondu.

Fond nevyplatil v Účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

#### **8. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUČÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUČÍM OSOBÁM S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL FONDU**

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

#### **9. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU**

Majetek investiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen i.) majetkovými účastmi v obchodních společnostech v reálné hodnotě ve výši 50 261 tis. Kč, ii.) investicemi do nemovitostí v reálné hodnotě ve výši 1 135 400 tis. Kč, iii.) finančními aktivy v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku ve výši 198 133 tis. Kč, peněžními prostředky na běžných účtech ve



výši 12 319 tis. Kč, pohledávkami z obchodních vztahů ve výši 10 445 tis. Kč a zálohou na dlouhodobý majetek ve výši 236 228 tis. Kč.

**i) Investice do majetkových účastí, jejichž hodnota přesahuje 1 % celkové hodnoty majetku Fondu.**

- Treaslewort, a.s., IČ 256 85 252, v reálné hodnotě 28 295 tis. Kč. Společnost vlastní rozsáhlý soubor pozemků ve Středočeském kraji, činžovní dům po rekonstrukci v Praze 3, blok řadových rodinných domů a 3 bytové jednotky. Hlavní činností společnosti je správa a pronájem vlastního majetku.
- TORMONTEX COMPANION s.r.o., IČ 292 21 722, v reálné hodnotě 21 220 tis. Kč. Společnost vlastní 50% podíl v komandititní společnosti provozující projekt v oblasti obnovitelných zdrojů energie. Hlavní činností je správa majetkových účastí a pohledávek

**ii) Investice do nemovitostí, jejichž hodnota přesahuje 1 % celkové hodnoty aktiv Fondu**

- Administrativní budova v Nákupní galerii Nové Butovice LV 3433 v reálné hodnotě 341 000 tis. Kč
- Administrativní budova v ulici Cigánkova v Praze LV 11032 v reálné hodnotě: 69 000 tis. Kč.
- Multifunkční dům v ulici Křižíkova v Praze LV 1061 a 1816 v reálné hodnotě 502 000 tis. Kč.
- Administrativní budova v ulici Kotlářská v Brně LV 273 v reálné hodnotě 49 900 tis. Kč.
- Budova Hotelu Karlín v Praze v Sokolovské ulici LV 446 v reálné hodnotě 95 000 tis. Kč
- Výnosová nemovitost v Březí u Říčan včetně pozemků LV 600 v reálné hodnotě 39 000 tis. Kč.
- Pozemky v Dolních Břežanech LV 2166 v reálné hodnotě 29 100 tis. Kč.

**iii) Investice do finančních aktiv v celkové výši 198 133 tis. Kč a výčet jednotlivých investic, jejichž hodnota přesahuje 1 % celkové hodnoty aktiv Fondu.**

- Pohledávka za společností Lesy Hunkovce v reálné hodnotě 109 300 tis. Kč.
- Pohledávka za společností Lesy Hunkovce v reálné hodnotě 88 833 tis. Kč.

Majetek neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen peněžními prostředky na běžném účtu ve výši 34 tis. Kč.

## **10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE**

Fond nevyvíjel v Účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

## **11. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAZÍCH**

Fond vzhledem ke svému předmětu podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v Účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti.

V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

## **12. INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ**

Fond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

## **13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE**

|                                                |                     |                     |                     |
|------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| K datu:                                        | <b>31. 12. 2018</b> | <b>31. 12. 2017</b> | <b>31. 12. 2016</b> |
| Fondový kapitál neinvestiční části Fondu (Kč): | 34 086              | 34 086              | 34 086 000          |
| Počet emitovaných zakladatelských akcií        |                     |                     |                     |



|                                                                        |            |             |             |
|------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|-------------|
| v oběhu ke konci Účetního období:                                      | 34 086     | 34 086      | 34 086      |
| Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):            | 0          | 0           | 0           |
| Fondový kapitál neinvestiční části Fondu na 1 akcií (Kč):              | 1          | 1           | 1 000       |
| Fondový kapitál investiční části Fondu (Kč):                           | 257 813    | 263 807 160 | 119 869 000 |
| Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období: | 43 656     | 43 656      | 41 959      |
| Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):               | 0          | 1 697       | 0           |
| Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:                 | 0          | 0           | 0           |
| Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcií (Kč):                | 5 905,5526 | 6 043       | 2 857       |

Graf vývoje fondového kapitálu na akcii neinvestiční třídy Fondu není uveden, protože mezi lety 2017 a 2018 nedošlo ke změně a v roce 2016 byl před snížením základního kapitálu 1000x vyšší, a tedy by grafické znázornění nemělo vypovídající hodnotu.

#### Vývoj kurzu Safety Real, fond SICAV, a.s. - investiční akcie



#### 14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu Účetního období došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

Ke dni 1. 1. 2018 byl statut změněn tak, že do něj byla promítnuta změna obchodní firmy Fondu a především skutečnost, že od 1. 1. 2018 se stala obhospodařovatelem a administrátorem Fondu AMISTA IS. Dále byl ze statutu vypuštěn odkaz na nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, jehož relevantní část byla zrušena. Do statutu byla doplněna informace o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování Fondu a byly revidovány informace o úplatách s ohledem na výše uvedené.



Ke dni 13. 4. 2018 byl statut změněn tak, že byl přizpůsoben standardnímu formátu a formulacím nového obhospodařovatele a administrátora a Fondu bylo umožněno investovat do webové domény a ochranné známky.

Ke dni 20. 12. 2018 došlo ke změně statutu Fondu, kdy byla zohledněna změna auditora Fondu, Fond přešel na roční frekvenci stanovování aktuální hodnoty investiční akcie. Úpis investičních akcií byl umožněn i nepeněžitými vklady.

## 15. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období nevykonal žádné vlastní akcie ani podíly.

## 16. ČLENOVÉ SPRÁVNÍCH ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉ VEDENÍ

### Statutární orgán

Statutární orgán Fondu, AMISTA IS, jako investiční společnost, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace, obhospodařuje investiční fondy, resp. provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a Internetových stránkách AMISTA IS [www.amista.cz](http://www.amista.cz). AMISTA IS přijala systém vnitřních předpisů, kterým mj. zavedla, udržuje a uplatňuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

- AMISTA IS, včetně jejích pracovníků, a jí obhospodařovanými a administrovanými investičními fondy nebo investory těchto investičních fondů,
- investičními fondy, u nichž AMISTA IS provádí obhospodařování nebo administraci nebo obojí, popř. jejich investory, nazájem,
- osobou, která ovládá AMISTA IS, je ovládána AMISTA IS nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AMISTA IS a vedoucími osobami AMISTA IS, resp. investory investičních fondů, a to vždy s ohledem na všechny předvídatelné okolnosti, které mohou vyvolat střet zájmů v důsledku struktury podnikatelského seskupení, ve kterém se AMISTA IS nachází, a předmětu podnikání jeho členů,

včetně zjišťování, zamezování a oznamování těchto střetů zájmů. AMISTA IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost. V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů statutárního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období statutárního orgánu je 20 let. Statutární orgán má s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce, smlouvu o administraci a smlouvu o právech a povinnostech při vedení účetnictví, ve kterých nejsou uvedeny žádné výhody při jejich ukončení. Statutární orgán nemá uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.

AMISTA IS je licencovanou investiční společností specializující se na vytváření, obhospodařování a administraci fondů kvalifikovaných investorů s již dvanáctiletými zkušenostmi. Ve statutárním orgánu Fondu je AMISTA IS zastoupena prostřednictvím svého svých pověřených zmocněnců, který/ří disponuje/í předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

**Pověřený zmocněnec:** Ing. Ondřej Horák (od 10. 1. 2018)  
narozen: 1. 8. 1979

Vystudoval Masarykovu univerzitu v Brně. V oblasti investic a správy fondů kvalifikovaných investorů působí od roku 2007, v oblasti managementu a obchodu pracuje od roku 2001. V pozici výkonného ředitele má na starosti komplexní řízení společnosti. V minulosti řídil obchodní aktivity a měl na starosti přípravu produktů a péči o klienty.

**Pověřený zmocněnec:** Ing. Petr Janoušek (od 10. 1. 2018)







narozen: 22. 2. 1973

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.

**Pověřený zmocněnec:**

Martin Benda

(od 17. 4. 2018)

narozen: 8. 9. 1971

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V manažerských pozicích v realitních a jiných obchodních společnostech působí od roku 1998 a v oblasti investičních fondů od roku 2014. V minulosti řídil finanční plánování, podílel se na tvorbě, vyhodnocování a realizaci investičních strategií a byl členem volených orgánů mnoha obchodních a investičních společností.

Společnosti, v nichž byla AMISTA IS členem správních, řídicích nebo dozorcích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

- BHS Fund I., investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 28. 1. 2015 do současnosti)
- BHS Fund II. - Private Equity, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 2. 3. 2015 do současnosti)
- Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 1. 10. 2014 do současnosti)

AMISTA IS nebyla nikdy odsouzena za podvodný trestný čin, nebyla v předešlých 5 letech spojena s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani proti ní nebylo vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

#### **Kontrolní orgán**

**Člen správní rady:**

Ing. Hynek Žirovnický

(od 10. 1. 2018)

narozen: 8. 6. 1966

Vystudoval České vysoké učení technické v Praze a Institut oceňování majetku Vysoké školy ekonomické v Praze. Pracoval v manažerských pozicích ekonomického úseku výrobního podniku, později jako makléř v realitní kanceláři. Od roku 2008 byl portfolio manažerem nemovitostních fondů a od roku 2010 pracuje v oblasti správy nemovitostí a jejich oceňování.

Členové správní rady Fondu neprovádí mimo činnost v tomto orgánu další činnosti, které jsou pro Fond významné.

V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů kontrolního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období člena kontrolního orgánu je 5 let. Protože je výkon funkce člena kontrolního orgánu bezúplatný, nemají členové kontrolního orgánu s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ani žádnou pracovní ani jinou smlouvu.

Člen správní rady nebyl nikdy odsouzen za podvodný trestný čin, nebyl v předešlých 5 letech spojen s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani proti němu nebylo vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.



## **17. VÝZNAMNÉ SMLOUVY**

V následujícím textu uvedeme stručné shrnutí všech významných smluv, které Fond za účetní období od 1.1.2018 do 31.12.2018 uzavřel.

Koncem dubna 2018 Fond uzavřel Smlouvu o úvěru se společností TARATANA na poskytnutí finančních prostředků ve výši 65 mil. Kč určených na koupi nemovitosti Hotelu Karlín.

Začátkem května Fond do svého majetku podpisem kupní smlouvy 3.5.2018 nabyt nemovitost Hotel Karlín.

V návaznosti na tyto transakce Fond podepsal 30.7.2018 smlouvu o úvěru s ČSOB a.s. na úvěr ve výši 55 mil. Kč, kterým byl refinancován úvěr od společnosti TARATANA na koupi Hotelu Karlín.

20.11.2018 fond podepsal smlouvy o zápůjčce na 200 mil. Kč od společnosti TORMONTEX COMPANION s.r.o. a 35 mil. Kč od společnosti Treaslewort, a.s. a to v souvislosti s nákupem nemovitostí v prémiové pražské lokaci.

22.11.2018 byla podepsána kupní smlouva na 50 % podíl na nemovitost situovanou v prémiové pražské lokaci.

V návaznosti na kupní smlouvu byly podepsány smlouvy o úschovách a také na účet úschovy složeny finanční prostředky.

14.12.2018 Fond podepsal smlouvy o postoupení pohledávek za společností LESY HUNKOVCE, s.r.o. v nominální výši 84 mil. Kč a 106,4 mil Kč.

31.12.2018 uzavřel Fond smlouvy s majoritním akcionářem, panem Martinem Bendou a to Dohodu o zřízení a vypořádání investičního závazku a Dohodu o započtení, kterými se Fond zavazuje vydat investiční akcie v hodnotě 347 mil. Kč. Emisní kurz akcie byl splacen zápočtem proti pohledávkám, které pan Benda nabyt postoupením od společnosti TARATANA s.r.o. k 31.12.2018.

## **18. REGULOVANÉ TRHY**

Cenné papíry vydané Fondem jsou přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s., a to od 16. 2. 2015.

## **19. RATING**

Fondu nepožádal o přidělení ratingu, žádný rating Fondu nebyl přidělen.

## **20. ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZATELE**

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

## **21. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU FONDU / EMITENTA**

### **ÚDAJE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH**

Mateřská společnost, Fond, může investovat do akcií, podílů či jiných forem účasti v obchodních společnostech, které nejsou nemovitostními společnostmi, až 50 % hodnoty investičního majetku Fondu.





Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím středně a dlouhodobých investic umístěných ve Fondu. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

Mateřská společnost, Fond, je **investiční jednotkou**, dle IFRS 10:

- která získává finanční prostředky od investorů za účelem poskytování služeb správy investic těmto investorům,
- jejímž obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- která oceňuje a vyhodnocuje výkonnost všech svých investic na základě reálné hodnoty
- která své investice řídí prostřednictvím exit strategie.

Své majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách.

Ke konci Účetního období Fond v souladu svou investiční politikou investoval mimo jiné do níže uvedených majetkových účastí s podílem nad 1% na majetku Fondu:

| Dceřiná společnost                               | Oblast působení                        | Země působení | Podíl na účasti |      | Ocenění reálnou hodnotou v tis. Kč |        |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------|-----------------|------|------------------------------------|--------|
|                                                  |                                        |               | 2018            | 2017 | 2018                               | 2017   |
| Treaslewort, a.s.<br>(IČO: 25685252)             | Nemovitostní společnost                | ČR            | 100%            | 100% | 28 295                             | 25 694 |
| TORMONTEX<br>COMPANION s.r.o.<br>(IČO: 29221722) | Správa majetkových účastí a pohledávek | ČR            | 100%            | 100% | 21 220                             | 21 320 |

## 22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy nenastaly žádné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy

## 23. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

Součástí této výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční zpráva též účetní závěrku, včetně její přílohy, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

Kromě údajů, které jsou popsány v příloze účetní závěrky, nenastaly žádné další významné skutečnosti.





## Zpráva o vztazích

|               |                                                                                                                                                                                                           |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fond          | Safety Real, fond SICAV, a.s., IČO: 247 99 751, se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 16888 |
| Účetní období | období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018                                                                                                                                                                      |

### 1. ÚVOD

Tuto zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „**Propojené osoby**“) za Účetní období vypracoval statutární orgán Fondu v souladu s ust. § 82 ZOK.

### 2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

#### Ovládaná osoba

##### Název:

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

##### Sídlo:

Ulice: Křižíkova 213/44

Obec: Karlín, Praha 8

PSČ: 186 00

IČO 247 99 751

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16888

#### 2.1 OVLÁDAJÍCÍ OSOBY

Přímo ovládající osobou po celé účetní období roku 2018 je podle struktury akcionářů společnosti pan Martin Benda, většinový akcionář vlastní 95% zakladatelských akcií investičního fondu. S jinými než zakladatelskými akciemi investičního fondu není trvale spojeno hlasovací právo (mohou nabývat hlasovací právo pouze dočasně v zákonem stanovených případech), a proto se na ně nahlíží jako na podíl v investičním fondu ve smyslu § 73 odst. 3 ZOK.

Statutárnímu řediteli nejsou známy žádné další osoby, které mohly nepřímo ovládat fond, nebo ke kterým mohl investiční fond ve sledovaném období 2018 mít vztah ovládané osoby ve smyslu ZOK.

#### 2.2 DALŠÍ OSOBY OVLÁDANÉ STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU

| Název společnosti     | IČO        | Sídlo                             |                           |
|-----------------------|------------|-----------------------------------|---------------------------|
| PRAGOLOV spol. s r.o. | 005 50 086 | Bořivojova 828/33, Žižkov, 130 00 | 100% vlastník společnosti |
| Ben Praha s.r.o.      | 066 14 167 | Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00  | 100% vlastník společnosti |





Statutárnímu řediteli není známo, že by ve sledovaném období byly mezi propojenými osobami další osoby.

### **3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO Seskupení**

Investiční fond byl po celé sledované období sám ovládající osobou ve vztahu k následujícím ovládaným společnostem:

- nemovitostní společnost Treaslewort, a.s. (investiční fond vlastní 100% akcií),
- nemovitostní společnost DANTUM Solution s.r.o (investiční fond vlastní 100% podíl),
- obchodní společnost TORMONTEX COMPANION s.r.o. (investiční fond vlastní 100% podíl).

Vztahy mezi investičním fondem jako osobou ovládající výše uvedené ovládané osoby a těmito osobami, jakož i mezi těmito osobami navzájem, jsou popsány v jednotlivých zprávách o vztazích vypracovaných statutárními orgány výše uvedených ovládaných osob, a tato zpráva se jim blíže nevěnuje.

### **4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ**

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládání, tj. ovládání skrze majetkový podíl na ovládané osobě, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

### **5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OSTATNÍCH PROPOJENÝCH OSOB**

Žádné právní jednání či opatření na popud či v zájmu ovládající osoby ve smyslu čl. 2.1 této zprávy nebo jí ovládaných osob ve smyslu čl. 2.2 této zprávy nebylo učiněno.

V Účetním období nebylo učiněno žádné jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.

### **6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI**

Ve sledovaném období nebyly mezi propojenými osobami ve smyslu čl. 2 této zprávy uzavřeny žádné smlouvy ani nebyla poskytnuta žádná plnění mezi propojenými osobami, s výjimkou vztahu mezi ovládající osobou a ovládanou osobou popsaného níže.

Ve sledovaném období ovládající osoba nabyla pohledávky za společností jako ovládanou osobou od nepropojené třetí osoby v souhrnné výši 347,829 mil. Kč. Následně byly všechny postoupené pohledávky ovládající osoby za společností s účinností ke dni 31. 12. 2018 započteny proti pohledávce společnosti za ovládající osobou na splacení emisního kursu nově upsaných investičních akcií emitovaných společností ve prospěch ovládající osoby, která byla vytvořena samostatnou dohodou. Společnosti z provedeného zápočtu vznikla povinnost emitovat nové investiční akcie ve prospěch ovládající osoby, což splní v prvním pololetí roku 2019. Celou tuto transakci lze z hlediska společnosti považovat za výhodnou, protože společnost v uvedeném souhrnu snížila úročené cizí zdroje, když příslušné pohledávky věřitele byly kapitalizovány při úpisu nových investičních akcií společnosti.

V listopadu 2018 čerpal Fond dva úvěry od dceřiných společností – od společnosti TORMONTEX COMPANION s.r.o. ve výši 200 000 tis. Kč a od společnosti Treaslewort, a.s. ve výši 35 000 tis. Kč. Úvěry byly čerpány v souvislosti se záměrem pořízení nové investice – nemovitosti a byly složeny do advokátní úschovy. Bližší informace poskytuje účetní závěrka Fondu kapitola 6.9.

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

S ohledem na právní vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních jednání či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých ovládanou osobou v Účetním období v zájmu nebo na popud jednotlivých Propojených osob nevznikla Ovládané osobě žádná újma. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení jejího vyrovnání.

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

Ovládající osoba ovládala ve sledovaném období investiční fond jako většinový akcionář s hlasovacími právy ve smyslu § 73 odst. 1 ZOK. Ovládající osoba tak mohla ve sledovaném období rozhodnout o změně statutárního orgánu společnosti, což neučinila.

