



Pololetní finanční zpráva fondu

Safety Real, fond SICAV, a.s.
za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024

Obsah

Použité zkratky	3
1. Základní údaje o Fondu	5
a) Základní kapitál Fondu	5
b) Údaje o cenných papírech	5
c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával.....	6
2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu	7
a) Přehled investiční činnosti	7
b) Investiční cíle a strategie Fondu	7
c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu	8
d) Majetkové účasti ve společnostech v portfoliu Fondu.....	10
e) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí.....	11
f) Alternativní výkonnostní ukazatele	11
g) Vliv ruské invaze na Ukrajinu.....	11
h) Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6 měsíčního období, za které je vypracována mezitímní účetní závěrka	12
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou.....	13
4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2024	15
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu	39
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu	40

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Praha 4 - Nusle, PSČ 140 00, Doručovací číslo: 14078
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	Safety Real, fond SICAV, a.s., IČO: 247 99 751, se sídlem Křižíkova 213/44, 186 00 Praha 8
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Pololetní finanční zpráva	Tato pololetní finanční zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

Pololetní finanční zpráva Fondu je sestavená dle ust. § 119 ZPKT.

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2023 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící k 30. 6. 2023.

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

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

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

1. Základní údaje o Fondu

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

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	1.574.017.542 Kč (k 30. 6. 2024)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	34.086 Kč
(z toho 34.086 Kč zapisovaný základní kapitál)	
z toho Investiční fondový kapitál:	1.573.983.456 Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2024	34 086 ks

Investiční akcie („IA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	od 16. 2. 2015 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením SAFETY REAL IFPZK
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008041514
Počet akcií k 30. 6. 2024	177 917 ks

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

Název	CYRRUS, a.s.
IČO	639 07 020
Sídlo	Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu

a) Přehled investiční činnosti

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

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

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu v souladu s investiční strategií je kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory primárně do rozšiřování, rozvoje a údržby nemovitostního portfolia, a to jak v majetku Fondu, případně v podřízené majetkové struktuře.

V průběhu první poloviny Účetního období Fond v rámci své běžné provozní činnosti vykonával správu a rozvoj vlastněných aktiv, pro zajištění zvyšování příjmu, a to s ohledem na volatilitu trhu.

Změna Investiční strategie Fondu v uplynulém účetním období spočívající v převedení části nemovitostního portfolia do podřízené majetkové struktury za účelem zvýšení likvidity aktiv byla naplňována i v prvním pololetí tohoto roku. Nadále Fond zajišťoval financování projektů v dceřiných společnostech, kdy příjmy z úvěrových pozic tvořily zvyšování likvidních aktiv, současně Fond investoval i do nových projektů realizovaných na bázi nově přijaté investiční strategie.

b) Investiční cíle a strategie Fondu

Investiční strategie Fondu cílila na nemovitostní trh v lokalitách měst Brna a Prahy, případně v blízkém okolí se zaměřením na komerční nemovitosti s převažujícími segmenty retailových a kancelářských prostor, případně na nemovitosti s potenciálem následného rozvoje. Jak se potvrdilo v uplynulých letech, kdy řada oblastí průmyslu a obchodu byla postižena krizovým vývojem v souvislosti s pandemií COVID-19 a později s energetickou krizí v návaznosti na válečný konflikt na Ukrajině, měl Fond v rámci diverzifikace využitelnosti nemovitostí ve svém portfoliu a jejich klíčových nájemců zajištěnou výraznou stabilitu vůči volatilitě trhu. V retailovém segmentu jsou základem maloobchodní prodejny potravin reprezentované silnými řetězci, na které navazují ostatní nájemníci. V nemovitostech zaměřených na kancelářský segment trhu je snaha o pronájem společnostem navázaných na státní organizace, případně stabilních nadnárodních společností pro zajištění stability příjmu ve spojitosti se službami zlepšujícími podmínky pro činnost nájemců. Nadále probíhá příprava na výstavbu kampusu v Brně na nemovitostech Fondu a jeho dceřiných společnostech. Z územních preferencí Fondu vybočuje nákup strukturované společnosti, v jejímž portfoliu jsou podíly na pozemcích převážně s lesy na území Slovenska. Jde o strukturu společností, kam Fond v minulosti investoval ve formě úvěrů.

Předmětem podnikání Fondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Fondu.

Investičním cílem Fondu je tvorba nemovitostního strukturovaného výnosového portfolia pro stabilní zhodnocování svěřených prostředků v dlouhodobém horizontu. Geograficky Fond v současnosti cílí na nemovitosti v lokalitách měst Brna, Prahy a nově na Slovensku, kde jde o lesní pozemky. Klientela Fondu je diverzifikována od retailu přes ubytovací služby, byty, kanceláře, sklady a výdobytky lesního hospodářství.

Investiční strategie Fondu koresponduje s investičním cílem, kdy nemovitostní projekty zatížené úvěry bank má v držení prostřednictvím dceřiných SPV, rozvojové projekty drží Fond nadále přímo ve svém portfoliu. Po transformaci nabyté majetkové struktury v aktuálním účetním období, bude vlastnit podíl na slovenské kapitálové společnosti vlastníci nemovitosti na Slovensku.

Fond ve sledovaném období pokračoval v přípravě projektu „Studentské bydlení Štefánikova 3,5+ Kotlářská 51a, jehož cílem je zhodnocení dvou stávajících nemovitostí, kde jedna je přímo v portfoliu Fondu a druhá je ve vlastnictví 100% dceřiné společnosti, s předpokladem zvýšení výnosu. Scelení nemovitostí je závislé na získání stavebního povolení a rozhodnutí o následné realizaci projektu v režii Fondu nebo se strategickým partnerem, případně prodejem.