Statutárním orgánem společnosti přitom může být pouze právnická osoba oprávněná provádět obhospodařování a případně též administraci investičního fondu. Jelikož společnost vykonávala ve sledovaném období pouze svou činnost investičního fondu, jejímž předmětem je kolektivní investování, přičemž ovládající osoba není nijak oprávněna rozhodovat o provádění této činnosti, která je naopak ve výlučné odborné kompetenci příslušné investiční společnosti, byl vliv ovládající osoby na společnost jako ovládanou osobu z hlediska její činnosti zcela zanedbatelný.

Vztah mezi společností a propojenými osobami uvedenými v čl. 2.2 výše byl ve sledovaném období zcela nezávislý.

Ze vztahů mezi propojenými osobami ve smyslu čl. 2 této zprávy tedy ve sledovaném období nevzniklo žádné právní jednání ani opatření na popud některé z propojených osob, tudíž ani žádná újma společnosti a z těchto vztahů neplynuly žádné z propojených osob výhody ani nevýhody. Výjimkou jsou smluvní vztahy mezi společností a ovládající osobou popsané v článku 4 shora, z nichž společnosti plynula výhoda tam popsaná.

## 9. PROHLÁŠENÍ

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

Fond tímto jako ovládaná osoba prohlašuje, že pro zjištění potřebných informací pro vypracování zprávy o vztazích učinil vše nezbytné, a to s péčí řádného hospodáře. S ohledem na skutečnost, že ovládaná osoba je osoba odlišná od osoby ovládající, není možné vzhledem k absenci relevantních právních nástrojů zaručit, že při vypracování této zprávy o vztazích disponoval Fond, resp. jeho statutární orgán úplnými a správnými informacemi pro její vypracování.

V Praze dne 31. 3. 2019

  
Safety Real, fond SICAV, a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel  
ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec B

V Praze dne 31. 3. 2019

  
Safety Real, fond SICAV, a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel  
Martin Benda, pověřený zmocněnec A





# Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2018

Safety Real, fond SICAV, a.s.

Safety Real, fond SICAV, a.s.

## Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2018

(v tisících Kč)

| Poznámka                                                                              | 31/12/2018               |                            | 31/12/2017               |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
|                                                                                       | Investiční<br>část Fondu | Neinvestiční<br>část Fondu | Investiční část<br>Fondu | Neinvestiční<br>část Fondu |
| <b>AKTIVA</b>                                                                         |                          |                            |                          |                            |
| Peněžní prostředky                                                                    | 6.1                      | 34                         |                          | 34                         |
| <b>Aktiva celkem připadající<br/>držitelům zakladatelských akcií</b>                  |                          | <b>34</b>                  |                          | <b>34</b>                  |
| Peněžní prostředky                                                                    | 6.2                      | 12 319                     | 20 717                   |                            |
| Obchodní pohledávky                                                                   | 6.3                      | 10 445                     | 126 020                  |                            |
| Pohledávka z titulu splatné daně<br>z příjmu                                          |                          | 1 593                      |                          |                            |
| Finanční aktiva v reálnou hodnotou<br>s přeceněním do výsledku                        | 6.4                      | 198 133                    | -                        |                            |
| Majetkové účasti v reálné hodnotě<br>s přeceněním do výsledku                         | 6.5                      | 50 261                     | 62 880                   |                            |
| Investice do nemovitostí                                                              | 6.6                      | 1 135 400                  | 1 032 434                |                            |
| Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva                                                    | 6.7                      | 236 228                    | 1 087                    |                            |
| Odložená daňová pohledávka                                                            | 6.19                     | 861                        | 3 372                    |                            |
| <b>Aktiva celkem přiřaditelná<br/>držitelům vyplatitelných<br/>investičních akcií</b> |                          | <b>1 645 240</b>           | <b>1 246 510</b>         |                            |
| <b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>                                                      |                          |                            |                          |                            |
| <b>Vlastní kapitál</b>                                                                |                          |                            |                          |                            |
| Základní kapitál                                                                      | 6.1                      | 34                         |                          | 34                         |
| <b>Vlastní kapitál celkem</b>                                                         |                          | <b>34</b>                  |                          | <b>34</b>                  |
| Obchodní a jiné závazky                                                               | 6.8                      | 16 002                     | 12 810                   |                            |
| Závazek z titulu splatné daně<br>z příjmu                                             |                          | -                          | 3 015                    |                            |



|                                                                                                                              |             |                  |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|----------------|
| Bankovní úvěry                                                                                                               | 6.9         | 399 970          | 372 935        |
| Nebankovní úvěry                                                                                                             | 6.9         | 623 626          | 593 943        |
| Závazek vůči ovládací osobě                                                                                                  | 6.10        | 347 829          |                |
| <hr/>                                                                                                                        |             |                  |                |
| <b>Závazky celkem bez čistých aktiv<br/>přiraditelných držitelům<br/>vyplacitelných investičních akcií</b>                   |             | <b>1 387 427</b> | <b>982 703</b> |
| <b>Čistá aktiva připadající držitelům<br/>vyplacitelných investičních akcií<br/>(Celková hodnota investičních<br/>akcií)</b> | <b>6.11</b> | <b>257 813</b>   | <b>263 807</b> |

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





Safety Real, fond SICAV, a.s.

## Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2018

(v tisících Kč)

|                                                                                                                                                       | Poznámky | Investiční část Fondu     |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                                                                                                       |          | Rok končící<br>31/12/2018 | Rok končící<br>31/12/2017 |
| Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb                                                                                                               | 6.12     | 92 817                    | 93 756                    |
| Zisky (Ztráty) z investic do nemovitostí                                                                                                              | 6.13     | -6 479                    | 7 265                     |
| Zisky (Ztráty) z majetkových účastí v reálné hodnotě                                                                                                  | 6.14     | -12 619                   | 67 836                    |
| Zisky (Ztráty) z ostatních finančních aktiv a závazků                                                                                                 | 6.15     | -6 941                    | 4 436                     |
| Čistý kurzový zisk (ztráta)                                                                                                                           | 8.3      | -1 711                    | 8 573                     |
| Úrokové výnosy                                                                                                                                        |          | 26                        | 7                         |
| Náklady související s pronájmem nemovitostí                                                                                                           | 6.16     | -18 218                   | -20 321                   |
| Správa fondu, ekonomické a právní služby                                                                                                              | 6.17     | -3 232                    | -3 006                    |
| Daně a poplatky                                                                                                                                       |          | -449                      | -1 073                    |
| Ostatní výnosy (náklady)                                                                                                                              |          | 1 097                     | -396                      |
| Finanční náklady                                                                                                                                      | 6.18     | -47 642                   | -48 599                   |
| <b>Výsledek před zdaněním</b>                                                                                                                         |          | <b>-3 351</b>             | <b>108 468</b>            |
| Daň ze zisku                                                                                                                                          | 6.19     | -2 643                    | -3 082                    |
| <b>Přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům<br/>vyplacitelných investičních akcií<br/>(Výsledek po zdanění za období)</b>            |          | <b>-5 994</b>             | <b>105 386</b>            |
| <b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za období</b>                                                                                                    |          | <b>-</b>                  | <b>-</b>                  |
| <b>Celkový přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných<br/>držitelům vyplacitelných investičních akcií (Celkový úplný<br/>výsledek za období)</b> |          | <b>-5 994</b>             | <b>105 386</b>            |





## Výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2018

(v tisících Kč)

|                                                                                                                                   | Poznámky | Rok končící<br>31/12/2018 | Rok končící<br>31/12/2017 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b><u>Peněžní toky z provozních činností</u></b>                                                                                  |          |                           |                           |
| Přírůstek (úbytek) čisté hodnoty připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií za období (Výsledek za rok po zdanění) |          | -5 994                    | 105 386                   |
| <i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>                                                                 |          |                           |                           |
| Daňový dopad do výsledku hospodaření                                                                                              | 6.19     | 2 643                     | 3 082                     |
| Úrokové výnosy                                                                                                                    |          | -26                       | -7                        |
| Úrokové náklady                                                                                                                   |          | 47 460                    | 48 203                    |
| Čisté kurzové rozdíly k bankovnímu úvěru a penězům                                                                                |          | 2 709                     | -8 564                    |
| Ztráta (zisk) z přecenění investic do nemovitostí                                                                                 | 6.6      | 6 479                     | -7 265                    |
| Ztráta (zisk) z přecenění majetkových účastí                                                                                      | 6.5      | 12 619                    | -67 836                   |
| (Zisk) plynoucí z úpravy ocenění finančních aktiv / závazků                                                                       | 6.4      | 6 941                     | -10 763                   |
| <i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>                                                                                          |          |                           |                           |
| Snížení obchodních a jiných pohledávek                                                                                            |          | 81 430                    | 9 279                     |
| Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků                                                                                     |          | 3 192                     | -9 276                    |
|                                                                                                                                   |          | 157 453                   | 62 240                    |
| <i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>                                                                             |          |                           |                           |
| Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí                                                                                | 6.6      | -105 645                  | -18 216                   |
| Peníze nabyté převodem čistých aktiv dceřiných společností                                                                        | 7.2      | -                         | 20 163                    |
| Přijaté úroky                                                                                                                     |          | 26                        | 7                         |
| Placené daně ze zisku                                                                                                             |          | -5 078                    | -                         |
| <b>Čisté peníze z provozní činnosti Fondu</b>                                                                                     |          | <b>46 756</b>             | <b>64 193</b>             |
| <b><u>Peněžní toky z financování</u></b>                                                                                          |          |                           |                           |
| Emise vyplatitelných investičních akcií                                                                                           |          | -                         | 4 500                     |
| Příjem z bankovních a nebankovních úvěrů                                                                                          | 6.9      | 158 545                   | 237 500                   |
| Splátky bankovních a nebankovních úvěrů                                                                                           | 6.9      | -187 255                  | -269 535                  |
| Placené úroky                                                                                                                     | 6.9      | -26 516                   | -20 816                   |
| <b>Čisté peníze použité při financování</b>                                                                                       |          | <b>-55 226</b>            | <b>-48 351</b>            |
| <b>Čisté zvýšení (snížení) peněz</b>                                                                                              |          | <b>-8 470</b>             | <b>15 842</b>             |

|                                                                                                         |     |               |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| Peněžní prostředky na počátku období                                                                    |     | 20 751        | 5 133         |
| Dopad změny měnového kurzu na peněžní prostředky                                                        |     | 72            | -224          |
| <b>Peněžní prostředky na konci období</b>                                                               |     | <b>12 353</b> | <b>20 751</b> |
| z toho peněžní prostředky vztahované k základnímu kapitálu                                              | 6.1 | 34            | 34            |
| z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií | 6.2 | 12 319        | 20 717        |

*Pozn.: Fond nedrží žádné peněžní ekvivalenty, pouze peněžní prostředky na bankovních účtech. Všechny peněžní toky uskutečněné v průběhu roku 2018 byly uskutečněny v souvislosti s investiční aktivitou Fondu.*



Safety Real, fond SICAV, a.s.

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

za rok končící 31. prosince 2018

(v tisících Kč)

|                                                                                             | 2018           | 2017           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Zůstatek k 1. lednu</b>                                                                  | <b>263 807</b> | <b>119 869</b> |
| Emise vyplatitelných investičních akcií                                                     | -              | 4 500          |
| Navýšení v důsledku snížení nominální hodnoty zakladatelských akcií                         | -              | 34 052         |
| Přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií | -5 994         | 105 386        |
| <b>Zůstatek k 31. prosinci</b>                                                              | <b>257 813</b> | <b>263 807</b> |
| <hr/>                                                                                       |                |                |
| Počet investičních akcií (v ks)                                                             | 43 656         | 43 656         |
| <b>Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)</b>                            | <b>5 906</b>   | <b>6 043</b>   |

Safety Real, fond SICAV, a.s.

## Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)

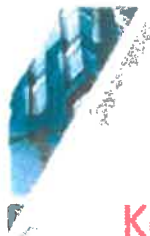
za rok končící 31. prosince 2018

(v tisících Kč)

|                                                 | 2018      | 2017          |
|-------------------------------------------------|-----------|---------------|
| <b>Zůstatek k 1. lednu</b>                      | <b>34</b> | <b>34 086</b> |
| Snížení nominální hodnoty zakladatelských akcií | -         | -34 052       |
| <b>Zůstatek k 31. prosinci</b>                  | <b>34</b> | <b>34</b>     |







## Komentáře k účetním výkazům

### 1. OBECNÉ INFORMACE

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

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

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

Fond je od 10. 1. 2018 obhospodařován a administrován společností AMISTA investiční společnost, a.s. se sídlem Pobežní 620/3, 186 00 Praha 8 (do této doby byla obhospodařovatelem a administrátorem společnost Safety invest funds, investiční společnost, a.s.). Investiční společnost je statutárním ředitelem Fondu a jejími pověřenými zmocněnci jsou Martin Benda (pověřený zmocněnec A), Ing. Ondřej Horák (pověřený zmocněnec B) a Ing. Petr Janoušek (pověřený zmocněnec C), přičemž každý pověřený zmocněnec B a C musí jednat vždy s A, zatímco A musí jednat společně vždy s B nebo C. Členem správní rady Fondu je Ing. Hynek Žirovnický.

Depozitářem Fondu je Československá obchodní banka, a.s., se sídlem Radlická 333/150, 150 00 Praha 5.

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

### 2. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ S ÚČETNÍM PRAVIDLY A VÝCHODISKA SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich Interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena s ohledem na statut Fondu jako investiční jednotky zejména na bázi reálného ocenění (týká se investic do nemovitostí a účastí v nekonsolidovaných společnostech), zatímco historické ocenění je použito pro závazky a krátkodobá finanční aktiva (pohledávky a peníze), u nichž však historické





ocenění lze považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění s ohledem na krátkodobost nebo úročení založené na variabilní úrokové sazbě.

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

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

Fond uvážil při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2018 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2017:

- IFRS 15 *Výnosy ze smluv se zákazníky* vydaný v květnu 2014 přináší komplexní rámec pro zachycení a ocenění výnosů. Standard plně nahrazuje IAS 11 *Smlouvy o zhotovení* a IAS 18 *Výnosy*, IFRIC 13 *Zákaznické věrnostní programy*, IFRIC 15 *Smlouvy o zhotovení nemovitostí*, IFRIC 18 *Převody aktiv od zákazníků* a SIC-31 *Výnosy – barterové transakce zahrnující reklamní služby*. Novelizace také přesouvá úpravu výnosů z dividend a úrokových výnosů do působnosti IFRS 9 *Finanční nástroje*.

Základní princip IFRS 15 spočívá v posouzení Stí krokového modelu pro zachycení výnosů: (i) identifikace smlouvy se zákazníkem, (ii) identifikace povinností plnit vyplývajících ze smlouvy, (iii) určení transakční ceny, (iv) alokace transakční ceny na povinnosti plnit a (v) uznání výnosu při splnění povinností plnit – buď v čase, nebo k určitému okamžiku. Dle IFRS 15 je výnos uznán v okamžiku, kdy dochází k převodu ovládnutí na zákazníka. Z IFRS 15 vyplývají rozšířené požadavky na zveřejnění.

Výnosy Fondu plynou z pronájmu nemovitostí, které jsou však mimo působnost IFRS 15 a spadají do působnosti IAS 17 a od roku 2019 do působnosti IFRS 16, a proto na tuto hlavní výnosovou aktivitu přijetí IFRS 15 nemá vliv. Další výnosy plynou ze služeb poskytovaných v souvislosti s pronájmem, které tvoří přibližně 14 % celkových výnosů Fondu. Jde o krátkodobé služby poskytované nájemníkům v době uzavřeného nájemního vztahu a přijetí IFRS 15 nemá zásadní dopad na okamžik a výši uznání těchto výnosů ve výsledku hospodaření. Další dopad do výsledku hospodaření je spojen s přeceňováním investičních aktiv Fondu nebo s prodejem těchto aktiv, kdy výsledkem je zisk nebo ztráta, tj. transakce, které jsou mimo působnost IFRS 15. Proto přijetí IFRS 15 od 1. 1. 2018 nemá žádný dopad na výsledky prezentované v této účetní závěrce.

- IFRS 9 *Finanční nástroje* vydaný v červnu 2014 obsahuje nové požadavky na klasifikaci a oceňování finančních aktiv a závazků, jejich prvotní uznání i odúčtování, znehodnocení finančních aktiv a požadavky na zajišťovací účetnictví. IFRS 9 nahrazuje IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování*.

##### ***Klasifikace – Finanční aktiva***

IFRS 9 obsahuje novou klasifikaci finančních aktiv a související přístup k jejich oceňování, který reflektuje model řízení finančních aktiv. IFRS 9 definuje tři kategorie finančních aktiv: finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou, finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním zachyceným v ostatním úplném výsledku hospodaření (tzv. portfolio FVTOCI) a finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním zachyceným ve výsledku hospodaření (tzv. portfolio FVTPL). IFRS 9 nadále neuznává kategorie definované v IAS 39.

Fond vykazuje finanční aktiva – majetkové účasti v nekonsolidovaných dceřiných společnostech – v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření a stejný přístup aplikuje i na další případné účasti s vlivem jiným, než je ovládnutí. Všechna tato finanční aktiva jsou k 1. 1. 2018 klasifikována v kategorii „Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním vykázaným ve výsledku hospodaření (FVTPL)“. Fond nevykazuje žádná dluhové cenné papíry v reálné hodnotě. Fond vykazuje pohledávky a peněžní prostředky v zůstatkové hodnotě s využitím efektivní úrokové míry. Finanční aktiva byla k 1. 1. 2018 reklasifikována z dosavadní kategorie „Půjčky a pohledávky“ dle IAS 39 do nové kategorie „Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou“ dle IFRS 9.

##### ***Snížení hodnoty finančních aktiv***





IFRS 9 nahrazuje model realizovaných ztrát používaný dle IAS 39 model očekávaných ztrát (ECL). Nový model se týká finančních aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou, případně finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou s přeceněním zachyceným v ostatním úplném výsledku hospodaření (FVTOCI) s výjimkou majetkových nástrojů. Dle IFRS 9 musí být ztráta ze znehodnocení stanovena buď jako 12ti měsíční očekávaná ztráta nebo jako ztráta očekávaná za celou dobu držby finančního nástroje. Přístup uvažující očekávanou ztrátu za celou dobu držby se použije tehdy, pokud úvěrové riziko finančního aktiva k rozvahovému dni vzroste významně od jeho prvotního zachycení. Dále se koncept celkové očekávané ztráty použije vždy na obchodní pohledávky.

Finanční aktiva s výjimkou účastí v jiných společnostech, jsou oceňována zůstatkovou hodnotou a v případě Fondu se jedná o obchodní pohledávky a peněžní prostředky. Na obchodní pohledávky Fond aplikuje přístup celkové očekávané ztráty, zatímco na poskytnuté půjčky a peněžní prostředky přístup 12ti měsíční očekávané ztráty. Vzhledem k tomu, že Fond nemá téměř žádné pohledávky po splatnosti, platební morálka klientů je výborná, analýza úvěrového rizika a zůstatku a struktury obchodních pohledávek provedená při použití IFRS 9 k 1. 1. 2018 nevedla k navýšení úvěrové ztráty.

Peníze jsou drženy u banky – Československá obchodní banka, a.s., která je depozitářem Fondu – s ratingem „A“ od S&P s pozitivním výhledem. Fond vyhodnotil možné riziko znehodnocení peněžních prostředků uložených u banky jako velmi nízké, a to zejména s ohledem na publikovaná posouzení úvěrového rizika externími agenturami. Proto použití IFRS 9 nemá žádný dopad na znehodnocení peněžních prostředků k 1. 1. 2018.

#### *Klasifikace – Finanční závazky*

IFRS 9 přebírá většinu dosavadních požadavků IAS 39 týkající se účetního zachycení a oceňování finančních závazků s výjimkou dopadu části přecenění reálné hodnoty závazků do ostatního úplného výsledku z titulu změny úvěrového rizika dlužníka.

Fond nevykazuje žádné závazky v ocenění reálnou hodnotou, a proto použití IFRS 9 k 1. 1. 2018 nevedlo ke změně ve výkaznictví.

#### *Zajišťovací účetnictví*

Fond nevyužívá zajišťovací účetnictví ve své účetní závěrce, a proto nebyl identifikován žádný dopad z přijetí nových pravidel IFRS 9 pro zajišťovací účetnictví na zobrazení finanční situace a výkonnosti.

#### *Přechod na IFRS 9*

Změny v účetních pravidlech vyplývající z použití IFRS 9 jsou aplikovány retrospektivně, avšak Fond využil možnost nepřepočítávat srovnatelné informace za období před rokem 2018. K 1. 1. 2018 nebyly identifikovány žádné rozdíly, které by bylo nutné promítnout do úprav vlastního kapitálu (nerozdělených výsledků).

- V červnu 2016 byla vydána novelizace IFRS 2 *Úhrady vázané na akcie* nazvaná „*Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions*“. Fond nevykazuje žádné transakce v rozsahu IFRS 2.
- V prosinci 2016 byla vydána nová interpretace s označením IFRIC 22 *Transakce v cizí měně s předem hrazenou protihodnotou*, která vyjasňuje přístup k přepočtu cizoměnových zálohových plateb spojených s pořízením dlouhodobého majetku, zásob nebo naopak i jejich prodeje. Naplňuje-li zálohová platba nepeněžní položku, nevznikají kurzové rozdíly z přepočtu jejího zůstatku. Současná již používaná pravidla Fondu jsou v souladu s interpretací, navíc doposud Fond neměl žádnou transakci, která by spadala do rozsahu nové interpretace.
- V prosinci 2016 byla vydána novelizace IAS 40 *Investice do nemovitostí* s označením „*Transfers of investment property*“, která vyjasňuje podmínky, které musí být naplněny pro převod nemovitosti z/do kategorie investice do nemovitostí. Převod může nastat pouze tehdy, dojde-li skutečnost ke změně užívání nemovitosti. Fond nevykazuje žádné nemovitosti pro vlastní účely, ale pouze investice do nemovitostí, nedochází k převodům, a proto není očekáván zásadní dopad novelizace na účetní výkaznictví Fondu.
- V prosinci 2016 byly v rámci *Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2014–2016* vydány novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* a IAS 28 *Investice v přidružených a společných jednotkách*. Novelizace IAS 28 se týká jednotek rizikového kapitálu a vyjasňuje možnosti oceňování majetkových účastí s podstatným nebo společným vlivem – použití ekvivalenční metody nebo ocenění reálnou hodnotou. Dle novelizace se metoda oceňování váže individuálně na investice a lze použít pro různé investice různé metody. Fond nedrží žádné investice s podstatným vlivem, a proto



novelizace nemá žádný dopad na jeho výkaznictví. Novelizace IFRS 1 pouze maže krátkodobou výjimku z rozsahu standardu, která již není nadále třeba, a proto ani tato novelizace nemá dopad na účetní závěrku Fondu.

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

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

- IFRS 16 *Leasingy* vydaný v lednu 2016 s účinností od 1. 1. 2019 přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv, zejména s dopadem na účetní jednotky v postavení nájemců. Podle nového standardu nebude nájemce rozlišovat finanční a operativní leasing a většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv a smluv, jejichž předmětem leasingu jsou aktiva malých hodnot) povede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace podobně jako platilo doposud pro finanční leasing. Pronajímatel bude nadále klasifikovat leasingovou smlouvu jako finanční nebo operativní leasing, tj. obdobně jako činí nyní. Fond je primárně v postavení pronajímatele, nájemní smlouvy jako nájemce téměř nevykazuje, a proto přijetí IFRS 16 bude mít minimální dopad na budoucí výkaznictví Fondu. Fond si dle stavu k 31. 12. 2018 najímá tři pozemky s celkovým ročním dopadem do výsledku hospodaření ve výši přibližně 580 tis. Kč. Ostatní případné nájemní smlouvy jsou krátkodobé nebo předmětem jsou aktiva malých hodnot a vykazování těchto nájemních smluv bude i po roce 2018 shodné. Při použití IFRS 16 na nájemní smlouvy pozemků vyplývá dopad na aktiva a závazky, tj. navýšení aktiv o tzv. práva k užívání a navýšení závazků o tzv. závazky z leasingu, přibližně ve výši 3 mil. Kč. Z celkového pohledu se nejedná u Fondu o materiální záležitost, která by výrazně ovlivnila dosavadní výkaznictví Fondu.
- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2021 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Fond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Fondu neovlivní.
- V červnu 2017 byla vydána nová interpretace s označením IFRIC 23 *Nejistoty související s daní ze zisku*, (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 nebo později), která se váže k IAS 12 *Daně ze zisku* a poskytuje pravidla, jak v účetní závěrce zohlednit nejistoty existující při aplikaci daňového řešení, tj. nejistoty, zdali bude finanční úřad akceptovat daňové řešení použité daňovým subjektem nebo ne. Vedení Fondu bude vyhodnocovat dopad nové interpretace na finanční situaci a výkonnost a zváží, zdali existují situace, které by v důsledku přijetí nové interpretace způsobily úpravy v prezentovaných informacích. Z prvotní analýzy dopadu nových pravidel nejsou zásadní změny očekávány.
- V říjnu 2017 byla vydána novelizace IAS 28 *Účasti v přidružených a společných podnicích* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 a později), která vyjasňuje použití IFRS 9 Finanční nástroje na účasti s podstatným, resp. společným vlivem. IAS 28 definuje tzv. čistou investici do přidruženého (společného) podniku, přičemž ta zahrnuje i finanční aktiva, která jsou primárně v rozsahu IFRS 9. V situaci, kdy účetní jednotka uznává s použitím ekvivalenční metody podíl na ztrátě přidruženého (společného) podniku, může dojít také ke snížení hodnoty dalších finančních aktiv (poté, co majetková účast dosáhne nulové hodnoty). Novelizace poskytuje ilustrativní příklad a vyjasňuje, jak uznat ztrátu ze znehodnocení finančních aktiv vs. podíl na ztrátě přidruženého (společného) podniku). Fond nevykazuje žádné účasti s podstatným, resp. společným vlivem, a proto není očekáván dopad novelizace na výkaznictví Fondu k okamžiku zohlednění novelizace ve výkaznictví od roku 2019.
- V prosinci 2017 byly v rámci *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2015-2017* vydány novelizace čtyř standardů: IFRS 3 *Podnikové kombinace* ve spojení s IFRS 11 *Společná ujednání*, dále IAS 12 *Daně ze zisku* a IAS 23 *Výpůjční náklady* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 nebo později). Novelizace IFRS 3 upřesňuje, že pokud účetní jednotka získá kontrolu nad podnikem, který je tzv. společnou operací, přecenění dosud držené podíly v takovém podniku. Novelizace IFRS 11 uvádí, že pokud účetní jednotka získá spoluovládání v podniku, který je společnou operací, dosud držené podíly účetní jednotka nepřeceňuje. Novelizace IAS 12 upřesňuje, že všechny případné konsekvence daně ze zisku vyvolané výplatnou dividend, resp. podílů na zisku, by měly být zachyceny ve výsledku







hospodaření. Novelizace IAS 23 uvádí, že v případě, kdy konkrétně přiřazené (účelové) dluhové financování (úvěr, dluhopis, apod.) zůstává nesplacen poté, co k němu přiřazené aktivum bylo dokončeno, stává se takové dluhové financování součástí obecně alokovatelného dluhového financování pomocí míry aktivace. Žádná z přijatých novelizací by neměla mít zásadní dopad na budoucí výkaznictví Fondu.

- V únoru 2018 byla vydána novelizace IAS 19 *Zaměstnanecké požitky* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 a později), která upravuje ustanovení týkající se penzijních plánů definovaných požitků. Novelizace je prospektivní a bude se týkat změn penzijních plánů uskutečněných po účinnosti novelizace. Fond nevykazuje žádné penzijní plány, a proto přijatá novelizace nijak neovlivní výkaznictví Fondu.
- V březnu 2018 byl vydán nový *Koncepční rámec účetního výkaznictví* založeného na IFRS. Účinnost pro účetní jednotky nastává k 1. 1. 2020 a důvody novelizace spočívají v doplnění úpravy dosud neupravených oblastí (úprava prezentace a zveřejňování informací, vymezení vykazující jednotky, oceňování a oduznání), v aktualizace definic aktiv a závazků a ve vyjasnění současné úpravy (např. pojetí nejistoty při oceňování). Koncepční rámec se a priori netýká výkaznictví Fondu v první linii, neboť je nutné respektovat požadavky standardů a interpretací. V jeho důsledku však mohou být v budoucnu upraveny stávající pravidla, která povedou i ke změnám účetních pravidel Fondu.
- V říjnu 2018 byla vydána novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* upravující definici podniku (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2020 a později). Novelizace se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zdali taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění, např. přecenění nabývaných čistých aktiv, identifikace a ocenění goodwillu aj. Novelizace odstraňuje z definice podniku podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována výstupy kupovaného podniku (zboží, služby poskytované zákazníkům). Novelizace nově zavádí tzv. test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena (koncentrována) reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. Fond bude reflektovat úpravu definice ve svých budoucích transakcích, přičemž lze přijmout obecně platný závěr, že více transakcí může být klasifikováno právě jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podnikové kombinace.
- V říjnu 2018 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* a IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* upravující definici významnosti (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2020 a později). Dle nové definice významnosti (materiality) se účetní jednotka musí vyvarovat tzv. zastření informace (např. vágně formulovat informace o významných položkách a událostech, nevhodně agregovat, resp. disagregovat, umísťovat informace na různé pozice v účetní závěrce a poskytovat výrazně více informace a tím skrývat informace podstatné). Při posuzování významnosti musí být zřetel na primární uživatele, nikoliv celou škálu možných uživatelů. V neposlední řadě informace musí být posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na rozhodování uživatelů, nikoliv zdali jej ovlivní. Účinnost novelizace je prospektivní na události a transakce uskutečněné od počátku prvotní aplikace. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, avšak nová úprava bude zohledněna při posuzování budoucích transakcích a při sestavování budoucích účetních závěrek.

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

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

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017)
- Novelizace IFRS 3 *Definice podniku* (vydaná v říjnu 2018)
- Novelizace IAS 1 a IAS 8 *Definice významnosti* (vydaná v říjnu 2018)





### 3. PODSTATNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

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

#### 3.1 FUNKČNÍ MĚNA, MĚNA VYKAZOVÁNÍ A CIZOMĚNOVÉ PŘEPOČTY

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

Ke každému rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a peněžní závazky vedené v cizích měnách přepočteny závěrkovým měnovým kurzem. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již přeceňovány. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření příslušného období a jsou prezentovány samostatně jako „Čistý kurzový zisk (ztráta)“

#### 3.2 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

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

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

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

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

#### 3.3 MAJETKOVÉ ÚČASTI V JINÝCH SPOLEČNOSTECH

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

Majetkové účasti se přeceňují k rozvahovému dni a rozdíl z přecenění je zachycen jako zisk nebo ztráta do výsledku hospodaření daného období a je prezentován samostatně ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného





výsledku. Ve výkazu finanční situace jsou majetkové účasti prezentovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku.

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

### 3.4 FINANČNÍ AKTIVA (POHLEDÁVKY A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY)

S ohledem na klasifikaci finančních aktiv jiných, než jsou finanční investice do nekonsolidovaných dceřiných společností (viz 3.3), Fond prezentuje pohledávky, a to zejména obchodní pohledávky v souvislosti s pronájmem nemovitostí nebo v souvislosti s prodejem investic, a dále nakoupené pohledávky a poskytnuté úvěry, vyskytne-li se investiční příležitost. Finanční aktiva doplňují peněžní prostředky – vklady u bank a pokladni hotovost.

#### Nakoupené pohledávky a poskytnuté úvěry

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

#### Obchodní pohledávky

Obchodní pohledávky představují „finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou“. Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snižené o případné jakékoliv snížení hodnoty zohledňující úvěrové riziko dlužníka. Vzhledem k tomu, že se jedná zejména o pohledávky za nájemci nebo kupujícími investičních aktiv Fondu, jejich splatnost je krátkodobá a s minimálním rizikem, lze považovat jejich účetní hodnotu vyjádřenou zůstatkovou hodnotou jako hodnotu blízkou reálné hodnotě.

Fond posuzuje úvěrové riziko obchodních pohledávek s uvážením modelu očekávaných ztrát (ECL), přičemž je uváženo pohled celkové očekávané ztráty, nikoliv 12ti měsíční. Fond důsledně analyzuje kredibilitu obchodních partnerů – zejména nájemci v rozlišení na obchodní korporace a individuální osoby, dále případní kupující investic, u nichž je v rámci investiční politiky rozhodnuto o realizaci prodejem. Úvěrové riziko nájemců je výrazně sníženo úhradou kaucí, přičemž je průběžně sledována platební morálka a Fond vykazuje minimální pohledávky po splatnosti. Pokud by došlo u některé pohledávky k naplnění některého z dalších indikátorů, které upozorňují na zvýšení úvěrového rizika, Fond přistoupí k relevantnímu individuálnímu snížení hodnoty vykazované pohledávky:

- významné finanční problémy dlužníka;
- porušení smluvních podmínek, jako je prodlení s úhradami úroků nebo jistiny nebo jejich nezaplacení;
- pravděpodobnost konkurzu či jiné finanční restrukturalizace dlužníka apod.

Ztráta ze snížení hodnoty je v takovém případě dána rozdílem mezi účetní hodnotou pohledávky a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků, které jsou diskontovány za použití původní efektivní úrokové míry.

Fond přistupuje k přímému snížení hodnoty pohledávek a související ztrátu nebo případný zisk ze zrušení dříve zachycené ztráty prezentuje ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku jako součást položky „Zisky (ztráta) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků“.

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







### **Peníze a peněžní ekvivalenty**

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

### **3.5 FINANČNÍ ZÁVAZKY**

Fond prezentuje pouze „finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou“ zahrnující obchodní závazky, závazky z nakoupených investic a přijaté bankovní a nebankovní úvěry a půjčky. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků (zejména obchodních závazků), u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

### **3.6 DERIVÁTOVÉ NÁSTROJE**

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

### **3.7 ZAKLADATELSKÉ A INVESTIČNÍ AKCIE**

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

#### **Zakladatelské akcie**

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

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

#### **Investiční akcie**

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo vlastníka na zpětné odkoupení Fondem za hodnotu vyjadřující ocenění investiční akcie v době realizace práva na odkup a není s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu. Fond emituje investiční akcie za účelem získání peněžních prostředků ke své investiční činnosti a předpokládá jejich vypořádání po zhodnocení a realizaci souvisejících investic. Vlastníci investičních akcií mají





právo na podíl na zisku (dividendy), které, pokud jsou poskytnuty, jsou uznány ve výsledku hospodaření jako součást finančních nákladů.

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

### 3.8 VÝPŮJČNÍ NÁKLADY

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

### 3.9 OPERATIVNÍ LEASING

Všechny leasingové smlouvy a jejich smluvní podmínky jsou vedením Fondu posuzovány s ohledem na určení, zda-li má být daný leasingový vztah zachycen jako finanční nebo operativní leasing. V případě, kdy leasingová smlouva převádí všechna podstatná rizika a odměny související s předmětem leasingu na nájemce, je leasingová smlouva vyhodnocena jako finanční leasing. V opačném případě se jedná o operativní leasing. Fond nevykazuje žádnou leasingovou smlouvu klasifikovanou jako finanční leasing.

#### Společnost jako pronajímatel

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

#### Společnost jako nájemce

Fond může být i v postavení nájemce, výše souvisejících nákladů je však minimální. Nájemné u operativních leasingů je zachyceno jako náklad ve výsledku hospodaření rovnoměrně po celou dobu trvání leasingového vztahu. Případné pobídky obdržené při uzavírání operativního leasingu jsou zachyceny jako snížení nákladů rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Podmíněné nájemné vznikající v souvislosti s operativním leasingem je zachyceno v období, ve kterém vznikne.

### 3.10 UZNÁNÍ VÝNOSŮ

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a představují částky nárokové Fondem za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti, kterou je pronájem držných nemovitostí (viz 3.9). Výnosy



z poskytnutých služeb jsou uznány ve výsledku hospodaření v okamžiku poskytnutí služby (mohou být jednorázové i během určitého (krátkodobého) období) a jedná se zejména o služby související s pronájmem nemovitostí.

### **3.11 ZISKY / ZTRÁTY Z INVESTIC DO NEMOVITOSTÍ**

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

### **3.12 ZISKY / ZTRÁTY Z MAJETKOVÝCH ÚČASTÍ V REÁLNÉ HODNOTY S PŘECENĚNÍM DO VÝSLEDKU**

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

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

### **3.13 ZISKY / ZTRÁTY Z OSTATNÍCH FINANČNÍCH AKTIV A ZÁVAZKŮ**

Zisky / ztráty plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků zahrnují výsledkový dopad z operací s pohledávkami a závazky, např. zisky a ztráty z přecenění reálné hodnoty držených finančních aktiv, snížení hodnoty obchodních pohledávek v důsledku úvěrového rizika, ztráty z odúčtování pohledávek, resp. zisky z odúčtování závazků, důsledky možného vzájemného zápočtu pohledávek a závazků apod.

### **3.14 NÁKLADY SOUVISEJÍCÍ S PRONÁJMEM NEMOVITOSTÍ**

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

### **3.15 SPRÁVA FONDU A EKONOMICKÉ A PRÁVNÍ SLUŽBY**

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

### **3.16 DANĚ A POPLATKY**

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





### 3.17 FINANČNÍ NÁKLADY

Vzhledem k činnosti Fondu není ve výsledku hospodaření Fondem prezentován provozní výsledek hospodaření, ale výsledek hospodaření před zdaněním který zahrnuje úrokové náklady z úvěrů a půjček na bázi efektivní úrokové sazby, bankovní poplatky a dividendy k investičním akciím, jsou-li vypláceny.