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

- Dne 24. 1. 2024 Fond uzavřel s fyzickou osobou, jež je osobou spřízněnou, Dohodu o započtení pohledávek, kdy došlo k úhradě pohledávky Fondu za prodej souboru movitého a nemovitého majetku na ul. Výhledová, Březí, Praha – východ, zapsaných na LV 600, katastrální území Březí u Říčán, a to proti poskytnuté záloze na odkup investičních akcií.
- Dne 8. 2. 2024 a 27. 6. 2024 uzavřel Fond s podnikající fyzickou osobou Jiří F. Dodatky č. 3 a 4 ke Smlouvě o zápůjčce za dne 5. 1. 2023, na základě kterých byla posunuta splatnost do 30. 9. 2024. Ke dni vydání této Pololetní finanční zprávy byla zápůjčka včetně příslušenství Fondu uhrazena.
- Dne 21. 3. 2024 uzavřel Fond se společností CIF Delta, s.r.o., se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČ 191 89 818, Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru ze dne 23. 10. 2023, jehož předmětem je změna termínu splatnosti, a to do 31. 5. 2024. Úvěr včetně příslušenství byl v termínu zcela zaplacen.
- Dne 29. 4. 2024 Fond uzavřel s Ředitelstvím silnic a dálnic, s.p., IČ 659 93 390, se sídlem Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha 4, Kupní smlouvu na pozemek p.č. 4042 v obci Úvaly, k.ú. Úvaly u Prahy. Předmětný pozemek byl převeden a sjednaná cena nabyvatelem uhrazena.
- Dne 27. 5. 2024 Fond uzavřel s fyzickou osobou, jež je osobou spřízněnou, Smlouvu o převodu podílu ve společnosti s ručením omezeným. Předmětem převodu byl 95% podíl na společnosti Ben Slovakia, s.r.o., kdy cena byla stanovena znaleckým posudkem. Část kupní ceny bude Fondem uhrazena emisí investičních akcií a část bezhotovostním převodem.
- Dne 3. 6. 2024 Fond uzavřel s fyzickou osobou, jež je osobou spřízněnou, Smlouvu o úpisu investičních akcií, kdy následně 13. 6. 2024 mezi stranami byla uzavřena Dohoda o započtení pohledávek, kdy byl investiční závazek na investiční akcie započten proti dlužné částce za nákup podílu na společnosti Ben Slovakia, s.r.o. Fondem ze dne 27. 5. 2024.

Charakter Fondu

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

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Dlouhodobou Investiční strategií Fondu byly zejména investice do komerčních nemovitostí na území České republiky se zaměřením na lokality hlavního města Prahy a jihomoravské metropole Brna a jeho okolí, a to jak v portfoliu Fondu, tak v dceřiných kapitálových společnostech. Ve sledovaném období bylo portfolio rozšířeno o nákup společnosti, v jejíž majetkové struktuře jsou nemovitosti na Slovensku, kde druhově převažují lesní pozemky.

V rámci restrukturalizace portfolia Fondu v druhé polovině roku 2023, vyvolané změnou postoje financující banky, která fakticky blokovala investiční aktivitu, byly nemovitosti zatížené bankovními úvěry z portfolia Fondu převedeny na dceřiné společnosti. V současné době má Fond v držení pouze nemovitosti, které nejsou úvěrově zatíženy. V souvislosti s restrukturalizací došlo i ke změně investiční strategie Fondu, směřující k zajištění lepší likvidity a možnosti refinancování, kdy Fond bude nakupovat komerční nemovitosti nikoli přímo do svého portfolia, ale do dceřiných společností. Charakter nemovitostí v podřízené majetkové struktuře Fondu z hlediska využitelnosti nebytových prostor je rozložen do několika základních kategorií dle využití, a to je maloobchod a služby včetně skladů, kancelářské prostory a ubytovací prostory. Skladba nájemců a obchodní politika správy nemovitostí je založená i nadále na individuálním přístupu k nájemcům, kdy tato fakticky eliminovala možné ztráty v důsledku probíhající globální krize jako dopad válečného konfliktu mezi Ruskou federací a Ukrajinou, tak vnitrostátními, zejména inflačními, tlaky.

Portfolio Fondu k rozhodnému dni lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně i přes dosavadní výsledky lze očekávat, že v souvislosti s pokračujícím negativním vývojem ekonomiky se bude dále zvyšovat tlak na příjmy z nájmu nemovitostí ve struktuře, což by mohlo mít dopad

na příjmy Fondu z úvěrových pozic. Správa Fondu bude nadále pokračovat v dosavadní obchodní strategii, nicméně je Fond na možné negativní aspekty vývoje připraven.

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

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

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

Volné prostředky Fond má v plánu investovat do nástrojů finančního nebo kapitálového trhu, a to zejména poskytováním úvěrů, případně nákupu pohledávek zajištěných nemovitostmi v zájmových lokalitách. Do majetkového portfolia Fond má záměr nabývat pouze nemovitosti z vlastních likvidních prostředků nebo vkladů investorů, s potenciálem následného rozvoje.

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

- energetická krize vyvolaná rostoucími cenami energií na globálním trhu. Příčiny jsou poměrně široké od diskuse nad politickou dohodou „European Green Deal“, přes spekulace na trhu s emisními povolenkami, až po válečný konflikt na Ukrajině a snahu eliminovat Rusko, coby globálního dodavatele fosilních paliv. V průběhu účetního období došlo k jisté stabilizaci cen energií, ale do budoucna je předpoklad vysoké cenové volatility v důsledku zvýšené citlivosti tohoto segmentu trhu na podněty;

- invaze Ruska na Ukrajinu, jež dopadá v rámci sankcí nejen na zmíněnou energetiku, ale i na trh s pohonnými hmotami, trh se základními potravinami a ostatní segmenty. Současně s tím státy střední Evropy ekonomicky čelí migrační vlně z napadené Ukrajiny;

- vývoj ekonomické situace na území České republiky je do značné míry ovlivněn okolními státy, a to zejména členy Evropské Unie v čele se Spolkovou republikou Německo, kde ekonomika v současné době stagnuje. Dalším vnitrostátním impulzem je snaha o minimalizování růstu státního dluhu, což je cestou snižování státních výdajů a současně zvyšování příjmů státu, což vytváří tlak na hladinu cen napříč hospodářstvím.