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

### 3.18 DANĚ ZE ZISKU

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

#### Splatná daň

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

#### Odložená daň

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

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

#### Splatná a odložená daň za účetní období

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

### 3.19 PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY / VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

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



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

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

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

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

#### **4. ZÁŠADNÍ ÚSUDKY PŘI APLIKACI ÚČETNÍCH PRAVIDEL, KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH A DOPAD OPRAVY CHYB**

##### **4.1 ZÁŠADNÍ ÚSUDKY PŘI APLIKACI ÚČETNÍCH PRAVIDEL**

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

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

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

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

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

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

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







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

Fond má k 31. 12. 2018 více investorů a jejich počet postupně navyšuje a tím snižuje i objem finančních prostředků od spřízněných subjektů. Tento vývoj by měl pokračovat i v dalších letech.

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

Fond má k 31. 12. 2018 několik investic do nemovitostí v různých lokalitách a tři investiční dceřiné společnosti.

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

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

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

Fond drží k 31. 12. 2018 dvě majetkové účasti v nemovitostních společnostech – Treaslewort, a.s. a DANTUM Solution, s.r.o. Záměrem Fondu u těchto společností je jejich zhodnocení ve střednědobém horizontu 3 až 5 let, během nichž dochází ke zhodnocení finanční investice často v souvislosti s realizací nemovitostního projektu (rekonstrukce, výstavba). Po uplynutí časového horizontu má Fond v plánu přistoupit k jejich prodeji na základě vyhodnocení v té době platných ekonomických podmínek, reálné hodnoty finanční investice a výši zhodnocení pro investory za dobu držby.

Fond k 31. 12. 2018 dále drží majetkovou účast ve společnosti TORMONTEX COMPANION s.r.o., která drží finanční investici ve společnosti provozující solární elektrárnu, tj. projekt obnovitelných zdrojů energie a několik závazků a pohledávek. Záměrem Fondu i u této společnosti je její zhodnocení ve střednědobém horizontu 5 let, během něhož dochází ke zhodnocení finanční investice. Po uplynutí časového horizontu má Fond v plánu přistoupit k odprodeji na základě vyhodnocení v té době platných ekonomických podmínek, reálné hodnoty finanční investice a výši zhodnocení pro investory za dobu držby.

Fond nemá v plánu dlouhodobě držet ani jednu z majetkových účastí vykazovaných k 31. 12. 2018, stejně tak žádná z jeho ovládaných dceřiných společností nebyla vyhodnocena jako servisní dceřiná společnost. Proto Fond přistoupil k použití výjimky z konsolidace a žádná z dceřiných společností není k 31. 12. 2018, resp. za běžné a srovnávací období konsolidována a tato účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná účetní závěrka.

### **Struktura účetních výkazů**

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

### **Výkaz finanční situace**

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







bankovní úvěry a nebankovní půjčky, nakonec případný odložený daňový závazek. V komentářích k jednotlivým položkám výkazu finanční situace je připojen detail a rozlišení krátkodobých a dlouhodobých zůstatků učiněných dle stavu a odhadu vedení Fondu platného k rozvahovému dni.

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

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

### **Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku**

Podnikatelská činnost Fondu spočívá v investování získaných prostředků a v jejich zhodnocení, proto nelze jednoznačně rozlišovat mezi provozní a neprovozní (finanční) částí výsledku hospodaření. Úrokové výnosy prezentované v účetní závěrce za rok 2018 jsou ve své podstatě provozním výsledkem, resp. výsledkem souvisejícím s hlavní výdělečnou činností, stejně tak jako tržby z pronájmu a efekty (zisky / ztráty) z přecenění finančních investic a investic do nemovitostí. Obdobně lze nahlížet na kurzové rozdíly. Proto není výkaz úplného výsledku v části výsledku hospodaření oddělován na provozní a neprovozní část, jsou přeskupeny prezentované položky a je kalkulován výsledek hospodaření před finančními náklady, které zahrnují úrokové náklady a bankovní poplatky, a případně dividendy k investičním akciím, budou-li vypláceny.

### **Výkaz peněžních toků**

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

### **Výkaz změn v čistých aktivech přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií**

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

### **Výkaz změn ve vlastním kapitálu**

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

### **Investiční akcie Fondu**

Fond vydává investiční akcie, které jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu – kótovány na Burze cenných papírů Praha, a.s. a prostřednictvím jejich emise Fond získává peněžní prostředky k investování. S investičními akciemi Fondu je spojeno zejména právo na jejich odkoupení na žádost držitele (Investora) na účet Fondu a Fond má povinnost ve





vymezených termínech takové investiční akcie odkoupit zpět. S investičními akciemi není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu. Zejména s ohledem na povinnost Fondu vykoupit tyto akcie zpět na žádost jejich vlastníka jsou investiční akcie klasifikovány jako finanční závazek a ve výkazu finanční situace je prezentována položka označená jako „Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií“. Důsledkem je odchýlení ekonomického a účetního zobrazení investičních akcií od právního pojetí, neboť z pohledu české legislativy se jedná o složku vlastního kapitálu, zatímco v této účetní závěrce investiční akcie představují závazek. Na tuto klasifikaci je navázáno účetní zachycení případných dividend, které jsou finančním nákladem Fondu, jsou-li deklarovány a vypláceny.

#### **Ukazatel zisku na akcii**

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

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

#### **4.2 KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH**

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

##### **Reálná hodnota**

Fond oceňuje investice do nemovitostí, majetkové účasti a nakoupené pohledávky reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá k 31. 12. 2018 činila 1 135 400 tis. Kč (nemovitosti), 50 261 tis. Kč (majetkové účasti) a 197 675 tis. Kč (nakoupené pohledávky) (2017: 1 032 844 tis. Kč (nemovitosti), resp. 62 880 tis. Kč (majetkové účasti)). Jde o nejvýznamnější rozvahové položky aktiv, které formují hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 31. 12. 2018 představují přibližně 84 % (2017: 88 %) celkové hodnoty investičních aktiv). Reálné hodnoty investic jsou k rozvahovému dni stanovovány externím znalcem, jsou ovlivněny současnou ekonomickou situací na trhu nemovitostí, vývojem cen nemovitostí a očekávaným výnosem plynoucím z pronájmu nemovitostí, který determinuje i ocenění majetkových účastí v nemovitostních společnostech. V budoucnu může dojít k novým skutečnostem a změnám, které mohou vést k růstu i ke snížení aktuálně prezentovaných reálných hodnot.

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

##### **Úvěrové znehodnocení pohledávek**

Obchodní pohledávky jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě, která vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti a nízkým úrokovým sazbám v ekonomice aproximuje reálnou hodnotu kalkulovanou na bázi současné hodnoty očekávaných peněžních toků. Obchodní pohledávky jsou průběžně posuzovány, zdali se u nich nezvýšilo úvěrové riziko a zdali neexistuje objektivní důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků a tímto snižuje i reálnou hodnotu pohledávek.





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

K 31. 12. 2018 je ocenění pohledávek sníženo z titulu očekávaného úvěrového znehodnocení o 32 tis. Kč (2017: 34 tis. Kč), z čehož je patrné, že úvěrové riziko v absolutním vyjádření je velmi malé. Bližší informace ke snížení hodnoty pohledávek jsou poskytnuty v částech 6.3.

#### **Daně ze zisku**

Fond, jakožto emitent cenných papírů splňující podmínky zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (je tzv. základním investičním fondem), podléhá daňové legislativě, která umožňuje kalkulovat daňovou povinnost ze zdanitelného zisku pomocí daňové sazby 5 %. Z rozdílu účetních a daňových hodnot aktiv a závazků (zejména investic do nemovitostí) je vyčíslena odložená daň, která je vzhledem ke skutečnosti vyšších daňových zůstatkových hodnot držených nemovitostí v podobě odložené daňové pohledávky. Ač v minulosti Fond vykazoval daňové ztráty, vždy je plně využil, a proto je odložená daňová pohledávka z hlediska realizovatelnosti potvrzena a v účetní závěrce v rámci aktiv zachycena.

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy (k 31. 12. 2018 i 2017 ve výši 5 %), která může být v budoucnu bez vlivu Fondu pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být tedy v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Fondu. V otevřené diskusi se objevují názory na zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů a zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 19 %. Pokud by toto bylo přijato jako změna daňové legislativy, způsobilo by to přepočtení odložené daně prezentované v účetní závěrce.

## **5. PROVOZNÍ SEGMENTY**

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

## **6. DODATEČNÉ POZNÁMKY K ÚČETNÍM VÝKAZŮM**

### **6.1 VLASTNÍ KAPITÁL A AKTIVA PŘÍŘADITELNÁ DRŽITELŮM ZAKLADATELSKÝCH AKCIÍ**

| v tis. Kč                          | 31. 12. 2018 | 31. 12. 2017 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Peněžní prostředky                 | 34           | 34           |
| Vlastní kapitál – Základní kapitál | 34           | 34           |

Vlastní kapitál společnosti Safety Real, fond SICAV, a.s. je tvořen výhradně základním kapitálem, který je dán hodnotou 34 086 ks zakladatelských akcií. Nominální hodnota zakladatelských akcií k 31. 12. 2018 i 2017 činí 1 Kč a celková výše základního kapitálu je tak 34 tis. Kč. V průběhu roku 2017 došlo rozhodnutím valné hromady ke snížení nominální hodnoty zakladatelských akcií z 1 000 Kč na 1 Kč, čímž došlo ke snížení hodnoty základního kapitálu o 34 052 tis. Kč z původní hodnoty 34 086 tis. Kč na 34 tis. Kč. Částka, o kterou se základní kapitál snížil, byla převedena do hodnoty čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií a nebyla tedy vyplacena akcionářům, kteří drží zakladatelské





akcie (viz výkaz změn vlastního kapitálu a výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií).

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

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

## 6.2 PENÍZE A NEPENĚŽNÍ TRANSAKCE

### Peněžní prostředky

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

| v tis. Kč                                              | 31. 12. 2018  | 31. 12. 2017  |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Peněžní prostředky omezené ve využití Fondem           | 10 456        | 10 347        |
| Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem | 1 863         | 10 370        |
| <b>Peněžní prostředky celkem</b>                       | <b>12 319</b> | <b>20 717</b> |

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

Fond nevyužívá žádná bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peněžní prostředky“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

### Nepeněžní transakce

V průběhu roku 2018 došlo k následujícím nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojeví se ve výkazu peněžních toků:

- Dodatečným smluvním ujednáním z února 2018 mezi Fondem a společností BERINDA HOLDINGS LIMITED došlo k navýšení kupní ceny za převod akcií dříve držené společností BOHEMIANS REAL a.s. o částku 1 323 tis. Kč. Vzhledem ke skutečnosti, že související aktiva již nejsou držena Fondem, ale byla prodána v roce 2017, bylo navýšení ceny zachyceno jako ztráta ve výsledku hospodaření. Částka byla uhrazena a je zahrnuta ve výkazu peněžních toků do celkových splátek bankovních úvěrů a nebankovních půjček.
- Při pořízení nemovitostí – Hotel Karlín (viz 6.6) – byla na Fond postoupena pohledávka spřízněné společnosti TORMONTEX COMPANION, s.r.o. ve výši 3 800 tis. Kč za společností Santis Invest s.r.o., která byla vlastníkem hotelu Karlín před jeho převodem na Fond. Pohledávka byla započtena se závazkem Fondu z pořízení nemovitostí a současně vznikl Fondu závazek vůči společnosti TORMONTEX COMPANION, s.r.o., který byl v září a říjnu 2018 uhrazen.
- V prosinci 2018 Fond nabyl dvě pohledávky za slovenskou společností LESY HUNKOVCE s.r.o. v celkové výši 197 450 tis. Kč od společnosti TARATANA s.r.o. (viz 6.4). Za pohledávky nebylo Fondem do konce roku nic uhrazeno, naopak společnost TARATANA s.r.o. postoupila své pohledávky na pana Martina Bendu a Fond příslušnou částku vykazuje k 31. 12. 2018 jako součást závazku za ovládající osobou, tj. panem Martinem Bendou.
- K 31. 12. 2018 došlo k restrukturalizaci několika závazků Fondu. Společnost TARATANA s.r.o. převedla své pohledávky na pana Martina Bendu a úročené úvěry, splatné této společnosti, se staly závazkem Fondu vůči panu Martinu Bendovi. Jde o závazky v celkové výši 150 379 tis. Kč.







- Celkový závazek Fondu vůči panu Martinovi Bendovi k 31. 12. 2018 dosahuje výše 347 829 tis. Kč a jeho uhrazení se předpokládá v průběhu prvního pololetí roku 2019 prostřednictvím emise investičních akcií (viz 6.10).

V průběhu roku 2017 došlo k následujícím nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojeví se ve výkazu peněžních toků:

- Koncem roku 2017 došlo k prodeji nemovitostí v lokalitě Praha – Vršovice a úhrada prodejní ceny nastala na konci ledna 2018 (viz 6.13).
- V prosinci 2017 došlo k nepeněžnímu vypořádání nebankovních výpůjček v celkové výši 39 400 tis. Kč. Půjčka ve výši 38 000 tis. Kč za CEFIN SERVICE LIMITED se splatností do 31. 12. 2018 byla započtena s pohledávkou z prodeje majetkové účasti ve společnosti Butovice Offices, s.r.o. Část půjčky ve výši 1 400 tis. Kč za CEFIN SERVICE LIMITED byla započtena s pohledávkou z prodeje majetkové účasti ve společnosti BOHEMIANS REAL a.s. (1 000 tis. Kč) a z prodeje 97% podílu ve společnosti SI KARLIN, s.r.o. za 400 tis. Kč.
- K 1. 1. 2017 Fond převzetím čistých aktiv nekonsolidovaných dceřiných společností převzal také bankovní účty s celkovým zůstatkem ve výši 20 163 tis. Kč. V rámci těchto transakcí došlo k nepeněžnímu pořízení investic do nemovitostí, obchodních pohledávek a závazků, bankovních úvěrů a nebankovních výpůjček a detail realizovaných transakcí a jejich dopadu do účetní závěrky je zveřejněn v části 7.2. Ve výkazu peněžních toků je zachycen dopad navýšení peněžních prostředků.

### 6.3 OBCHODNÍ POHLEDÁVKY

| v tis. Kč                                             | 31. 12. 2018  | 31. 12. 2017   |
|-------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Obchodní pohledávky                                   | 10 477        | 126 054        |
| Snížení hodnoty v důsledku posouzení úvěrového rizika | -32           | -34            |
| <b>Obchodní pohledávky ve výkazu finanční situace</b> | <b>10 445</b> | <b>126 020</b> |

Obchodní pohledávky zahrnují zejména pohledávky za nájemci z pronájmu nemovitostí (nájemné a služby vyúčtované a neuhrazené za období před rozvahovým dnem). Riziko jejich nesplacení je velmi nízké a pohledávky se výjimečně dostávají do prodlení (pohledávky po splatnosti). Fond sleduje vývoj úvěrového rizika jako meziroční přecenění výše pohledávek, nesleduje vývoj opravných položek samostatně. V roce 2018 byl ve výsledku hospodaření uznán zisk ve výši 2 tis. Kč (rok 2017: zisk 124 tis. Kč). Dopad je součástí položky „Ztráta plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků“.

Obchodní pohledávky k 31. 12. 2017 zahrnují pohledávku za Hlavním městem Praha související s prodejem nemovitostí v Praze – Vršovice za 121 107 tis. Kč. K její úhradě došlo na konci ledna 2018.

### 6.4 FINANČNÍ AKTIVA OCEŇOVANÁ REÁLNOU HODNOTOU S PŘECENĚNÍM DO VÝSLEDKU

V prosinci 2018 Fond nabyl dvě pohledávky za slovenskou společností LESY HUNKOVCE s.r.o. v celkové výši 197 450 tis. Kč od společnosti TARATANA s.r.o.:

- pohledávka s pořizovací cenou 109 690 tis. Kč je úročena fixní úrokovou sazbou 3,5 % p.a. a je splatná k 31. 8. 2020; k 31. 12. 2018 byla stanovena reálná hodnota této pohledávky ve výši 109 300 tis. Kč (úroveň 3).
- pohledávka s pořizovací cenou 87 760 tis. Kč je úročena fixní úrokovou sazbou 15 % p.a. a je splatná k 1. 8. 2020; k 31. 12. 2018 byla stanovena reálná hodnota této pohledávky ve výši 88 833 tis. Kč (úroveň 3).

Vzhledem k záměru Fondu pohledávky držet v rámci svého investičního portfolia jsou vedena v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku a bez zachycení a zveřejnění úrokových výnosů. Ve výsledku hospodaření roku 2018 tak bylo zachyceno přecenění pohledávek jako zisk ve výši 1 263 tis. Kč.



Společnost LESY HUNKOVCE s.r.o. vlastní lesní pozemky na Slovensku a je zpracovatelem, resp. prodejcem dřeva. Obě pohledávky jsou zajištěny pozemky ve vlastnictví dlužníka, resp. podíly na dceřiné společnosti, která má ve vlastnictví pozemky.

Za pohledávky nebylo Fondem do konce roku uhrazeno, naopak společnost TARATANA s.r.o. postoupila své pohledávky na pana Martina Bendu a Fond příslušnou částku vykazuje k 31. 12. 2018 jako součást celkového závazku za panem Martinem Bendou (viz 6.10).

## 6.5 MAJETKOVÉ ÚČASTI V REÁLNÉ HODNOTĚ S PŘECENĚNÍM DO VÝSLEDKU

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

| v tis. Kč                                                                  | 31. 12. 2018  | 31. 12. 2017  |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Treasleworth, a.s. (100 %)                                                 | 28 295        | 25 694        |
| DANTUM Solution s.r.o. (100 %)                                             | 448           | 15 743        |
| TORMONTEX COMPANION s.r.o. (100 %)                                         | 21 220        | 21 320        |
| SI KARLIN, s.r.o. (3 %)                                                    | 298           | 123           |
| <b>Finanční investice v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku celkem</b> | <b>50 261</b> | <b>62 880</b> |

Více o jednotlivých investicích a jejich ocenění reálnou hodnotou je uvedeno v části 8.5. Následující tabulka zobrazuje vývoj hodnoty finančních investic od počátku roku 2017 v rozlišení na jednotlivé držené majetkové účasti:

| v tis. Kč                            | Treasleworth,<br>a.s. | DANTUM<br>Solution<br>s.r.o. | TORMONTEX<br>COMPANION<br>s.r.o. | BOHEMIANS<br>REAL a.s. | SI<br>KARLIN,<br>s.r.o. | Butovica<br>Offices,<br>s.r.o. | Celkem         |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------------|----------------|
| <b>Reálná hodnota k 1. 1. 2017</b>   | <b>15 839</b>         | <b>449</b>                   | <b>4 026</b>                     | <b>917</b>             | <b>29 341</b>           | <b>96 998</b>                  | <b>147 570</b> |
| přecenění vlivem přeměny             |                       |                              |                                  | -                      | -                       | -58 367                        | -58 367        |
| vyřazení v důsledku prodeje          |                       | -                            |                                  | -917                   | -3 967                  | -38 631                        | -43 515        |
| <b>zisk / ztráta z přecenění</b>     | <b>9 855</b>          | <b>15 294</b>                | <b>17 292</b>                    | <b>-</b>               | <b>-25 251</b>          | <b>-</b>                       | <b>17 192</b>  |
| <b>Reálná hodnota k 31. 12. 2017</b> | <b>25 694</b>         | <b>15 743</b>                | <b>21 320</b>                    | <b>-</b>               | <b>123</b>              | <b>-</b>                       | <b>62 880</b>  |
| <b>zisk / ztráta z přecenění</b>     | <b>2 601</b>          | <b>-15 295</b>               | <b>-100</b>                      | <b>-</b>               | <b>175</b>              | <b>-</b>                       | <b>-12 619</b> |
| <b>Reálná hodnota k 31. 12. 2018</b> | <b>28 295</b>         | <b>448</b>                   | <b>21 220</b>                    | <b>-</b>               | <b>298</b>              | <b>-</b>                       | <b>50 261</b>  |

Během roku 2018 došlo pouze k úpravě ocenění vlivem přecenění investic k 31. 12. 2018. Fond nerealizoval žádné nové investice do majetkových účastí, ani nedošlo k prodeji držených investic.