Veškeré zmíněné faktory sice vytváří proinflační tlaky, ale tyto se ve sledovaném období nepromítly do hladiny inflace, která postupně klesá, nicméně riziko jejího růstu nelze opomenout. Portfolio Fondu je z hlediska inflace v zásadě stabilní, nicméně dopad je na straně výnosů z nemovitostí, kde s ohledem na její skokový růst v předchozím účetním období bylo nutno individuálně jednat o valorizaci nájmu s jednotlivými nájemci nemovitostí v majetkovém portfoliu.

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

Likvidita Fondu

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

Běžné příjmy Fondu mohou z regulačních důvodů zaznamenat krátkodobý částečný výpadek. Výpadek těchto příjmů však není pro Fond kritický, a to ani ve vyšším objemu, neboť majetek Fondu je dostatečně diverzifikován, aby pro běžnou provozní činnost výpadky pokryl.

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

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

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

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

- zastavení další investiční činnosti a využití prostředků z ukončených investic;
- prodej likvidního majetku;
- zajištění dluhového financování;
- zpeněžení ostatního majetku;
- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu nejdéle 2 let.

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

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť velká část majetku Fondu je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

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

Makroekonomický výhled na H2/2024 byl postavený na základě prognóz ČNB a KB z léta 2024.

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

Ekonomické prostředí v ČR zůstává slabě příznivé, když růst HDP stále zůstává sice kladný, ale pod potenciálem české ekonomiky i výsledkem většiny zemí EU. Ekonomika ČR v letošním roce dle prognózy ČNB vzroste o 1,2 %, když někteří další experti vidí růst i nižší. K oživení ekonomiky přispěje zejména spotřeba domácností podpořená růstem reálných mezd. Na druhou stranu se inflace dostala na úroveň dlouhodobého cíle ČNB (2 %) a dle prognózy ČNB by okolo této úrovně měla setrvávat, což jí umožní dále snižovat úrokové sazby. Aktuální hodnota dvoutýdenní repo sazby je na úrovni 4,5 %. Podle prognózy Komerční banky očekávají její analytici pokles 3M PRIBOR na úroveň 3,5 % v horizontu února 2025. Pokles úrokových sazeb může zlevnit financování developerů i domácností financujících se hypotékou a tím oživit trh developerské výstavby. Současně pokles úrokových sazeb v bankách zlepší relativní výnosnost investic do fondů oproti bezrizikovým alternativám depozit v bankách. Výhled na terminální úroveň snižování sazeb (na úrovni 3,5 %) v ČR bude působit na českou korunu pozitivně. Tedy zlepšování fundamentů české ekonomiky a vyšší úroveň terminální sazby, než bylo očekáváno dříve, by mělo měnový kurz CZK podpořit, stejně jako zahájení snižování dolarových sazeb ze strany Fed. KB z těchto důvodů předpokládá slabě posílení pod 25 CZK/EUR na horizontu 6M, resp. výraznější posílení k 22 CZK/USD.

d) Majetkové účasti ve společnostech v portfoliu Fondu

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

- Safety K44, s.r.o., IČO 194 93 371, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 387474. Podíl na základním kapitálu 100 %
- Safety Radlická, s.r.o., IČO 194 93 347, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 387473. Podíl na základním kapitálu 100 %
- Ben Slovakia, s.r.o., se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 174 61 821, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 372011. Podíl ve výši 95% ve vlastnictví fondu od 27. 5. 2024
- SAFERA, s.r.o., so sídlem: Palisády 33, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 06, Slovensko, IČO: 53204115, zapísanej v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vl. č. 146780/B. Podíl 100% ve vlastnictví Fondu od 1. 7. 2024
- TAREGA a.s., se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 090 25 537, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 25181. Podíl ve výši 100% ve vlastnictví Fondu od 15. 7. 2024

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

V průběhu uplynulého pololetí nedošlo k změně statutu Fondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu.

f) Alternativní výkonnostní ukazatele

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

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

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

g) Vliv ruské invaze na Ukrajinu

Z pohledu finančních trhů a makroekonomického vývoje, ruská invaze na Ukrajinu ztratila svůj eminentní význam a vliv. Za cca 2,5 roku od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity. Teplá zima 2022/2023 pomohla vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu a naplnit zásobníky a objednat kapacitu na zimu 2024/2025. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími či odjinud dodávanými energiemi nebo sankcemi na Rusko, ovlivňujícími toky zboží a služeb.

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

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

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

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

h) Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6 měsíčního období, za které je vypracována mezitímní účetní závěrka

- Dne 1. 7. 2024 Fond uzavřel se společností Ben Slovakia, s.r.o., se sídlem Křižíkova 213/44, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 174 61 821, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 372011, Smlouvu o převodu obchodního podílu, kdy předmětem převodu byl 100% podíl na společnosti SAFERA, s.r.o., se sídlem: Palisády 33, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 06, Slovensko, IČO: 53204115, zapsané v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vl. č. 146780/B. Prodávajícím byla společnost, kterou z 95% vlastnil Fond a uvedenou transakci realizoval na základě doporučení PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o., jež byla Fondem oslovena s požadavkem na návrh restrukturalizace majetkové struktury Ben Slovakia, s.r.o.

- Dne 15. 7. 2024 Fond uzavřel se společností Ben Slovakia, s.r.o., se sídlem Křižíkova 213/44, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 174 61 821, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 372011, Smlouvu o převodu akcií společnosti TAREGA a.s., se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 090 25 537, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 25181. Uvedená transakce byla realizována na základě doporučení PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o.

- Dne 30. 7. 2024 uzavřel Fond společně s Ministerstvem zemědělství – České republiky Mediační dohodu o schválení smíru bez nařízení ústního jednání, a to nad rámec žalobního návrhu. V rámci mediačního procesu byl uzavřen soubor smluv: i./ Kupní smlouva na pozemek 53 m² v k.ú. Brno – Veveří, kde byl Fond prodávající, ii/ Smlouva o nájmu nemovité věci, kterou si Fond pronajímá 4 parkovací místa u objektu v jeho vlastnictví v Brně, ul. Kotlářská, iii/ Smlouva o zřízení služebnosti nezbytné stezky a cesty, která Fondu zajišťuje přístup k jeho nemovitostem přes cizí pozemek.

- Dne 2. 9. 2024 Fond uzavřel se společností Ben Slovakia, s.r.o., se sídlem Křižíkova 213/44, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 174 61 821, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 372011, Smlouvu o postoupení pohledávek za společností DP431 s.r.o., IČ: 108 76 413, se sídlem Lannova 2061/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou C 350018. Uvedená transakce byla realizována na základě doporučení PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o.

- Dne 11. 9. 2024 Fond podal prostřednictvím J&T Banky, a.s. Žádost o nákup směnky od emitenta J&T Private Equity B.V. v nominální hodnotě 100 mil. CZK, úročenou 5,5% p.a., se splatností jeden měsíc na viděnou.

- Dne 23. 9. 2024 Fond uzavřel se společností SAFERA, s.r.o., se sídlem: Palisády 33, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 06, Slovensko, IČO: 53204115, zapsané v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vl. č. 146780/B. Dohodu o započtení pohledávek, kterou došlo ze strany Fondu k úhradě závazku za nákup úvěrových pozic za společností Lesy Hunkovce proti pohledávce na vrácení příplatku mimo základní kapitál, který započtené pohledávky převyšuje a byl doplacen převodem na účet.

3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

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

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

Kapitálově spřízněné strany

Martin Benda

Dat. nar.: 8. 9. 1971

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

Jinak spřízněné strany

Fond je ovládající osobou ve vztahu ke společností:

- Beluška – sociální podnik s.r.o., se sídlem m Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 242 68500. Podíl ve vlastnictví 100%.
- DANTUM Solution s.r.o., se sídlem Štefánikova 837/3, Veveří, 602 00 Brno, IČ 291 50396. Podíl ve vlastnictví 100%.
- Safety K44, s.r.o., IČO 194 93 371, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 387474. Podíl na základním kapitálu 100 %
- Safety Radlická, s.r.o., IČO 194 93 347, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 387473. Podíl na základním kapitálu 100 %
- Ben Slovakia, s.r.o., se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 174 61 821, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 372011. Podíl ve výši 95% ve vlastnictví fondu od 27. 5. 2024
- SAFERA, s.r.o., so sídlem: Palisády 33, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 06, Slovensko, IČO: 53204115, zapísanej v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vl. č. 146780/B. Podíl 100% ve vlastnictví Fondu od 1. 7. 2024
- TAREGA a.s., se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 090 25 537, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 25181. Podíl ve výši 100% ve vlastnictví Fondu od 15. 7. 2024

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

- PRAGOLOV spol. s.r.o., se sídlem Bořivojova 828/33, Praha 3, 130 00, IČ 005 50086

Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Fyzická osoba	Smlouva o převodu obchodního podílu	27.5.2024	Kupní cena	95% podíl na společnosti Ben Slovakia, s.r.o.
Fyzická osoba	Smlouva o úpisu Investičních akcií	3.6.2024	Vydání investičních akcií	Investiční závazek
Fyzická osoba	Dohoda o započtení pohledávek	13.6.2024	Uhrazení kupní ceny	Uhrazení investičního závazku

Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

- Dne 5. ledna 2023 uzavřel Fond s Jiřím Fišerem a Martinem Bendou Dohodu o způsobu vypořádání vzájemných platebních povinností. Předmětem je dohoda, že část zápůjčky, kterou poskytuje Fond Jiřímu Fišerovi na základě Smlouvy o zápůjčce, poukáže na účet Martina Bendy;
- Na základě dodavatelsko-odběratelského smluvního vztahu, hrazena po sledované období Fondem do společnosti Ben Praha s.r.o. úplata ve výši 75 tis. Kč + DPH/měsíčně;
- Na základě Nájemní smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání, uzavřené mezi Fondem a společností Ben Praha s.r.o., plynul fondu po sledované období příjem z nájemného a souvisejících služeb ve výši 29.766 Kč + DPH.

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2024

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

**Mezitímní účetní závěrka
sestavená k a za pololetí končící
30. června 2024**

Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace (investiční část Fondu) (<i>neauditovaný</i>)	18
Výkaz finanční situace (neinvestiční část Fondu) (<i>neauditovaný</i>)	19
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (<i>neauditovaný</i>)	20
Výkaz peněžních toků (<i>neauditovaný</i>)	21
Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (investiční část Fondu) (<i>neauditovaný</i>)	22
Výkaz změn vlastního kapitálu (neinvestiční část Fondu) (<i>neauditovaný</i>)	22
Komentáře k mezitímním účetním výkazům (<i>neauditované</i>)	23
1. Obecné informace	23
2. Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky	23
3. Sezónnost	25
4. Zásadní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech	25
4.1. Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	25
4.2. Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	25
5. Provozní segmenty	26
6. Dodatečné poznámky k účetním výkazům	26
6.1. Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií	26
6.2. Peníze a nepeněžní transakce	27
6.3. Obchodní pohledávky	27
6.4. Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	27
6.5. Poskytnuté zápůjčky	27
6.6. Investice do nemovitostí	28
6.7. Investice v dceřiných společnostech	29
6.7.1. Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	29
6.7.2. Zápůjčky poskytnuté dceřiným společnostem v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	30
6.8. Obchodní a jiné závazky	30
6.9. Přijaté zápůjčky	30
6.10. Závazky vůči ovládající osobě	31
6.11. Vývoj dluhů z financování	31
6.12. Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	31
6.13. Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	32
6.14. Zisky a ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků	32
6.15. Náklady související s pronájmem nemovitostí	32
6.16. Správa Fondu a ekonomické a právní služby	32
6.17. Finanční náklady	32
6.18. Daně ze zisku	33
7. Transakce se spřízněnými stranami	33
7.1. Osoba ovládající	33
7.2. Odměny klíčového vedení	34
8. Řízení finančního rizika	34
8.1. Úvěrové (kreditní) riziko	34
8.2. Riziko likvidity	34
8.3. Měnové riziko	35
8.4. Úrokové riziko	36
8.5. Oceňování reálnou hodnotou	37
9. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	37
10. Čistá hodnota aktiv	37
11. Události po rozvahovém dni	38
12. Schválení účetní závěrky	38