Meziroční snížení hodnoty finančních investic v roce 2017 souviselo zejména s převodem čistých aktiv dceřiné společnosti Butovica Offices, s.r.o. přímo do Fondu. Jedna ze strategií Fondu je pořizovat nemovitostní společnosti s následným převodem čistých aktiv (nemovitosti) přímo do Fondu a opětovným vyřazením prázdné společnosti (tak se stalo v minulosti u společností Butovica Offices, s.r.o., BOHEMIANS REAL, a.s. i SI KARLIN, s.r.o.).

Dopad přecenění i dopad vyřazení (prodeje) investic je zahrnut ve výsledku hospodaření do celkového zisku / ztráty z majetkových účastí v reálné hodnotě.

## 6.6 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Fond vlastní nemovitosti, které v minulosti pořídil a v rámci své investiční činnosti vytváří nemovitostní portfolio za účelem pronájmu nemovitostí s následným prodejem v rozsahu zvolené investiční strategie. V portfolio jsou pozemky i budovy umístěné v Praze, v Brně a ve Středočeském kraji a jejich vývoj za rok 2018 a 2017 v členění na pozemky a stavby zobrazuje následující tabulka:





| <i>v tis. Kč</i>                                                                    | Pozemky        | Stavby         | Investice do nemovitostí celkem |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------------------------|
| <b>Reálná hodnota k 1. 1. 2017</b>                                                  | <b>118 524</b> | <b>669 403</b> | <b>787 927</b>                  |
| přírůstky v rámci převzetí čistých aktiv dceřiných společností (viz 7.2)            | 73 059         | 267 073        | 340 132                         |
| přírůstky nových nemovitostí                                                        | 15 294         |                | 15 294                          |
| přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí |                | 2 922          | 2 922                           |
| vyřazení v důsledku prodeje                                                         | -28 761        | -92 433        | -121 194                        |
| zisk / ztráta z přecenění do výsledku hospodaření                                   | -120           | 7 473          | 7 353                           |
| <b>Reálná hodnota k 31. 12. 2017</b>                                                | <b>177 996</b> | <b>854 438</b> | <b>1 032 434</b>                |
| přírůstky nových nemovitostí                                                        | 23 819         | 79 911         | 103 730                         |
| přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí | -              | 5 715          | 5 715                           |
| zisk / ztráta z přecenění do výsledku hospodaření                                   | 64 178         | -70 657        | -6 479                          |
| <b>Reálná hodnota k 31. 12. 2018</b>                                                | <b>265 993</b> | <b>869 407</b> | <b>1 135 400</b>                |

V roce 2018 Fond rozšířil své Investiční portfolio o následující nemovitosti:

- v květnu 2018 Fond pořídil nemovitosti v Praze v Karlíně – stavbu (Hotel Karlín) s vybavením za 83 664 tis. Kč a související pozemek za 8 477 tis. Kč, tj. celková pořizovací cena 92 141 tis. Kč.
- v červnu 2018 Fond pořídil pozemek – orná půda – v obci Březí za 3 545 tis. Kč, čímž došlo k rozšíření již stávajících pozemků držených Fondem v dané lokalitě.
- v srpnu 2018 Fond pořídil pozemek v Brně za 1 040 tis. Kč, čímž došlo k rozšíření již stávajících pozemků držených Fondem v dané lokalitě.
- v prosinci 2018 Fond pořídil nemovitost v obci Březí pozemek a stavbu za pořizovací cenu 3 200 tis. Kč.

Současné během roku 2018 došlo ke zhodnocení stávajících pronajímaných nemovitostí.

V roce 2017 došlo k významnému nárůstu investic v důsledku převzetí nemovitostí z doposud nekonsolidované dceřiné společnosti Butovice Offices, s.r.o., která byla jako nemovitostní společnost pořízena v roce 2016. Vyřazení nemovitostí souvisí s prodejem nemovitostí v Praze – Vršovice, které byly získány převzetím ze společnosti BOHEMIANS REAL a.s., Hlavnímu městu Praha koncem roku 2017. Nemovitosti byly prodány za 121 107 mil. Kč.

K oceňování nemovitostí reálnou hodnotou více v části 8.5.

Nemovitosti v celkové reálné hodnotě 1 007 tis. Kč stanovené k 31. 12. 2018 (2017: 907 950 tis. Kč) jsou zastaveny ve prospěch Československé obchodní banky, a.s. jako záruka splacení čerpaných bankovních úvěrů. Nemovitosti – pozemky – v celkové reálné hodnotě 28 900 tis. Kč stanovené k 31. 12. 2018 (2017: 28 900 tis. Kč) jsou zastaveny ve prospěch společnosti Longford Invest Ltd. jako záruka splacení poskytnuté půjčky (viz 6.9).

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

| <i>v tis. Kč</i>                                       | Rok končící<br>31. 12. 2018 | Rok končící<br>31. 12. 2017 |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí     | 80 181                      | 80 444                      |
| Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí | -18 218                     | -20 321                     |

## 6.7 POSKYTNUTÉ ZÁLOHY A OSTATNÍ AKTIVA

| <i>v tis. Kč</i>                                 | 31. 12. 2018   | 31. 12. 2017 |
|--------------------------------------------------|----------------|--------------|
| Poskytnuté zálohy                                | 236 101        | 928          |
| Náklady příštích období                          | 28             | 30           |
| Pohledávky vůči státu                            | 24             | 104          |
| Ostatní pohledávky                               | 75             | 25           |
| <b>Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem</b> | <b>236 228</b> | <b>1 087</b> |



V listopadu 2018 byla z prostředků získaných od společností TORMONTEX COMPANION, s.r.o. (200 mil. Kč) a Treasleworth a.s. (35 mil. Kč) složena do advokátní úschovy záloha ve výši 235 000 tis. Kč na pořízení nemovitosti v lukrativní lokalitě v centru Prahy. Nákup nemovitosti nebyl do schválení této účetní závěrky uzavřen.

## 6.8 OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

| v tis. Kč                               | 31. 12. 2018  | 31. 12. 2017  |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Obchodní závazky                        | 8 422         | 7 921         |
| Přijaté zálohy a výnosy příštích období | 3 401         | 1 674         |
| Přijaté kauce                           | 2 832         | 1 893         |
| Závazky vůči státu                      | 1 309         | 1 313         |
| Ostatní závazky                         | 38            | 10            |
| <b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>   | <b>16 002</b> | <b>12 810</b> |
| z toho finanční závazky                 | 11 246        | 9 823         |
| z toho nefinanční závazky               | 4 756         | 1 987         |

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

Z výše uvedených závazků je zúčtování závazků v období delším jak 12 měsíců očekáváno u části přijatých kaucí (s ohledem na smluvní dobu nájmu a výpovědní lhůty) ve výši 922 tis. Kč (2017: 937 tis. Kč).

## 6.9 BANKOVNÍ A NEBANKOVNÍ ÚVĚRY

### Bankovní úvěry

| v tis. Kč                                      | 31. 12. 2018   | 31. 12. 2017   |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Bankovní úvěry – dlouhodobě splatná část úvěru | 366 664        | 344 421        |
| Bankovní úvěry – krátkodobě splatná část úvěru | 32 485         | 28 514         |
| Závazek z uzavřených derivátových nástrojů     | 821            |                |
| <b>Bankovní úvěry celkem</b>                   | <b>399 970</b> | <b>372 935</b> |

Zůstatek bankovních úvěrů tvoří následující úvěry čerpané od Československé obchodní banky, a.s., která je současně depozitářem Fondu. V roce 2018 přibyl jeden nový úvěr v souvislosti s pořízením nemovitostí v Praze – Karlíně (viz 6.5):

- Dne 6. 8. 2018 Fond načerpal úvěr ve výši 55 000 tis. Kč za účelem refinancování závazků vzniklých v souvislosti s pořízením nemovitostí v Praze – Karlín. Úvěr je splácen čtvrtletně v postupně se navyšujících splátkách nejpozději do 30. 6. 2023, kdy je splatná navýšená splátka ve výši 40 449 tis. Kč. Úvěr je úročen variabilní úrokovou sazbou odvozenou z 3M PRIBOR plus pevné přírážky 1,5 %. Sazbou platná pro období roku 2018 činila 3,66 % p.a. K 31. 12. 2018 je výše nesplaceného úvěru 53 564 tis. Kč, z toho krátkodobě splatný zůstatek 2 920 tis. Kč. Úvěr je zajištěn hodnotou nemovitostí v Praze – Karlín (reálná hodnota k 31. 12. 2018: 95 000 tis. Kč)
- K 31. 7. 2017 Fond načerpal úvěr ve výši 230 000 tis. Kč za účelem refinancování závazků vzniklých v minulosti s pořízením nemovitostí v Praze – Karlín. Úvěr je splácen měsíčně v postupně se navyšujících splátkách nejpozději do 31. 7. 2032. Do června roku 2027 je nesplacený zůstatek úročen fixní úrokovou sazbou 2,5 % p.a. a po zbývajícím období úrokovou sazbou variabilní odvozenou od 1M PRIBOR navýšením o marži 1,5 procentního bodu p.a. K 31. 12. 2018 je výše nesplaceného úvěru 211 660 tis. Kč, z toho krátkodobě splatný zůstatek 13 350 tis. Kč (2017: 224 650 tis. Kč (krátkodobě splatný zůstatek 12 990 tis. Kč)), efektivní úroková sazba činí 2,5 % p.a. Úvěr je zajištěn hodnotou nemovitostí v Praze – Karlín (reálná hodnota k 31. 12. 2018: 502 000 tis. Kč; 2017: 500 000 tis. Kč).



- K 1. 1. 2017 Fond převzal bankovní úvěr čerpaný v minulosti v souvislosti s pořízením nemovitostí v Praze – Nové Butovice. Úvěr je denominovaný v EUR a splácen měsíčně postupně se navyšujícími splátkami nejpozději do 31. 10. 2022. Poslední splátka je definována jako doplatek úvěru ve výši 3 059 tis. EUR. K 31. 12. 2018 činí nesplacený zůstatek úvěru 130 301 tis. Kč, z toho krátkodobě splatný zůstatek 12 590 tis. Kč (2017: 140 820 tis. Kč (krátkodobě splatný zůstatek 11 684 tis. Kč)), efektivní úroková sazba činí 3,98 % p.a. S úvěrem je spojeno vysoké kurzové riziko. S ohledem na vývoj měnového kurzu CZK/EUR Fond uznal ve výsledku hospodaření za rok 2018 kurzovou ztrátu 1 733 tis. Kč (2017: kurzový zisk ve výši 8 788 tis. Kč). Úvěr je zajištěn hodnotou nemovitostí v Praze – Butovice (reálná hodnota k 31. 12. 2018: 341 000 tis. Kč; 2017: 340 000 tis. Kč).
- Poslední z úvěrů Fond převzal od původního vlastníka společně s nákupem souvisejících nemovitostí k 1. 1. 2016. Úvěr je splácen postupně měsíčními splátkami, které se meziročně navyšují. Konečná splatnost úvěru je k 20. 12. 2019. V únoru 2017 došlo k mimořádné splátce ve výši 380 tis. Kč. K 31. 12. 2018 činí nesplacený plně krátkodobý zůstatek úvěru 3 625 tis. Kč (2017: 7 465 tis. Kč (krátkodobě splatný zůstatek 3 840 tis. Kč)), úvěr je úročen efektivní úrokovou sazbou 1,73 % p.a. Úvěr je zajištěn hodnotou nemovitostí v Praze – Chodov (reálná hodnota k 31. 12. 2018: 69 000 tis. Kč; 2017: 67 900 tis. Kč).

Za rok 2018 Fond vykazuje úrokové náklady z bankovních úvěrů 11 557 tis. Kč (2017: 9 186 tis. Kč).

Bankovní úvěry představují finanční závazky a jejich účetní hodnota prezentovaná k 31. 12. 2018 i 2017 se významně neodchyluje od jejich reálné hodnoty.

#### Derivátové nástroje

Fond v souvislosti s bankovním úvěrem čerpaným na financování závazků vzniklých s pořízením nemovitosti v Praze – Karlín uzavřel s ČSOB derivátový nástroj – úrokový swap – k zajištění úrokového rizika vyplývajícího z variabilně úročené nesplacené jistiny bankovního úvěru. Reálná hodnota derivátu je k 31. 12. 2018 stanovena ve výši 821 tis. Kč (závazek) a je též zahrnuta jako ztrátové přecenění derivátu k 31. 12. 2018 do položky „Zisk (ztráta) plynoucí z ostatních finančních aktiv/závazků“ ve výsledku hospodaření. Derivát není zachycen jako zajišťovací nástroj v účetní závěrce.

#### Nebankovní úvěry

| v tis. Kč                                  | 31. 12. 2018   | 31. 12. 2017   |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Nebankovní úvěry – dlouhodobě splatná část | 379 186        | 453 845        |
| Nebankovní úvěry – krátkodobě splatná část | 244 440        | 140 098        |
| <b>Nebankovní úvěry celkem</b>             | <b>623 626</b> | <b>593 943</b> |

Fond vykazuje nebankovní úvěry, které vznikly Fondu v souvislosti s jeho investiční aktivitou – buď úvěr byl přímo Fondem čerpán nebo na Fond přešly převzetím čistých aktiv nekonsolidovaných dceřiných společností. Fond postupně přistupuje k jejich vypořádání buď refinancováním bankovními úvěry, nebo splacením z prostředků získaných prodejem nemovitostí.

Rozlišení krátkodobě a dlouhodobě splatné části je odhadnuto dle stavu k rozvahovému dni, ale s ohledem na vývoj investic a jejich realizaci může dojít k dřívějšímu nebo pozdějšímu splacení půjček.

K 31. 12. 2018 Fond vykazuje tyto úvěry:

| Věřitel                                                  | Efektivní úroková sazba p.a. | Zůstatek úvěru vč. naběhlého úroku | Splatnost    |
|----------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|--------------|
| (i) Treasewort, a.s.                                     | 6 %                          | 35 207                             | 20. 11. 2019 |
| (ii) TORMONTEX COMPANION, s.r.o.                         | 6 %                          | 201 381                            | 20. 11. 2019 |
| (iii) Longford Invest Ltd. (dříve CEFIN SERVICE LIMITED) | 4,0 %                        | 7 852                              | 31. 12. 2019 |
| (iv) Longford Invest Ltd. (dříve CEFIN SERVICE LIMITED)  | 4,0 %                        | 49 094                             | 31. 12. 2020 |
| (v) Longford Invest Ltd., (dříve CEFIN SERVICE LIMITED)  | 2,35 %                       | 56 314                             | 5. 10. 2020  |
| (vi) Longford Invest Ltd. (dříve CEFIN SERVICE LIMITED)  | 4,0 %                        | 46 290                             | 31. 12. 2022 |
| (vii) Mlnelava, s.r.o.                                   | 10,6 %                       | 227 488                            | 31. 12. 2022 |





|                         |   |         |   |
|-------------------------|---|---------|---|
| Nebankovní úvěry celkem | x | 623 626 | x |
|-------------------------|---|---------|---|

V průběhu prvního pololetí 2018 Fond uhradil závazky ve výši 95 552 tis. Kč vůči společnostem BERINDA HOLDINGS LIMITED a BREWSTER HOLDING (úvěry (i) a (ii) ve stavu k 31. 12. 2017), které vznikly Fondu v minulosti v souvislosti s pořízením pořízení nemovitostí v Praze – Vršovicích. Dodatečnou dohodou došlo k navýšení závazku za BERINDA HOLDINGS LIMITED o 1 324 tis. Kč a tato částka byla taktéž uhrazena. Současně byla uznána jako ztráta ve výsledku za rok 2018.

V souvislosti s pořízením nových nemovitostí – hotel Karlín (stavba a pozemek) a pozemek v obci Březí – Fond získal dva nové úvěry od společnosti TARATANA s.r.o. – 65 000 tis. Kč a 3 545 tis. Kč. Oba úvěry byly společností postoupeny k 31. 12. 2018 na pana Martina Bendu a jsou součástí celkového závazku za ovládající osobou (viz 6.10).

V listopadu 2018 čerpal Fond dva úvěry – od společnosti TORMONTEX COMPANION s.r.o. ve výši 200 000 tis. Kč a od společnosti Treaslewort, a.s. ve výši 35 000 tis. Kč. Úvěry byly čerpány v souvislosti se záměrem pořízení nové investice – nemovitosti a byly složeny do advokátní úschovy (viz 6.7). Úvěry jsou úročeny úrokovou sazbou ve výši 6 % p.a. a jsou splané do konce listopadu 2019. Do konce roku 2018 byly ve výsledku Fondu uznány úrokové náklady ve výši 1 588 tis. Kč.

Dne 30. 11. 2018 společnost CEFIN SERVICE LIMITED, Kypr postoupila všechny své pohledávky na společnost Longford Invest Ltd., Malta. Souběžně došlo k prodloužení splatnosti úvěru do konce roku 2022 (úvěr (vi)).

K 31. 12. 2017 Fond vykazuje tyto úvěry:

| Věřitel                                      | Efektivní úroková<br>sazba p.a. | Zůstatek úvěru vč.<br>naběhlého úroku | Splatnost    |
|----------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--------------|
| (i) BERINDA HOLDINGS LIMITED                 | x                               | 46 824                                | 1Q 2018      |
| (ii) BREWSTER HOLDING                        | x                               | 48 728                                | 30. 6. 2018  |
| (iii) CEFIN SERVICE LIMITED                  | 4,0 %                           | 44 545                                | 31. 12. 2018 |
| (iv) CEFIN SERVICE LIMITED                   | 4,0 %                           | 7 552                                 | 31. 12. 2019 |
| (v) CEFIN SERVICE LIMITED                    | 2,35 %                          | 55 084                                | 5. 10. 2020  |
| (vi) MF HOLDING (nyní CEFIN SERVICE LIMITED) | 4,0 %                           | 47 203                                | 31. 12. 2020 |
| (vii) TORMONTEX COMPANION, s.r.o.            | 5,62 %                          | 81 002                                | 31. 12. 2020 |
| (viii) CVF INVESTMENT LIMITED                | 4,0 %                           | 40 685                                | 31. 12. 2022 |
| (ix) Minelava, s.r.o.                        | 10,6 %                          | 222 317                               | 31. 12. 2022 |
| Nebankovní úvěry celkem                      | x                               | 593 943                               | x            |

K 1. 1. 2017 došlo k navýšení půjček v důsledku převzetí čistých aktiv dceřiné společnosti Butovice Offices, s.r.o. v celkové výši 112 613 tis. Kč – půjčka od společnosti Minelava, s.r.o. ve výši 82 580 tis. Kč a půjčka od společnosti CEFIN SERVICE LIMITED ve výši 38 000 tis. Kč, která byla koncem roku 2017 nepeněžním zápočtem zúčtována proti pohledávce z prodeje majetkové účasti ve společnosti Butovice Offices, s.r.o. za 38 000 tis. Kč.