Výkaz finanční situace (investiční část Fondu) (neauditovaný)**k 30. červnu 2024**

(v tisících Kč)

	Poznámka	30. 6. 2024	31. 12. 2023
AKTIVA			
Peněžní prostředky	6.2	147 795	41 451
Obchodní pohledávky	6.3	22 884	63 214
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.4	1 013	1 861
Poskytnuté zápůjčky	6.5	5 698	281 237
Investice do nemovitostí	6.6	547 817	547 468
Investice v dceřiných společnostech	6.7		
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.7.1	966 077	230 320
Poskytnuté zápůjčky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.7.2	774 672	556 936
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		2 465 956	1 722 487
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	6.1	-	-
Vlastní kapitál celkem			-
Obchodní a jiné závazky	6.8	7 936	12 569
Závazek z titulu splatné daně z příjmů		1 314	5 787
Přijaté zápůjčky	6.9	140 811	140 811
Závazek vůči ovládající osobě	6.10	735 757	-
Odložený daňový závazek	6.18	6 154	5 904
Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		891 972	165 071
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	6.12	1 573 984	1 557 416

Pozn.: Fond musí v rámci aktiv zřetelně oddělit majetek, který se váže k zakladatelským akciím a není součástí investičního majetku. Proto je celkový výkaz finanční situace rozlišen na investiční a neinvestiční část Fondu.

Safety Real, fond SICAV, a.s.

Výkaz finanční situace (neinvestiční část Fondu) (neauditovaný)

k 30. červnu 2024

(v tisících Kč)

	Poznámka	30. 6. 2024	31. 12. 2023
AKTIVA			
Peněžní prostředky	6.1	34	34
Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií		34	34
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	6.1	34	34
Vlastní kapitál celkem		34	34
Vlastní kapitál a závazky celkem		34	34

Safety Real, fond SICAV, a.s.

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2024

(v tisících Kč)

Poznámky	Investiční část Fondu		
	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023	
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.13	19 927	54 735
Zisky plynoucí z investic do nemovitostí	6.6	1 682	-
Zisk plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků	6.14	40 330	662
Čistý kurzový zisk		192	-74
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.15	-4 856	-11 116
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.16	-2 900	-4 464
Daně a poplatky		-329	-436
Ostatní výnosy (náklady)		1 937	-1 134
Finanční náklady	6.17	-11	-16
Výsledek před zdaněním		55 972	38 157
Daň ze zisku	6.18	-2 702	-1 916
Přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		53 270	36 241
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		53 270	36 241

Pozn.: V souvislosti s neinvestiční částí Fondu nevznikly Fondu za mezitímní období roku 2024, ani 2023 žádné výnosy a náklady. V důsledku tak nebyl generován žádný zisk, resp. ztráta, která by byla přiřaditelná za dané období držitelům zakladatelských akcií.

Safety Real, fond SICAV, a.s.

Výkaz peněžních toků (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2024

(v tisících Kč)

Poznámky	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Peněžní toky z provozních činností		
Přírůstek (úbytek) čisté hodnoty připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií za období (Výsledek za období po zdanění)	53 270	36 241
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>		
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.18 2 702	1 916
Čisté kurzové rozdíly	-192	74
Zisk plynoucí z investic do nemovitostí	6.6 -1 682	-
Zisk z přecenění ostatních finančních aktiv a závazků	6.14 -40 330	-662
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>		
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek	5 627	9 105
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	-4 633	1 144
	14 762	47 818
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>		
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	6.6 -429	-14 056
Příjem z prodeje investic do nemovitostí	6.6 1 761	-
Příjem z poskytnutých zápůjček	6.5 / 6.7 97 187	25 194
Výdaj spojený s nabytím finančních aktiv	6.5 / 6.7 -	-15 636
Placené daně ze zisku	6.18 -6 925	-2 070
Čisté peníze z (využitě při) provozní činnosti Fondu	106 356	41 250
Peněžní toky z financování		
Splátky bankovních úvěrů a nebankovních zápůjček	-	-55 536
Placené úroky	-	-2 338
Čisté peníze použité při financování	-	-57 874
Čisté zvýšení (snížení) peněz	106 356	-16 624
Peněžní prostředky na počátku období	6.1 / 6.2 41 485	60 245
Dopad změny měnového kurzu na peněžní prostředky	-12	128
Peněžní prostředky na konci období	147 829	43 749
z toho peněžní prostředky vztažené k základnímu kapitálu	6.1 34	34
z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	6.2 147 795	43 715

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

Safety Real, fond SICAV, a.s.

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

za pololetí končící 30. června 2024

(v tisících Kč)

	2024	2023
Zůstatek k 1. lednu	1 557 416	1 391 790
Odkup investičních akcií	-36 702	-
Úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	53 270	36 241
Zůstatek k 30. červnu	1 573 984	1 428 031
Počet investičních akcií (ks)	177 917	182 211
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	8 846,7288	7 837,2398

Safety Real, fond SICAV, a.s.

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

za pololetí končící 30. června 2023

(v tisících Kč)

	2024	2023
Zůstatek k 1. lednu	34	34
Změna v hodnotě nebo počtu zakladatelských akcií	-	-
Zůstatek k 30. červnu	34	34

Komentáře k mezitímním účetním výkazům (neauditované)

1. Obecné informace

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

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

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

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

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

Fond 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 mezitímní účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná účetní závěrka a veškeré podíly jsou prezentovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Související úvahy a posouzení statutu Fondu k naplnění charakteristik investiční jednotky je poskytnuto v poslední roční účetní závěrce za rok 2023, přičemž v průběhu mezitímního období roku 2023 nedošlo ke změně.

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

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

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v návaznosti na účetní pravidla použítá v poslední roční účetní závěrce, v níž jsou též popsány významné informace týkající se použití účetních pravidel. V průběhu mezitímního účetního období nedošlo u účetních pravidel k žádné podstatné změně. Mezitímní účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena zejména na bázi reálného ocenění, které je použito pro ocenění investic do nemovitostí, investic v dceřiných společnostech a finančních nástrojů.

Vzhledem ke skutečnosti, že mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované pro běžnou roční účetní závěrku, musí být analyzována společně a v návaznosti na poslední roční účetní závěrku sestavenou k 31. 12. 2023, která je veřejně publikována.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uvážil při sestavování této mezitímní účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2024 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této mezitímní účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2023:

- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé*, která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná

k rozvahovému dni. Novelizace měla vliv na pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich ocenění nebo okamžik zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Pro Fond nevyplýval z účinnosti novelizace žádný dopad do mezitimní účetní závěrky.

- Novelizace IFRS 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu*, která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Pro Fond nevyplýval z účinnosti novelizace žádný dopad do mezitimní účetní závěrky, neboť neexistuje žádný zpětný leasing.
- Novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty*, která vyjasňuje, jaké podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Pro Fond nevyplýval z účinnosti novelizace žádný dopad do mezitimní účetní závěrky.
- Novelizace IAS 7 a IFRS 7 *Ujednání financující dodavatele*, která doplňuje požadavky na zveřejnění a rozcestník k existujícím požadavkům, požadující, aby podniky poskytly kvalitativní a kvantitativní informace o ujednáních financující dodavatele. Pro Fond nevyplýval z účinnosti novelizace žádný dopad do mezitimní účetní závěrky, neboť nevykazuje žádná ujednání spadající do rozsahu novelizace.
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – Pravidla pro pilíř II*, která do IAS 12 vložila výjimku z požadavků, na jejímž základě nedochází k zachycení a zveřejnění informací o odložené dani v souvislosti se zavedeným pilířem OECD. Fond není v rozsahu této dorovnávací daně, její regulace se ho nijak netýká, a proto novelizace neměla žádný dopad na mezitimní účetní závěrku.

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

Do data schválení této mezitimní 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 mezitimní účetní závěrky:

- V srpnu 2023 vydána novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: Chybějící směnitelnost* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2025 nebo později), která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla bude rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří IAS 1 o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky v současnosti, neboť nerealizuje žádné cizoměnové transakce.
- V dubnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány (např. hodnota čistých aktiv u investičních fondů). Fond bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.
- V květnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nově specifikuje (snížené) požadavky na zveřejňování, které může účetní jednotka – dceřiná společnost, která vstupuje do konsolidované účetní závěrky sestavené dle účetních standardů IFRS – použít při sestavení své vlastní účetní závěrky dle IFRS. Standard není relevantní pro Fond a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.
- V květnu 2024 byla vydaná novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později) v návaznosti na post-implemenční revizi existujících pravidel přináší několik změn, které se týkají odúčtování finančních závazků, klasifikace finančních aktiv a požadavků na zveřejnění. Fond bude analyzovat nová pravidla, avšak dle prvotní revize neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, neboť se jí oblastí, které novelizace upravuje, netýká.
- V červenci 2024 byly vydány novelizace zahrnuté do *Výročního zlepšení IFRS, část 11* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), které se dotýkají IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7. Novelizace nepřináší zásadní změny v účetních pravidlech, ale zaměřují se zejména na odstranění vnitřních konfliktů v textaci pravidel a vzájemné provázanosti. Fond neočekává zásadní dopad na účetní závěrku.

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

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

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- Novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: Chybějící směnitelnost* (vydána v srpnu 2023 s účinností od 1. 1. 2025)
- IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (vydán v dubnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydán v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění nazvaná Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů* (vydána v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2026)
- *Výroční zlepšení IFRS, část 11* (vydáno v červenci 2024 s účinností od 1. 1. 2026)

3. Sezónnost

Činnost Fondu není významně ovlivněna sezónními výkyvy. Výsledky Fondu jsou dány zejména pronájmem držených nemovitostí a reálným přeceněním držených finančních investic, nikoliv sezónností. Stabilní portfolio přináší stabilní výnosy po celé prezentované období.

4. Zásadní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

4.1. Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

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

Během prvního pololetí roku 2024 nedošlo k žádným zásadním úsudkům a rozhodnutím ve věci použití účetních pravidel, které by měly zásadní dopad na prezentované hodnoty ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou. Přesto vedení Fondu průběžně sleduje a vyhodnocuje dopad následujících dvou oblastí:

Klimatické změny

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

Vliv ruské invaze na Ukrajinu

Ruská invaze na Ukrajinu započatá již v únoru 2022 a s tím související sankce uvalené na Rusko a Bělorusko, které jsou postupně prohlubovány znamenají vysokou míru nejistoty ve vývoji ekonomiky a finančního systému jak na evropské, tak celosvětové úrovni. Vedení Fondu v této souvislosti provedlo již v minulosti identifikaci hlavních rizik, kterým může čelit, a současně ve vazbě na identifikovanou rizika vyhodnotilo, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Tato rizika ve vztahu k činnosti Fondu průběžně sleduje a vyhodnocuje změny, které v průběhu času nastávají, ať již v rozsahu uvalených sankcí, tak vývoji samotného konfliktu. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci, v Bělorusku, ani na Ukrajině a ani nemá žádné investory z těchto destinací, ani přímé obchodní aktivity v těchto zemích, vyhodnotilo vedení riziko dopadu na Fond za nízké a taková jsou prozatím i očekávání směrem do budoucna.

4.2. Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

Reálná hodnota

Fond oceňuje svá investiční aktiva (zejména investice v dceřiných společnostech, investice do nemovitostí) reálnou hodnotou s přeceněním do výsledovky, přičemž jejich reálná hodnota formuje hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií. Reálné hodnoty jsou ovlivněny současnou ekonomickou situací na trhu nemovitostí, vývojem cen nemovitostí a očekávaným výnosem plynoucím z pronájmu nemovitostí, růstem úrokových sazeb, který se promítá do časové hodnoty používané v oceňování. K 30. 6. 2024 bylo po interním zvážení potvrzeno externí reálné ocenění uskutečněné v rámci poslední roční účetní závěrky k 31. 12. 2023 a nejsou tak zásadní výkyvy v meziročním srovnání. V budoucnu však může dojít k novým skutečnostem a změnám, které mohou vést k růstu i ke snížení aktuálně prezentovaných reálných hodnot a další externí reálné ocenění bude stanoveno k 31. 12. 2024.