Celková hodnota půjčky od společnosti TORMONTEX COMPANION, s.r.o. se skládala ze dvou samostatných půjček, přičemž v červenci 2017 došlo v souvislosti s načerpáním bankovního úvěru ve výši 230 000 tis. Kč k úhradě jedné z nich v celkové výši 107 130 tis. Kč (splatné v roce 2017) a ke snížení druhé mimořádnou splátkou ve výši 121 252 tis. Kč (splatná v roce 2020). Půjčka byla splácena postupně měsíčními splátkami až do listopadu 2018, kdy byly postoupena na společnost TARATANA s.r.o., která ji následně postoupila na pana Martina Bendu a je součástí celkového závazku Fondu za ovládající osobou k 31. 12. 2018.

Půjčka od společnosti Minelava, s.r.o. není splácena postupně, její zůstatek je navyšován o naběhlý úrok a splatnost je očekávána až v roce 2022. Půjčka souvisí s financováním nemovitostí v Praze – Butovicích.

Závazky vůči společnostem BERINDA HOLDINGS LIMITED a BREWSTER HOLDING vznikly Fondu v souvislosti s pořízením dceřiné společnosti BOHEMIANS REAL a.s. a souvisely s financováním pořízení nemovitostí v Praze – Vršovicích. Vypořádání závazků je navázáno na prodej nemovitostí Hlavnímu městu Praha a úhradě prodejní ceny. Prodej byl uskutečněn koncem roku 2017 a závazky společnosti BERINDA HOLDINGS LIMITED uhrazeny v únoru 2018.





V roce 2017 Fond načerpal novou půjčku ve výši 7 500 tis. Kč od společnosti CEFIN SERVICE LIMITED v souvislosti s financováním nemovitostí – pozemků v lokalitě Břeží ve Středočeském kraji.

Koncem roku 2017 došlo k prodloužení splatnosti u tří půjček – půjčka od CVF INVESTMENT LIMITED má novou splatnost do 31. 12. 2022 a dvě půjčky od CEFIN SERVICE LIMITED mají novou splatnost do 31. 12. 2020. Jde o tři bezúročné půjčky, a proto při prodloužení jejich splatnosti došlo k jejich přecenění na současnou hodnotu budoucích peněžních toků. Fond v této souvislosti uznal zisk ve výsledku hospodaření (viz část 6.13).

Nebankovní úvěry představují finanční závazky a jejich účetní hodnota prezentovaná k rozvahovému dni se významně neodchyluje od jejich reálné hodnoty.

#### **Vývoj dluhů z financování**

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

| <i>v tis. Kč</i>                                           | <b>Bankovní<br/>úvěry</b> | <b>Nebankovní<br/>úvěry</b> | <b>Celkem</b>    |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------|
| <b>Počáteční zůstatek k 1. 1. 2017</b>                     | <b>11 325</b>             | <b>759 297</b>              | <b>770 622</b>   |
| dopad podnikové přeměny (převodu čistých aktiv)            | 169 253                   | 112 613                     | 281 866          |
| peněžní tok – čerpání úvěru                                | 230 000                   | 7 500                       | 237 500          |
| peněžní tok – splátky úvěru                                | -22 229                   | -247 306                    | -269 535         |
| peněžní tok – placené úroky                                | -7 705                    | -13 111                     | -20 816          |
| zápočet závazku s pohledávkami                             |                           | -32 579                     | -32 579          |
| odpuštění části závazku                                    |                           | -20 725                     | -20 725          |
| úprava ocenění úvěru při modifikaci podmínek               | -8 108                    | -10 763                     | -18 871          |
| naběhlé úrokové náklady                                    | 9 186                     | 39 018                      | 48 204           |
| kurzový zisk ve výsledku hospodaření                       | -8 788                    | -                           | -8 788           |
| <b>Konečný zůstatek k 31. 12. 2017</b>                     | <b>372 935</b>            | <b>593 943</b>              | <b>966 878</b>   |
| peněžní tok – čerpání úvěru                                | 55 000                    | 103 545                     | 158 545          |
| peněžní tok – splátky úvěru                                | -31 580                   | -155 676                    | -187 256         |
| peněžní tok – placené úroky                                | -10 496                   | -16 020                     | -26 516          |
| naběhlé úrokové náklady                                    | 11 557                    | 35 903                      | 47 460           |
| nepeněžní příjem úvěrů                                     |                           | 200 000                     | 200 000          |
| nepeněžní zápočty – převod na závazek za ovládající osobou |                           | -143 192                    | -143 192         |
| ztráta z dodatečné dohody o navýšení splátky půjčky        |                           | 1 323                       | 1 323            |
| dopad postoupení pohledávky                                |                           | 3 800                       | 3 800            |
| kurzová ztráta ve výsledku hospodaření                     | 1 733                     | -                           | 1 733            |
| <b>Konečný zůstatek k 31. 12. 2018</b>                     | <b>399 149</b>            | <b>623 626</b>              | <b>1 022 775</b> |
| z toho dlouhodobě splatný zůstatek                         | 366 664                   | 379 186                     | 745 850          |
| z toho krátkodobě splatný zůstatek                         | 32 485                    | 244 440                     | 276 925          |

#### **6.10 ZÁVAZKY ZA OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU**

K 31. 12. 2018 došlo k restrukturalizaci závazků Fondu, při níž společnost TARATANA s.r.o. postoupila své pohledávky v celkové výši 347 829 tis. Kč na pana Martina Bendu. Jedná se částečně o nebankovní úvěry v celkové výši zůstatkové hodnotě 143 192 tis. Kč, které Fondu vznikaly v minulosti v souvislosti s jeho investiční aktivitou (viz 6.9). Vzhledem k nominální výši těchto závazků 150 379 tis. Kč, uznal Fond v důsledku restrukturalizace ve výsledku hospodaření ztrátu ve výši 7 187 tis. Kč. Zbývajících závazek ve výši 197 450 tis. Kč souvisí s pořízením pohledávek za společností LESY HUNKOVCE s.r.o. (viz 6.4). Fond předpokládá vypořádání tohoto závazku emisí investičních akcií v průběhu prvního pololetí roku 2019.







### 6.11 ČISTÁ AKTIVA PŘIŘADITELNÁ DRŽITELŮM VYPLATITELNÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Hodnota těchto čistých aktiv je dána rozdílem celkových investičních aktiv a závazků Fondu, tj. bez vlivu hodnoty čistých aktiv připadající držitelům zakladatelských akcií, tj. hodnotu základního kapitálu Fondu (2018: 34 tis. Kč; 2017: 34 tis. Kč).

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

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

| <i>v tis. Kč</i>                                                                  | <b>31. 12. 2018</b> | <b>31. 12. 2017</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Počet investičních akcií (v ks)                                                   | 43 656              | 43 656              |
| Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč) | 257 813             | 263 807             |
| <b>Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)</b>                  | <b>5 906</b>        | <b>6 043</b>        |

V roce 2017 došlo k emisi 1 697 ks nových investičních akcií, které byly prodány za 4 500 tis. Kč (viz výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií).

### 6.12 TRŽBY Z PRONÁJMU A POSKYTOVANÝCH SLUŽEB

| <i>v tis. Kč</i>             | <b>Rok končící<br/>31. 12. 2018</b> | <b>Rok končící<br/>31. 12. 2017</b> |
|------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Tržby z pronájmu             | 80 181                              | 80 444                              |
| Tržby z poskytovaných služeb | 12 636                              | 13 312                              |
| <b>Tržby celkem</b>          | <b>92 817</b>                       | <b>93 756</b>                       |

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

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

| <i>v tis. Kč</i>                                  | <b>31. 12. 2018</b> | <b>31. 12. 2017</b> |
|---------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Platby do 1 roku                                  | 69 615              | 62 823              |
| Platby nad 1 rok a do 5 let                       | 206 642             | 175 402             |
| Platby nad 5 let                                  | 23 426              | 8 406               |
| <b>Budoucí minimální leasingové platby celkem</b> | <b>299 683</b>      | <b>246 631</b>      |







### 6.13 ZISKY / ZTRÁTY Z INVESTIC DO NEMOVITOSTÍ

V souvislosti s investicemi do nemovitostí Fond vykazuje za rok 2018 ztrátu z přecenění reálných hodnot držených nemovitostí k 31. 12. 2018 ve výši 6 479 tis. Kč (viz 6.6).

V roce 2017 je celkový zisk 7 265 tis. Kč, který je dán ziskem z přecenění držených nemovitostí ve výši 7 353 tis. Kč a ztrátou z prodeje nemovitostí ve výši 88 tis. Kč. Koncem roku 2017 Fond prodal za 121 107 tis. Kč nemovitosti v Praze – Vršovické, které evidoval v reálném ocenění ve výši 121 195 tis. Kč.

### 6.14 ZISKY / ZTRÁTY Z MAJETKOVÝCH ÚČASTÍ

V souvislosti s finančními investicemi Fond prezentuje za rok 2018 ztrátu z přecenění reálných hodnot držených majetkových účastí k 31. 12. 2018 ve výši 12 619 tis. Kč (viz 6.5).

Za rok 2017 vykazuje Fond celkový zisk ve výši 67 836 tis. Kč, který je dán ziskem z přecenění držených finančních investic ve výši 50 917 tis. Kč a ziskem 16 919 tis. Kč uznaným při prodeji účastí ve společnostech BOHEMIANS REAL a.s., Butovice Offices, s.r.o. a SI KARLIN, s.r.o.

### 6.15 ZISKY / ZTRÁTY Z OSTATNÍCH FINANČNÍCH AKTIV A ZÁVAZKŮ

| v tis. Kč                                                                      | Rok končící<br>31. 12. 2018 | Rok končící<br>31. 12. 2017 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Zisk z přecenění finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě (viz 6.4)       | 1 263                       | -                           |
| Úprava hodnoty obchodní pohledávek v důsledku úvěrového rizika (viz 6.3)       | 2                           | 124                         |
| Zisk plynoucí z modifikace podmínek nebankovních úvěrů                         | -                           | 10 709                      |
| Ztráta plynoucí z nepeněžního vypořádání pohledávek / závazků                  | -7 187                      | -6 767                      |
| Ztráta z přecenění derivátového nástroje – úrokového swapu (viz 6.9)           | -821                        | 0                           |
| Ostatní zisky a ztráty z vypořádání finančních aktiv a závazků                 | -198                        | 360                         |
| <b>Zisky / (Ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků celkem</b> | <b>-6 941</b>               | <b>4 426</b>                |

### 6.16 NÁKLADY SOUVISEJÍCÍ S PRONÁJMEM NEMOVITOSTÍ

| v tis. Kč                                                 | Rok končící<br>31. 12. 2018 | Rok končící<br>31. 12. 2017 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Spotřeba materiálu                                        | 511                         | 532                         |
| Spotřeba energie, plynu, vody                             | -                           | 7 919                       |
| Správa nemovitostí                                        | 11 141                      | 7 696                       |
| Opravy a udržování                                        | 5 818                       | 3 252                       |
| Nájemné                                                   | 655                         | 612                         |
| Ostatní služby                                            | 93                          | 309                         |
| <b>Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem</b> | <b>18 218</b>               | <b>20 321</b>               |

### 6.17 SPRÁVA FONDU A EKONOMICKÉ A PRÁVNÍ SLUŽBY

| v tis. Kč                                                           | Rok končící<br>31. 12. 2018 | Rok končící<br>31. 12. 2017 |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Správa a vedení Fondu (viz 7.4)                                     | 823                         | 360                         |
| Poplatky depozitáři                                                 | 683                         | 750                         |
| Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství             | 1 726                       | 1 896                       |
| <b>Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem</b> | <b>3 232</b>                | <b>3 006</b>                |





Poplatky depozitáři zahrnují náklady ve výši 540 tis. Kč vyjadřující odměnu za rok 2018 a náklady 143 tis. Kč vztahující se k vyúčtování celkové odměny za rok 2017, v němž byl učiněn nižší odhad.

## 6.18 FINANČNÍ NÁKLADY

| v tis. Kč                      | Rok končící<br>31. 12. 2018 | Rok končící<br>31. 12. 2017 |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Úrokové náklady                | 47 460                      | 48 203                      |
| Ostatní finanční náklady       | 182                         | 396                         |
| <b>Finanční náklady celkem</b> | <b>47 642</b>               | <b>48 599</b>               |

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

## 6.19 DANĚ ZE ZISKU

### Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

| V tis. Kč                                                                   | Rok končící<br>31. 12. 2018 | Rok končící<br>31. 12. 2017 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Splatný daňový náklad za běžné období                                       | 99                          | 3 353                       |
| Úprava splatné daně související s přecházejícím obdobím                     | 33                          |                             |
| <b>Splatný daňový náklad</b>                                                | <b>132</b>                  | <b>-</b>                    |
| Odložený daňový náklad (výnos) z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty | 2 511                       | -271                        |
| <b>Celkový daňový náklad</b>                                                | <b>2 643</b>                | <b>3 082</b>                |

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

| V tis. Kč                                                | Rok končící<br>31. 12. 2018 | Rok končící<br>31. 12. 2017 |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| (Ztráta) Zisk před zdaněním za běžné období              | -3 163                      | 108 468                     |
| Zákonná daňová sazba                                     | 5 %                         | 5 %                         |
| Daňový náklad (výnos) kalkulovaný z výsledku hospodaření | -158                        | 5 423                       |
| Dopad daňově neuznatelných nákladů                       | 2 801                       | 147                         |
| Dopad nezdanitelných výnosů                              | -                           | -2 489                      |
| <b>Celkový daňový náklad</b>                             | <b>2 643</b>                | <b>3 082</b>                |
| <b>Efektivní daňová sazba</b>                            | <b>0 %</b>                  | <b>2,84 %</b>               |

Pozn.: Fond za sledované účetní období 2018 vykázal daňovou ztrátu, proto je efektivní daňová sazba 0 %.

### Odložená daň ve výkazu finanční situace

| v tis. Kč                                                | 31. 12. 2018 |            | 31. 12. 2017 |            |
|----------------------------------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
|                                                          | Pohledávka   | Závazek    | Pohledávka   | Závazek    |
| Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí | 1 139        |            | 3 703        |            |
| Ocenění bankovního úvěru – dopad diskontu                | -            | 278        | -            | 331        |
| <b>Odložená daň celkem v brutto ocenění</b>              | <b>1 139</b> | <b>278</b> | <b>3 703</b> | <b>331</b> |
| Vzájemné započtení                                       | -278         | -278       | -331         | -331       |
| <b>Odložená daň celkem v netto ocenění</b>               | <b>861</b>   | <b>-</b>   | <b>3 372</b> | <b>-</b>   |





## Sesouhlasení odložené daně

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

| v tis. Kč                                                   | Odložená daň   |
|-------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Zůstatek k 1. 1. 2017 – odložený daňový závazek</b>      | <b>-14 041</b> |
| dopad podnikové přeměny                                     | 17 143         |
| odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření              | 271            |
| <b>Zůstatek k 31. 12. 2017 – odložená daňová pohledávka</b> | <b>3 372</b>   |
| odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření              | -2 511         |
| <b>Zůstatek k 31. 12. 2018 – odložená daňová pohledávka</b> | <b>861</b>     |

## 7. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

### 7.1 OSOBA OVLÁDÁJÍCÍ

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

Pan Martin Benda je taktéž hlavním Investorem Fondu, kdy k 31. 12. 2018 drží 83 % Investičních akcií. Fond má dalších pět investorů (fyzické osoby), kteří drží každý 4 % nebo 3 % investičních akcií. Vůči stavu ke konci roku 2017 nedošlo ve struktuře akcionářů, ani jejich podílů k žádné změně.

Fond je od ledna 2018 obhospodařován společností AMISTA, investiční společnost, a.s., která pro Fond vykonává rovněž funkci administrátora a statutárního orgánu fondu. V předcházejících obdobích byl Fond obhospodařován a administrován společností Safety invest funds, investiční společnost, a.s.

### 7.2 PŘEVODY ČISTÝCH AKTIV NEKONSOLIDOVANÝCH DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ DO FONDU

Fond jakožto investiční jednotka nekonsoliduje společnosti, které ovládá a tvoří jeho investiční podstatu. Tyto majetkové účasti jsou vykazovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Fond však přistupuje k transakcím, kdy převede část čistých aktiv (jmění) z dceřiné společnosti přímo do Fondu (z právního pohledu dochází k rozdělení odštěpením sloučením) a zbylou majetkovou účast následně prodá a z Fondu vyvede.

K 1. 1. 2017 byla do Fondu takto převedena čistá aktiva nekonsolidované dceřiné společnosti Butovice Offices, s.r.o. (100% majetková účast byla pořízena v roce 2016). Transakce byla zapsána do obchodního rejstříku k 1. 8. 2017. Ačkoliv k okamžiku transakce jde o podnikovou kombinaci pod společným ovládáním, kdy se vyvádí čistá aktiva z dceřiné společnosti do společnosti mateřské, dochází k prvotnímu uznání převáděných čistých aktiv v jejich reálných hodnotách k datu převodu, protože akvizice a konsolidace takové dceřiné společnosti Fondem – investiční jednotkou byla v kontextu IFRS 10 zakázána. Fond oceňuje své finanční investice reálnou hodnotou reflektující reálnou hodnotu investiční podstaty držené v dceřiné společnosti. Proto k datu převodu dochází k záměně reálné hodnoty investice za reálnou hodnotu převáděných čistých aktiv, a pokud je při této transakci identifikován rozdíl, je zachycen ve výsledku hospodaření jako dopad přecenění finanční investice mezi posledním určením reálné hodnoty a jejím oceněním k datu převodu. Tomuto postupu odpovídá následující členění převáděných čistých aktiv ze společnosti Butovice Offices, s.r.o. a změny v hodnotě finanční investice k 1. 1. 2017:





| V tis. Kč                                                                      | Butovice Offices,<br>s.r.o. |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Čistá aktiva převáděná z nekonsolidované dceřiné společnosti</b>            |                             |
| Investice do nemovitostí oceňované reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku   | 340 132                     |
| Obchodní pohledávky                                                            | 137                         |
| Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva                                             | 133                         |
| Odložená daňová pohledávka                                                     | 17 143                      |
| Peníze                                                                         | 20 163                      |
| <b>Aktiva celkem</b>                                                           | <b>377 708</b>              |
| Bankovní úvěry                                                                 | -169 253                    |
| Nebankovní půjčky                                                              | -112 613                    |
| Obchodní a jiné závazky                                                        | -3 750                      |
| <b>Závazky celkem</b>                                                          | <b>-285 616</b>             |
| <b>Čistá aktiva</b>                                                            | <b>92 092</b>               |
| Finanční investice držené Fondem v reálném ocenění před převodem čistých aktiv | -96 998                     |
| Finanční investice držené Fondem v reálném ocenění po převodu čistých aktiv    | 38 631                      |
| <b>Zisk z přecenění finanční investice k datu převodu čistých aktiv</b>        | <b>33 725</b>               |

Po převodu čistých aktiv zůstala ve společnosti Butovice Office, s.r.o. pohledávka a peněžní prostředky, které vedly k ocenění finanční investice ve výši 38 631 tis. Kč, která Fondu po převodu zůstala. Koncem roku byla finanční investice prodána za 38 000 tis. Kč a Fond uznal dodatečnou ztrátu ve výši 632 tis. Kč.