Obchodní pohledávky

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

K 30. 6. 2024 je smluvní hodnota obchodních pohledávek snížena ve svém ocenění o 659 tis. Kč (31. 12. 2023: 2 472 tis. Kč).

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 %.

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy, která však může být v budoucnu bez vlivu Fondu pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být tedy v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Fondu. Příkladem může být zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů a zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 21 %. Pokud by taková změna legislativy byla přijata, způsobilo by to navýšení odložené daně ve výkazu finanční situace o 19 693 tis. Kč (31. 12. 2023: 18 893 tis. Kč).

5. Provozní segmenty

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

6. Dodatečné poznámky k účetním výkazům**6.1. Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií**

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Peněžní prostředky	34	34
Vlastní kapitál – Základní kapitál	34	34

Vlastní kapitál společnosti Safety Real, fond SICAV, a.s. je tvořen výhradně základním kapitálem, který je dán hodnotou 34 086 ks zakladatelských akcií. Nominální hodnota zakladatelských akcií k 30. 6. 2024 i 31. 12. 2023 činí 1 Kč a celková výše základního kapitálu je tak 34 tis. Kč.

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

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

6.2. Peníze a nepeněžní transakce

Peníze

Fond s ohledem na vyšší úrokové sazby část svých peněžních prostředků ukládá na spořicí bankovní účty s vyšším zhodnocením, které však nelimitují Fond v případném užití těchto prostředků:

v tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Peníze	147 795	41 451

Nepeněžní transakce

V průběhu prvního pololetí roku 2024 vyjma níže popsaných transakcí nedošlo k žádným dalším významným nepeněžním transakcím, které by měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojeví se ve výkazu peněžních toků.

- Fond k 31. 12. 2023 evidoval pohledávku z prodeje investice do nemovitostí ovládající osobě panu Martinu Bendovi ve výši 36 700 tis. Kč, která byla v prvním pololetí roku 2024 započtena proti závazku z titulu odkupu investičních akcií.
- V květnu 2024 Fond nabyl 95% obchodní podíl ve společnosti Ben Slovakia, s.r.o. od ovládající osoby a hlavního investora pana Martina Bendy za pořizovací cenu 735 757 tis. Kč, přičemž v červnu 2024 došlo k dohodě, na jejímž základě se Fond zavázal uhradit část pořizovací ceny ve výši 685 757 tis. Kč emisí investičních akcií, k níž dojde v průběhu roku 2025. Zbývající část pořizovací ceny ve výši 50 000 tis. Kč je evidována k 30. 6. 2024 jako závazek z neuhrazené kupní ceny a bude vyrovnán v následujících měsících (viz 6.10).

6.3. Obchodní pohledávky

v tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Obchodní pohledávky	22 884	63 214

Obchodní pohledávky zahrnují zejména pohledávky za nájemci z pronájmu nemovitostí (nájemné a služby vyúčtované a neuhrazené za období před rozvahovým dnem) a dále pohledávky vzniklé v důsledku prodeje nemovitostí (důsledek vyššího zůstatku k 31. 12. 2023). Riziko jejich nesplacení je velmi nízké a pohledávky se výjimečně dostávají do prodlení (pohledávky po splatnosti). Obchodní pohledávky jsou průběžně posuzovány, zdali se u nich nezvýšilo úvěrové riziko a zdali neexistuje důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků.

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

Za mezitímní období roku 2024 byl do výsledku hospodaření promítnut v souvislosti s obchodními pohledávkami zisk ve výši 1 090 tis. Kč (první pololetí roku 2023: ztráta 560 tis. Kč) a je zahrnut v položce „Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků“.

6.4. Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

v tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Poskytnuté zálohy	692	1 814
Náklady příštích období	321	46
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem	1 013	1 861

6.5. Poskytnuté zápůjčky

v tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Zápůjčka poskytnutá fyzické osobě	5 698	8 451
Zápůjčka poskytnutá společnosti LESY HUNKOVCE s.r.o.	-	231 334
Zápůjčka poskytnutá společnosti CIF Delta, s.r.o.	-	41 452
Poskytnuté zápůjčky celkem	5 698	281 237

Pohledávky jsou oceňovány reálnou hodnotou (úroveň 3) uvedenou výše v tabulce s přeceněním do výsledku hospodaření. V průběhu mezitímního období roku 2024 došlo k následujícím vývoji reálných hodnot poskytnutých zápůjček:

<i>v tis. Kč</i>	Zápůjčka LESY HUNKOVCE	Zápůjčka CIF Delta	Zápůjčka fyzická osoba	Celkem
Reálné ocenění k 31. 12. 2023	231 334	41 452	8 451	281 237
Realizace zápůjčky	-35 492	-44 689	-3 204	-83 385
Zisk z přecenění uznaný ve výsledku	12 601	3 237	451	16 289
Zisk z přecenění uznaný ve výsledku	-208 443	-	-	-208 443
Reálné ocenění k 30. 6. 2024	-	-	5 698	5 698

Fyzická osoba

V lednu 2023 Fond poskytl zápůjčku fyzické osobě v celkové výši 650 tis. EUR, která je úročena 3M EURIBOR plus marže 6,5 % a postupně splácena. Zápůjčka je splatná nejpozději do 30. 9. 2024. Pohledávka z poskytnuté zápůjčky je zajištěna směnkou. Zápůjčka byla v září 2024 plně uhrazena.

LESY HUNKOVCE s.r.o.