### 7.3 VLASTNÍ TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

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

#### Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

V roce 2018 dosahují obchodní transakce se spřízněnými stranami minimálního rozsahu a jde pouze o transakce s nekonsolidovanou dceřinou společností Treaslewort, a.s. (výnos z nájemného 116 tis. Kč a neuhrazená část ke konci roku 0 Kč, náklad za pořízení kolků pro účely Fondu 3 tis. Kč a neuhrazená část ke konci roku 0 Kč).

V roce 2017 byly obchodní transakce ve větším rozsahu, a to vůči tehdy držené nekonsolidované dceřiné společnosti SI KARLIN, s.r.o. (pohledávky: 1 508 tis. Kč; závazky: 293 tis. Kč; výnosy: 14 018 tis. Kč; náklady: 3 212 tis. Kč).

#### Finanční vztahy se spřízněnými stranami

Fond k 31. 12. 2018 vykazuje závazky z titulu úvěrů od spřízněných stran v celkové výši 236 588 tis. Kč. Jedná se o úvěr ve výši 200 000 tis. Kč čerpaný od nekonsolidované dceřiné společnosti TORMONTEX COMPANION s.r.o. a úvěr ve výši 35 000 tis. Kč čerpaný od nekonsolidované dceřiné společnosti Treaslewort, a.s. Oba úvěry byly čerpaný v listopadu 2018 v souvislosti se záměrem pořízení nové investice – nemovitosti a byly složeny do advokátní úschovy. Úvěry jsou úročeny úrokovou sazbou ve výši 6 % p.a. a jsou splatné do konce listopadu 2019. Do konce roku 2018 byly ve výsledku Fondu uznány úrokové náklady ve výši 1 588 tis. Kč.

K 31. 12. 2017 byl prezentován nesplacený zůstatek úvěru od dceřiné společnosti TORMONTEX COMPANION s.r.o. v celkové nesplacené výši 81 002 tis. Kč. Úroková sazba ve výši 5,62 % p.a. Půjčka byla poskytnuta v minulosti





v souvislosti financováním nákupu nemovitostí v Praze – Karlíně. V souvislosti s úvěrem byly ve výsledku za rok 2018 uznány úrokové náklady 4 539 tis. Kč. (2017: 9 387 tis. Kč). Nesplacený zůstatek úvěru ve výši 84 744 tis. Kč byl postoupen k 31. 10. 2018 na společnost TARATANA s.r.o. a následně nesplacený zůstatek úvěru ve výši 85 541 tis. Kč byl postoupen k 31. 12. 2018 na pana Martina Bendu. Fond jej eviduje ke konci roku 2018 v rámci celkového závazku za ovládající osobou.

V souvislosti s pořízením nemovitostí Hotelu Karlín v Praze vznikl na počátku května 2018 závazek vůči společnosti TORMONTEX COMPANION s.r.o. ve výši 3 800 tis. Kč. Závazek byl bezúročný a byl uhrazen v září a říjnu 2018.

V části 6.10 jsou poskytnuty bližší informace k závazku za ovládající osobou – panem Martinem Bendou – v důsledku restrukturalizace závazků Fondu uskutečněné k 31. 12. 2018.

#### 7.4 ODMĚNY KLÍČOVÉHO VEDENÍ

Řízení a vedení Fondu je zajišťováno od počátku roku 2018 společností AMISTA investiční společnost, a.s., která působí ve funkci statutárního ředitele Fondu. Za rok 2018 byla Fondu vyúčtována odměna ve výši 825 tis. Kč.

V roce 2017 bylo řízení a vedení Fondu zajišťováno spřízněnou společností Safety invest fund, investiční společnost, a.s., která byla taktéž v působnosti statutárního ředitele Fondu. Za rok 2017 nebyla ze strany investiční společnosti vyúčtována Fondu žádná odměna, resp. Fond zachytil na bázi nespřízněné transakce náklady na obhospodařování ve výši 360 tis. Kč. Protože Fondu nevznikla povinnost částku uhradit, uznal současně ve výsledku hospodaření zisk ve stejné výši – součást položky „Zisky / (Ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků“.

Fond má zřízenou jednočlennou správní radu a za prezentovaná období nebyly vyplaceny žádné odměny a jiné výhody.

### 8. ŘÍZENÍ FINANČNÍHO RIZIKA

Finanční rizika, kterým je Fond vystaven zahrnují:

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

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

| V tis. Kč                                                  | 31. 12. 2018   | 31. 12. 2017   |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Finanční aktiva</b>                                     |                |                |
| Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku | 50 261         | 62 880         |
| Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku  | 198 133        |                |
| Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou             | 22 764         | 146 771        |
| z toho: <i>Obchodní pohledávky</i>                         | 10 445         | 126 020        |
| <i>Peněžní prostředky</i>                                  | 12 319         | 20 751         |
| <b>Finanční aktiva celkem</b>                              | <b>271 158</b> | <b>209 651</b> |
| <b>Finanční závazky</b>                                    |                |                |
| Finanční závazky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku | 821            |                |
| Závazky oceňované zůstatkovou hodnotou                     | 1 034 021      | 976 701        |
| z toho: <i>Bankovní úvěry</i>                              | 399 149        | 372 935        |
| <i>Nebankovní úvěry</i>                                    | 623 626        | 593 943        |
| <i>Obchodní a jiné závazky</i>                             | 11 246         | 9 823          |





Finanční aktiva a finanční závazky oceňované v zůstatkové hodnotě se ve své prezentované hodnotě významně neodchylují od hodnoty reálné a zůstatkovou hodnotu lze považovat za vhodnou aproximaci.

### 8.1 ÚVĚROVÉ (KREDITNÍ) RIZIKO

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Fondu tak vznikne finanční ztráta. Stav obchodních pohledávek je průběžně posuzován a Fond přistoupil k jejich mírnému snížení ve výši 32 tis. Kč (2017: 34 tis. Kč) s ohledem na jejich lhůtu po splatnosti. U nakoupených pohledávek je úvěrové riziko zohledněno v jejich reálném ocenění.

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u ČSOB, a.s., který je depozitářem s dlouhodobě stabilním úvěrovým ratingem – rating „A“ od S&P. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné.

### 8.2 RIZIKO LIKVIDITY

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

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

| K 31. 12. 2018             | Vážený průměr<br>efektivní úrokové<br>sazby | Do             |                |                | Nad<br>5 let   | Celkem         |
|----------------------------|---------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                            |                                             | 1 roku         | 1 až 2 roky    | 2 až 5 roky    |                |                |
| Neúročené finanční závazky | x                                           | 10 324         | 922            | -              | -              | 11 246         |
| Bankovní úvěry             | 3,57 %                                      | 44 413         | 40 734         | 217 474        | 144 997        | 447 618        |
| Nebankovní úvěry           | 7,02 %                                      | 54 456         | 111 410        | 340 392        |                | 506 259        |
| <b>Celkem</b>              | <b>X</b>                                    | <b>109 193</b> | <b>153 066</b> | <b>557 866</b> | <b>144 997</b> | <b>965 122</b> |

| K 31. 12. 2017             | Vážený průměr<br>efektivní úrokové<br>sazby | Do             |               |                | Nad<br>5 let   | Celkem           |
|----------------------------|---------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|------------------|
|                            |                                             | 1 roku         | 1 až 2 roky   | 2 až 5 roky    |                |                  |
| Neúročené finanční závazky | x                                           | 8 886          | 937           | -              | -              | 9 823            |
| Bankovní úvěry             | 3,04 %                                      | 39 731         | 40 138        | 183 893        | 175 613        | 439 375          |
| Nebankovní úvěry           | 5,89 %                                      | 140 097        | 8 168         | 541 010        | -              | 689 275          |
| <b>Celkem</b>              | <b>X</b>                                    | <b>188 714</b> | <b>49 244</b> | <b>724 903</b> | <b>175 613</b> | <b>1 138 474</b> |

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

### 8.3 MĚNOVÉ RIZIKO

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Fondu je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány





zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření.

Fond s výjimkou bankovního úvěru denominovaného v EUR a zanedbatelného množství peněžních prostředků v EUR nemá žádné jiné významné zůstatky vedené v cizích měnách. Za rok končící 31. 12. 2018 Fond zahrnul do výsledku hospodaření čistou kurzovou ztrátu ve výši 1 711 tis. Kč (2017: čistý kurzový zisk 8 573 tis. Kč), a to zejména vlivem přepočtu bankovního úvěru denominovaného v EUR (viz část 6.7).

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2018 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

| <i>v tis. Kč</i>    | Denominace v<br>CZK | Denominace<br>v EUR | Celkem        |
|---------------------|---------------------|---------------------|---------------|
| Obchodní pohledávky | 10 445              | -                   | 10 445        |
| Peníze              | 8 353               | 3 966               | 12 319        |
| <b>Celkem</b>       | <b>18 798</b>       | <b>3 966</b>        | <b>22 764</b> |

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2017 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

| <i>v tis. Kč</i>    | Denominace v<br>CZK | Denominace<br>v EUR | Celkem         |
|---------------------|---------------------|---------------------|----------------|
| Obchodní pohledávky | 126 020             | -                   | 126 020        |
| Peníze              | 16 888              | 3 863               | 20 751         |
| <b>Celkem</b>       | <b>142 908</b>      | <b>3 863</b>        | <b>146 771</b> |

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky k 31. 12. 2018 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

| <i>v tis. Kč</i>        | Denominace v<br>CZK | Denominace<br>v EUR | Celkem           |
|-------------------------|---------------------|---------------------|------------------|
| Bankovní úvěry          | 268 848             | 130 301             | 399 149          |
| Nebankovní úvěry        | 623 626             | -                   | 623 626          |
| Obchodní a jiné závazky | 11 246              | -                   | 11 246           |
| <b>Celkem</b>           | <b>903 720</b>      | <b>130 301</b>      | <b>1 034 021</b> |

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky k 31. 12. 2017 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

| <i>v tis. Kč</i>        | Denominace v<br>CZK | Denominace<br>v EUR | Celkem         |
|-------------------------|---------------------|---------------------|----------------|
| Bankovní úvěry          | 232 115             | 140 820             | 372 935        |
| Nebankovní úvěry        | 604 706             | -                   | 604 706        |
| Obchodní a jiné závazky | 9 823               | -                   | 9 823          |
| <b>Celkem</b>           | <b>846 644</b>      | <b>140 820</b>      | <b>987 464</b> |

Vedení Fondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uvažovány všechny peněžní položky evidované k 31. 12. 2018 v cizí měně a současně by došlo ke změně měnového kurzu CZK/EUR o 0,5 CZK/EUR (zhodnocení / znehodnocení CZK vůči EUR), výsledek hospodaření by byl o 2 455 tis. Kč (2017: 2 686 tis. Kč) nižší (při znehodnocení CZK vůči EUR by Fond uznal kurzovou ztrátu) nebo vyšší (při zhodnocení CZK/EUR by Fond uznal kurzový zisk).



## 8.4 ÚROKOVÉ RIZIKO

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

Úrokové riziko budoucích peněžních toků je spojeno finančními závazky, které mají proměnlivou úrokovou sazbu. Bankovní úvěry a nebankovní půjčky, které jsou Fondem prezentovány, jsou fixně úročeny, a proto Fond k rozvahovému dni není vystaven úrokovému riziku změny budoucích peněžních toků v důsledku změny úrokové sazby.

Žádné úročené pohledávky ani závazky nejsou oceňovány v reálných hodnotách, a proto v tomto ohledu není Fond vystaven úrokovému riziku změny jejich reálné hodnoty v důsledku změny úrokových sazeb.

Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s finančními investicemi Fondu – majetkovými účastmi v nekonsolidovaných dceřiných společnostech. Jedná se o investice oceňované reálnou hodnotou v úrovni 3, kdy znalci při odhadu reálné hodnoty uvažují také diskontní faktor, který vychází z tržní úrokové sazby. Změna tržní úrokové sazby tak může mít dopad na změnu reálné hodnoty držených investic. Více k oceňování reálnou hodnotou v následující části 8.5.

## 8.5 OCEŇOVÁNÍ REÁLNOU HODNOTOU

### Reálná hodnota majetkových účastí

Fond oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi své majetkové účasti v nekonsolidovaných dceřiných společnostech. Jde o majetkové účasti, které nejsou obchodovány na aktivních trzích a jejich reálná hodnota je stanovena pomocí oceňovacích technik. K 31. 12. 2018 jde o tyto majetkové účasti:

- 100% účast ve společnosti Treaslewort, a.s.  
V majetku společnosti jsou investice do nemovitostí – činžovní dům v Praze – Žižkov, obytné řadové dřevostavby v Praze – Hlubočepích a jednotlivé byty k nájemnímu bydlení v Brně a v Praze a dále soubor lesních pozemků ve Středočeském kraji. Reálná hodnota majetkové účasti (držených akcií) vychází z reálného ocenění čistých aktiv držených touto dceřinou společností. K jejich ocenění byla použita metoda porovnání držených nemovitostí s nemovitostmi obdobnými v dané lokalitě.
- 100% účast ve společnosti DANTUM Solution s.r.o.  
V majetku společnosti jsou investice do nemovitostí – pozemky a stavby v Brně – Veveří určené ke zbourání s plánem výstavby polyfunkčního domu. Reálná hodnota majetkové účasti byla k 31. 12. 2018 stanovena ve výši reálného ocenění držených nemovitostí. K 31. 12. 2017 bylo reálné ocenění stanoveno výnosovou metodou s uvažováním současné hodnoty budoucích výnosů projektovaného polyfunkčního domu s podzemními garážemi.
- 100% účast ve společnosti TORMONTEX COMPANION s.r.o.  
V majetku společnosti je 50% podíl na komanditní společnosti provozující solární elektrárny ve Zlínském kraji. Společnost dále poskytuje úvěry různým subjektům. Reálná hodnota majetkové účasti – TORMONTEX COMPANION s.r.o. – vychází z reálného ocenění jejich aktiv a závazků evidovaných k rozvahovému dni.
- 3% účast ve společnosti SI KARLIN s.r.o.  
Společnost provozuje pronajaté nemovitosti určené ke krátkodobému ubytování.

Následující tabulka zobrazuje rozčlenění finančních aktiv dle typu ocenění, přičemž finanční aktiva oceňovaná v amortizované hodnotě zahrnují pohledávky krátkodobé splatnosti a peněžní prostředky, jejichž ocenění lze považovat za vhodnou aproximaci jejich reálné hodnoty.

| V tis. Kč | K 31. 12. 2018                       |                                           |
|-----------|--------------------------------------|-------------------------------------------|
|           | Ocenění<br>v amortizované<br>hodnotě | Ocenění<br>v reálné hodnotě<br>(úroveň 3) |





|                                                            |               |                |
|------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku |               | 50 261         |
| Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku  | -             | 198 133        |
| Obchodní pohledávky                                        | 10 445        |                |
| Peněžní prostředky                                         | 12 319        |                |
| <b>Finanční aktiva celkem</b>                              | <b>22 764</b> | <b>248 394</b> |

| V tis. Kč                                                  | K 31. 12. 2017                       |                                           |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                            | Ocenění<br>v amortizované<br>hodnotě | Ocenění<br>v reálné hodnotě<br>(úroveň 3) |
| Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku |                                      | 62 880                                    |
| Obchodní pohledávky                                        | 126 020                              |                                           |
| Peněžní prostředky                                         | 20 751                               |                                           |
| <b>Finanční aktiva celkem</b>                              | <b>146 771</b>                       | <b>62 880</b>                             |

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

K 31. 12. 2018 vykazuje Fond dvě pohledávky za slovenskou společností LESY HUNKOVCE s.r.o. Pohledávky jsou denominovány v CZK, není s nimi spojeno měnové riziko a jsou úročeny fixní úrokovou sazbou. K 31. 12. 2018 byla stanovena jejich reálná hodnota na bázi současné hodnoty očekávaných budoucích peněžních toků.

#### Reálná hodnota investic do nemovitostí

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

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

|                                  |                         |                |                                                       | K 31. 12. 2018                      |
|----------------------------------|-------------------------|----------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| V tis. Kč                        | Typ aktiva              | Metoda ocenění | Významný nepozorovatelný vstup                        | Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3) |
| <b>Stavby</b>                    |                         |                |                                                       |                                     |
| Praha – Butovice                 | Administrativní budova  | výnosová       | Nájemné 3 175 Kč/m²/rok<br>Diskotní sazba 7,9 % p.a.  | 221 275                             |
| Praha – Chodov                   | Administrativní budova  | výnosová       | Nájemné 2 784 Kč/m²/rok<br>Diskotní sazba 7,9 % p.a.  | 56 628                              |
| Praha – Karlín – Křižilková      | Multifunkční nemovitost | výnosová       | Nájemné 4 276 Kč/m²/rok<br>Diskotní sazba 6,88 % p.a. | 449 642                             |
| Praha – Karlín – Sokolovská      | Multifunkční nemovitost | výnosová       | Nájemné 3 918 Kč/m²/rok<br>Diskotní sazba 8,5 % p.a.  | 72 010                              |
| Středočeský kraj – Březi u Říčán | Rodinný dům             | porovnávací    | Reálná hodnota na m²<br>(průměr 47 Kč/m²)             | 16 800                              |
| Středočeský kraj – Březi u Říčán | Rodinný dům             | porovnávací    | Reálná hodnota na m²<br>(průměr 47 Kč/m²)             | 1 200                               |

|                                        |                        |             |                                                                       |                  |
|----------------------------------------|------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Středočeský kraj – Radošovice          | Rodinný dům            | porovnávací | Reálná hodnota na m <sup>2</sup><br>(průměr 13 Kč/m <sup>2</sup> )    | 2 432            |
| Jihomoravský kraj – Brno               | Administrativní budova | výnosová    | Nájemné 1 155 Kč/m <sup>2</sup> /rok<br>Diskotní sazba 8,0 % p.a.     | 49 420           |
| <b>Stavby celkem</b>                   |                        |             |                                                                       | <b>869 407</b>   |
| <b>Pozemky</b>                         |                        |             |                                                                       |                  |
| Praha – Butovice                       | Zastavěné              | výnosová    | Nájemné 3 175 Kč/m <sup>2</sup> /rok<br>Diskotní sazba 7,9 % p.a.     | 119 725          |
| Praha – Chodov                         | Zastavěné              | výnosová    | Nájemné 2 784 Kč/m <sup>2</sup> /rok<br>Diskotní sazba 7,9 % p.a.     | 12 372           |
| Praha – Karlín – Křižkova              | Zastavěné              | výnosová    | Nájemné 4 276 Kč/m <sup>2</sup> /rok<br>Diskotní sazba 6,88 % p.a.    | 52 358           |
| Praha – Karlín – Sokolovská            | Zastavěné              | výnosová    | Nájemné 3 918 Kč/m <sup>2</sup> /rok<br>Diskotní sazba 8,5 % p.a.     | 22 990           |
| Středočeský kraj – Březí u Říčan       | Zastavěné              | porovnávací | Reálná hodnota na m <sup>2</sup><br>(průměr 2 900 Kč/m <sup>2</sup> ) | 18 800           |
| Středočeský kraj – Březí u Říčan       | Zastavěné              | porovnávací | Reálná hodnota na m <sup>2</sup><br>(průměr 2 900 Kč/m <sup>2</sup> ) | 2 200            |
| Středočeský kraj – Radošovice          | Zastavěné              | porovnávací | Reálná hodnota na m <sup>2</sup><br>(průměr 2 800 Kč/m <sup>2</sup> ) | 4 068            |
| Středočeský kraj – Dolní Břežany       | K zástavbě             | porovnávací | Reálná hodnota na m <sup>2</sup><br>(průměr 1 650 Kč/m <sup>2</sup> ) | 29 100           |
| Středočeský kraj – Úvaly               | Zemědělské             | porovnávací | Reálná hodnota na m <sup>2</sup><br>(průměr 43 Kč/m <sup>2</sup> )    | 3 900            |
| Jihomoravský kraj – Brno               | Zastavěné              | porovnávací | Reálná hodnota na m <sup>2</sup><br>(průměr 4 571 Kč/m <sup>2</sup> ) | 480              |
| <b>Pozemky celkem</b>                  |                        |             |                                                                       | <b>265 993</b>   |
| <b>Investice do nemovitostí celkem</b> |                        |             |                                                                       | <b>1 135 400</b> |

|                                  |                         |                |                                                                    | K 31. 12. 2017                      |
|----------------------------------|-------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| V tis. Kč                        | Typ aktiva              | Metoda ocenění | Významný nepozorovatelný vstup                                     | Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3) |
| <b>Stavby</b>                    |                         |                |                                                                    |                                     |
| Praha – Butovice                 | Administrativní budova  | výnosová       | Nájemné 4 268 Kč/m <sup>2</sup> /rok<br>Diskotní sazba 7,0 % p.a.  | 266 941                             |
| Praha – Chodov                   | Administrativní budova  | výnosová       | Nájemné 3 152 Kč/m <sup>2</sup> /rok<br>Diskotní sazba 9,5 % p.a.  | 58 138                              |
| Praha – Karlín                   | Multifunkční nemovitost | výnosová       | Nájemné 12 708 Kč/m <sup>2</sup> /rok<br>Diskotní sazba 6,2 % p.a. | 459 353                             |
| Středočeský kraj – Březí u Říčan | Rodinný dům             | porovnávací    | Reálná hodnota na m <sup>2</sup><br>(průměr 46 Kč/m <sup>2</sup> ) | 16 500                              |
| Středočeský kraj – Radošovice    | Rodinný dům             | porovnávací    | Reálná hodnota na m <sup>2</sup><br>(průměr 13 Kč/m <sup>2</sup> ) | 2 432                               |
| Jihomoravský kraj – Brno         | Administrativní budova  | výnosová       | Nájemné 1 218 Kč/m <sup>2</sup> /rok<br>Diskotní sazba 7,2 % p.a.  | 51 074                              |
| <b>Stavby celkem</b>             |                         |                |                                                                    | <b>854 438</b>                      |
| <b>Pozemky</b>                   |                         |                |                                                                    |                                     |



|                                        |            |             |                                                                       |                  |
|----------------------------------------|------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Praha – Butovice                       | Zastavěné  | výnosová    | Nájemné 4 268 Kč/m <sup>2</sup> /rok<br>Diskotní sazba 7,0 % p.a.     | 73 059           |
| Praha – Chodov                         | Zastavěné  | výnosová    | Nájemné 3 152 Kč/m <sup>2</sup> /rok<br>Diskotní sazba 9,5 % p.a.     | 9 762            |
| Praha – Karlín                         | Zastavěné  | výnosová    | Nájemné 12 708 Kč/m <sup>2</sup> /rok<br>Diskotní sazba 6,2 % p.a.    | 40 696           |
| Středočeský kraj – Březí u Říčan       | Zastavěné  | porovnávací | Reálná hodnota na m <sup>2</sup><br>(průměr 2 900 Kč/m <sup>2</sup> ) | 17 800           |
| Středočeský kraj – Radošovice          | Zastavěné  | porovnávací | Reálná hodnota na m <sup>2</sup><br>(průměr 2 800 Kč/m <sup>2</sup> ) | 4 068            |
| Středočeský kraj – Dolní Břežany       | K zástavbě | porovnávací | Reálná hodnota na m <sup>2</sup><br>(průměr 1 650 Kč/m <sup>2</sup> ) | 28 900           |
| Středočeský kraj – Úvaly               | Zemědělské | porovnávací | Reálná hodnota na m <sup>2</sup><br>(průměr 36 Kč/m <sup>2</sup> )    | 3 300            |
| Jihomoravský kraj – Brno               | Zastavěné  | porovnávací | Reálná hodnota na m <sup>2</sup><br>(průměr 3 907 Kč/m <sup>2</sup> ) | 410              |
| <b>Pozemky celkem</b>                  |            |             |                                                                       | <b>177 996</b>   |
| <b>Investice do nemovitostí celkem</b> |            |             |                                                                       | <b>1 032 434</b> |

Při použití porovnávací metody (dle Mezinárodních standardů pro oceňování – IVS – [www.ifsc.org](http://www.ifsc.org)) je reálná hodnota nemovitosti odhadnuta na základě srovnání s obdobnými nemovitostmi v rámci porovnatelných transakcí. Přístup tržního porovnání vychází z principu, že potenciální kupec nezaplatí za nemovitost více než jsou náklady na pořízení srovnatelné nemovitosti. Z teoretického pohledu by nejsrovnatelnější prodejní transakce indikovala prodejní cenu, za kterou by předmětná nemovitost mohla být prodána. Použitou jednotkou srovnání je cena za metr čtvereční (m<sup>2</sup>).

## 9. NÁKLADY NA OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Odměna auditora – EURO-Trend Audit, a.s. – za ověření účetní závěrky za rok 2018 činí 165 tis. Kč a jiné služby nebyly auditorem poskytovány.

Odměna auditora – BDO Audit, s.r.o. – za ověření účetní závěrky za rok 2017 činí 165 tis. Kč a jiné služby nebyly auditorem poskytovány.

## 10. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

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

## 11. ČISTÁ HODNOTA AKTIV

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

- (1) *Majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie s tím, že:*

- a) pro určení reálné hodnoty dluhopisu nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky je možné použít průměrnou cenu mezi nejlepší závaznou nabídkou a poptávkou (středová cena) a
- b) pro určení reálné hodnoty akcie nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího podíl na obchodní společnosti nebo jiné právnické osobě je možné použít hodnotu, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění.
- (2) Česká národní banka stanoví vyhláškou postupy pro určení reálné hodnoty majetku a dluhů investičního fondu v rozsahu stanoveném odstavcem 1.

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

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

|                                                                | 31. 12. 2018 | 31. 12. 2017 |
|----------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč) | 257 813      | 263 807      |
| Počet vydaných investičních akcií (v ks)                       | 43 656       | 43 656       |
| Čistá hodnota aktiv na akci dle ZISIF (v Kč)                   | 5 906        | 6 043        |

## 12. UDÁLOSTI PO ROZVAHOVÉM DNI

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

## 13. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 11. dubna 2019.

Martin Denda  
pověřený zmocněnec A

Ing. Ondřej Horák  
pověřený zmocněnec B





## Investiční cíle a exit strategie

### Investice do nemovitostí

Fond investuje především do nemovitostí, které již nesou výnos formou operativního leasingu třetím stranám. Fond se zaměřuje hlavně na následující výnosové nemovitosti: administrativní budovy, obchodní, prodejní a multifunkční centra, hotely a ubytovací komplexy, obytné domy a rezidenční projekty, logistické parky, průmyslové objekty a areály. Fond má ve svém statutu zanesenu povinnost investovat minimálně 51 % svého kapitálu do nemovitostí.

U těchto nemovitostí fond uplatňuje strategii držby na střednědobé období, během kterých realizuje výnosy z operativního leasingu. Za doby držby se také snaží o optimalizaci provozu nemovitostí, maximalizace výnosnosti z operativního leasingu úpravou portfolia nájemců a uzavíráním nájemních smluv a uzná-li fond za vhodné i stavebními úpravami, rekonstrukcemi, přístavbami a developerskými projekty. Vše směřuje k maximalizaci hodnoty nemovitosti a k maximalizaci kapitálového zisku při jejím prodeji na volném trhu po uplynutí doby, po kterou fond nemovitost drží. Exitovou strategií je tedy prodej na volném trhu nejpozději do 7 let od pořízení investice. Po uplynutí této doby fond vyhodnotí možnosti prodeje na trhu a v případě možnosti realizovat zisk nemovitost prodá. Fond se nebrání ani oportunitnímu prodeji v kratším období v případě výhodné nabídky na trhu nemovitostí. V současné době fond vlastní několik investic tohoto druhu např. administrativní budovu v Nákupní galerii Nové Butovice, multifunkční dům v Karlíně.

Fond také investuje do nemovitostí, které v době koupě žádné výnosy negenerují. Jedná se především o pozemky, stavební parcely a zastavěné plochy pro účely dalšího rozvoje a výstavby. V případě takových investic je strategie držby dlouhodobá, neboť s těmito investicemi jsou spojeny různé developerské projekty. Vždy se jedná o pozemky a nemovitosti se strategickou polohou, kde se předpokládá nejen zhodnocení při realizaci developerského projektu, ale i zhodnocení samotnou držbou díky rozvoji oblasti, ve které je pozemek situován. Opět může dojít k oportunitnímu prodeji pozemku na volném trhu, pokud by fond realizoval adekvátní kapitálový zisk. Exitovou strategií je tedy opět prodej na volném trhu. Fond v současné době vlastní několik takových investic např. pozemky v Dolních Břežanech, pozemky v Úvalech u Prahy.

### Investice do nemovitostních společností

Další investicí do portfolia fondu je investice do nemovitostních společností, u kterých následně fond přistoupí k převodu nemovitostí z vlastnictví společnosti přímo do vlastnictví fondu. Následně dojde k aplikaci strategií zmiňovaných pro nemovitosti popsané výše a k prodeji takto přeměněné společnosti na volném trhu. Fond prodává takto nakoupené společnosti obvykle do 2 let od jejich nabytí. Fond realizoval několik takových investic např. do společností Butovice Offices, s.r.o. a BOHEMIANS REAL a.s.

Fond také investuje do nemovitostních společností, u kterých volí jinou investiční strategii, která spočívá v realizaci zisku z dividendy nebo rozdělení zisku z hospodaření během držby a následně inkasuje zisk při prodeji společnosti z rozdílu pořizovací ceny a prodejní ceny. Během doby držby fond realizuje obdobné projekty jako u nemovitostí přímo ve vlastnictví fondu, a to s cílem maximalizovat prodejní cenu společnosti. K optimalizačním opatřením dochází i přímo v řídicích a provozních procesech samotných nemovitostních společností se stejným cílem. Po uplynutí doby držby, která je v tomto případě ve střednědobém horizontu 3-5 let, fond vyhodnotí situaci na trhu a v případě možnosti realizovat zisk společnost prodá. U těchto společností nedochází k přesunu nemovitostí do vlastnictví fondu. Fond v této kategorii investic eviduje např. majetkové podíly na společnostech Treasleworth, a.s. a DANTUM Solution s.r.o.





### **Investice do jiných právnických osob**

Dalším druhem investice je investice do majetkové účasti v jiné právnické osobě, která není nemovitostní společností a to zejména do tuzemských investičních fondů, do tuzemských či zahraničních společností, které se zaměřují na: držení majetkových účastí na jiných společnostech nebo v investičních fondech, investiční cenné papíry, poskytování úvěrů či zápůjček jiným fyzickým nebo právnickým osobám, správu nemovitostí, provádění stavební činnosti, provozování realitní činnosti, nabývání movitých věcí, jejich další správa a prodej či pronájem. U těchto investic fond realizuje výnosy z dividendy, z rozdělení hospodářského výsledku, a to v závislosti na formě subjektu, na kterém získal fond majetkovou účast. Strategie držby je zpravidla střednědobá 3-5 let a exitovou strategií je prodej na volném trhu, prodej na veřejném trhu cenných papírů nebo podíl na likvidačním zůstatku, a to v závislosti na formě investice.

### **Investice do movitých věcí**

Fond může investovat také do movitých věcí, souborů movitých věcí a hromadných věcí, které jsou schopny generovat pravidelný výnos. Většinou jde o příslušenství pevně spojené s nabývanou nemovitostí, vybavení nezbytné k provozu a zajištění ochrany. Příslušenství musí přispívat k hodnotě nemovitosti a nesmí ji zatěžovat zbytečnými náklady. Příslušenství představuje především mobiliář, zařízení technického zázemí (klimatizace, síťové vedení) a jiné vybavení. Výnosem z těchto investic je většinou příjem z užívání třetí osobou a zvýšení hodnoty nemovitosti. Exitová strategie je v tomto případě spojena s exitovou strategií nemovitosti, stejně tak doba, po kterou fond movitou věc drží.

### **Investice do projektů obnovitelných zdrojů energie**

Fond dle svého statutu investuje také do projektů obnovitelných zdrojů energie formou získání majetkové účasti na tuzemských i zahraničních společnostech zabývajících se výrobou elektrické energie či tepla z obnovitelných zdrojů nebo za pomoci kogenerace (společná výroba tepla a el. energie) apod... Strategie držby je v tomto případě na 3-5 let, přičemž po uplynutí této doby fond vyhodnocuje možnosti prodeje a v případě příležitosti dosáhnout zisku z rozdílu mezi pořizovací a prodejní cenou projektu, realizuje exitovou strategii, která závisí na formě investice. V této kategorii investic fond vlastní např. společnost TORMONTEX COMPANION s.r.o.

### **Investice do pohledávek a další formy investic**

Fond také investuje do pohledávek, které nabývá nebo postupuje, a to jen v případě, že takovéto pohledávky budou pro Fond z dlouhodobého hlediska výnosné. Nabývány jsou zpravidla za nižší cenu než jejich nominální hodnota a přiměřeně dle zhodnocení jejich dobytosti. Výnosem z těchto pohledávek je jak rozdíl mezi kupní cenou pohledávek a jejich nominální hodnotou, tak i úrokový výnos. Fond zaujímá strategii krátkodobé až střednědobé držby pohledávky. Exitovou strategií je prodej třetí osobě.

Další formy investic, které Fond může dle svého statutu realizovat, jsou např.: vklady v tuzemských i zahraničních bankách, tuzemské investiční cenné papíry, zahraniční investiční cenné papíry, nástroje peněžního trhu, jiné majetkové hodnoty. Tyto investice jsou však na okraji zájmu fondu, a proto nemají blíže specifikované strategie.

Fond má blíže svoji investiční strategii uvedenu ve svém statutu, včetně investičních limitů, kam může investovat a za jakých podmínek.



**Zpráva auditora k účetní závěrce a výroční zprávě společnosti  
Safety Real, fond SICAV, a.s. za účetní období roku 2018**

**Identifikační údaje:**

|                         |                                                                                                                                |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obchodní firma:         | Safety Real, fond SICAV, a.s.                                                                                                  |
| IČ:                     | 247 99 751                                                                                                                     |
| Sídlo:                  | Křižkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8                                                                                        |
| Předmět auditu:         | Ověření účetní závěrky a ostatních informací uvedených ve výroční zprávě společnosti Safety Real, fond SICAV, a.s. za rok 2018 |
| Ověřované období:       | účetní období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018                                                                            |
| Rozvahový den:          | 31. prosince 2018                                                                                                              |
| Datum podepsání zprávy: | 25. dubna 2019                                                                                                                 |
| Auditoři:               | EURO-Trend Audit, a.s.<br>Oprávnění KAČR č. 317<br><br>Ing. Michal Šindelář, Ph.D.<br>Oprávnění KAČR č. 2463                   |

**Zpráva auditora k účetní závěrce a výroční zprávě  
společnosti Safety Real, fond SICAV, a.s.  
za účetní období roku 2018**



## **ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA**

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

### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Safety Real, fond SICAV, a.s. (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční situace k 31. 12. 2018, z výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu, výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií a výkazu peněžních toků za rok končící 31. 12. 2018 a komentáře k účetním výkazům, který obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 komentáře k účetním výkazům.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti Safety Real, fond SICAV, a.s. k 31. 12. 2018 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2018 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

### ***Základ pro výrok***

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

### ***Hlavní záležitosti auditu***

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali

v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Hladina významnosti byla stanovena před zahájením auditu ve výši 1 % ze základny „Celková výše aktiv“. Rozvahová položka „Investice do nemovitostí“ je nejvýznamnější položkou aktiv, jejímž prostřednictvím účetní jednotka generuje převažující část výnosů.

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

- Výnosy – převažující část výnosů souvisí s pronájmem, popř. s prodejem pozemků a staveb vykazovaných v rozvahové položce „Investice do nemovitostí“.

V rámci auditu byla zejména kontrolována výše fakturovaných nájmů na uzavřené smlouvy a splátkové kalendáře, dále bylo testováno zahrnutí výnosů do příslušného účetního období a správnost vykázání výnosů v účetních výkazech.

- Investice do nemovitostí – jedná se o nejvýznamnější složku aktiv.

V rámci auditu byla testována existence, vlastnictví, zástavní práva či jiná práva k uvedeným aktivům (výpisy z katastru nemovitostí). Dále bylo testováno pořízení a prodeje investic do nemovitostí v roce 2018 (kupní a prodejní smlouvy). Dále jsme věnovali pozornost ověření způsobu ocenění reálnou hodnotou a správnému vykázání ve výkazu finanční situace (rozvaze).

- Přijaté půjčky a úvěry – společnost vykazuje významné množství úvěrů a půjček a to jak bankovních tak nebankovních.

V rámci auditu byly testovány úvěry a půjčky především na existenci a ocenění. K testování bylo využito podrobné analýzy smluvních vztahů, vč. případného propočtu nákladového úroku, externích confirmací.

- Oceňování reálnou hodnotou – účetní jednotka je podle právních předpisů povinna alespoň jednou ročně přecenit majetek a dluhy na reálnou hodnotu.

V rámci auditu jsme se seznámili s vnitropodnikovými směrnici a postupy uplatňovanými pro ocenění reálnou hodnotou. Prověřili jsme přecenění majetku a dluhů dle znaleckého posudku a ověřili jsme správné vykázání přeceněných aktiv, dluhů a oceňovacích rozdílů v účetních výkazech.

### ***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. Výroční zpráva obsahuje i údaje o nekonsolidovaných dceřiných společnostech. Za ostatní informace odpovídá statutární ředitel.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (kořuze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně příloh, 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.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích

a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

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

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

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

#### ***Určení auditora a délka provádění auditu***

Auditorem společnosti nás dne 31. 12. 2018 určila valná hromada společnosti Safety Real, fond SICAV, a.s. Auditorem společnosti jako subjektu veřejného zájmu podle § 1a), písmeno a) zákona o účetnictví jsme jeden rok.

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

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti Safety Real, fond SICAV, a.s., kterou jsme dne 25. 4. 2019 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

#### ***Poskytování neauditorských služeb***

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

Praha, 25. dubna 2019



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



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

Za společnost:  
Ing. Petr Ryněš, statutární ředitel