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

- smluvní výše dluhu (jistiny a naběhlých úroků) první pohledávky k 30. 6. 2024 činí 71 772 tis. Kč. Pohledávka je úročena úrokovou sazbou ve výši 14 % p.a. a je splatná do 26. 4. 2025. Během prvního pololetí roku 2024 došlo k úhradě části naběhlých úroků.
- smluvní výše dluhu (jistiny a naběhlých úroků) druhé pohledávky k 30. 6. 2024 činí 127 661 tis. Kč. Pohledávka je úročena úrokovou sazbou ve výši 12 % p.a. a je splatná do 31. 12. 2025. Během prvního pololetí roku 2024 došlo k úhradě části naběhlých úroků a též části jistiny.

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

V květnu 2024 Fond nabyl většinový obchodní podíl ve společnosti Ben Slovakia, s.r.o. a v důsledku této transakce se společnost LESY HUNKOVCE, s.r.o. stala nepřímou dceřinou společností Fondu. Zůstatek zápůjčky tak byl převeden mezi zápůjčky poskytnuté dceřiným společností (viz 6.7.2).

CIF Delta, s.r.o.

V říjnu 2023 Fond poskytl zápůjčku 42 000 tis. Kč společnosti CIF Delta, s.r.o., která byla splatná nejpozději 31. 12. 2028. Předčasné splacení bylo možné a došlo k němu v květnu 2024, kdy Fondu byla uhrazena zpět jistina i naběhlý úrokový výnos. Fond poskytl zápůjčku za účelem financování nemovitostního projektu a zápůjčka byla zajištěna související nemovitostí – pozemkem. Zápůjčka byla úročena úrokovou sazbou ve výši 11,15 % p.a.

6.6. Investice do nemovitostí

Fond vlastní nemovitosti, které v minulosti pořídil a v rámci své investiční činnosti vytváří nemovitostní portfolio za účelem pronájmu nemovitostí s následným prodejem v rozsahu zvolené investiční strategie. V portfoliu jsou pozemky i budovy umístěné v Praze, v Brně a ve Středočeském kraji a jejich vývoj za mezitímní období roku 2024 navazující na stav prezentovaný k 31. 12. 2023 zobrazuje následující tabulka:

<i>v tis. Kč</i>	Pozemky	Stavby	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 31. 12. 2023	210 597	336 871	547 468
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	157	272	429
vyřazení v důsledku prodeje	-80	-	-80
Reálná hodnota k 30. 6. 2024	210 674	337 143	547 817

V průběhu mezitímního období roku 2024 nenastala žádná podstatná změna investičního portfolia držených a pronajímaných nemovitostí. K 30. 6. 2024 bylo posouzeno reálné ocenění zpracované externě v rámci poslední roční účetní závěrky k 31. 12. 2023, přičemž nebyly identifikovány zásadní změny ve vstupních odhadech, a proto hodnota investic do nemovitostí k 30. 6. 2024 vychází z posledního reálného ocenění a je upravena pouze o reálné změny vlivem přírůstků / úbytků.

V souvislosti s investicemi do nemovitostí jsou ve výsledku hospodaření Fondu uznány následující položky, přičemž zásadní snížení ve srovnání s předcházejícím pololetím roku 2023 je v důsledku vyčlenění vybraných nemovitostí do nově založených nemovitostních dceřiných společností:

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	17 803	46 819
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-4 987	-11 116

6.7. Investice v dceřiných společnostech

6.7.1. Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

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

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2024	31. 12. 2023
DANTUM Solution s.r.o. (100 %)	12 720	12 720
Beluška – sociální podnik, s.r.o. (100 %)	28 000	28 000
Safety K44, s.r.o. (100 %)	107 800	107 800
Safety Radlická, s.r.o. (100 %)	81 800	81 800
Ben Slovakia, s.r.o. (95 %)	735 757	-
Finanční investice v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku celkem	966 077	230 320

V květnu 2024 pořídil Fond obchodní podíl ve společnosti Ben Slovakia, s.r.o. (od ovládající osoby pana Martina Bendy), která v době pořízení a k 30. 6. 2024 byla na vrcholu struktury obchodních společností, které vlastní zejména nemovité majetky na území Slovenské republiky (lesní pozemky, zemědělské pozemky a nemovitosti vhodné pro development, tj. výstavbu a následný prodej domů pro bydlení). Společnost byla jediným společníkem ve společnosti SAFERA, s.r.o. (viz 6.9), která vlastní 99,99 % obchodní podíl ve společnosti LESY HUNKOVCE, s.r.o. (viz 6.5). Dále společnost Ben Slovakia držela 100% obchodní podíl v české obchodní společnosti TAREGA a.s. a prostřednictvím společnost SAFERA, s.r.o. 100% obchodní podíl ve společnosti Treaslewort, a.s., které vlastní pozemky na území ČR vhodné pro development. V červenci 2024 došlo k navazujícím událostem, kdy obchodní podíly ve společnosti TAREGA a.s. a SAFERA, s.r.o. byla převedeny přímo do Fondu (viz. 11).

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

<i>v tis. Kč</i>	DANTUM Solution s.r.o.	Beluška – sociální podnik, s.r.o.	Safety K44, s.r.o.	Safety Radlická, s.r.o.	Ben Slovakia, s.r.o.	Celkem
Reálná hodnota k 31. 12. 2023	12 720	28 000	107 800	81 800	-	230 320
pořízení účasti	-	-	-	-	735 757	735 757
Reálná hodnota k 30. 6. 2024	12 720	28 000	107 800	81 800	735 757	966 077

K 30. 6. 2024 došlo k internímu posouzení reálného ocenění držných investic a neboť nedošlo k zásadním změnám v podstatě investic, byla zachována jejich hodnota z konce roku 2023, kdy ocenění bylo stanoveno externím expertním odhadem. Popis metod a stanovení reálné hodnoty finančních investic (úroveň 3) je popsán v poslední roční účetní závěrce Fondu za rok 2023. Aktualizace reálného ocenění externím znalcem bude provedeno pro účely roční účetní závěrky k 31. 12. 2024.

6.7.2. Zápůjčky poskytnuté dceřiným společností v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

Fond v důsledku restrukturalce svého investičního portfolia (vklad přímo držených nemovitostí do nemovitostních dceřiných společností) zachytil v roce 2023 následující úročené zápůjčky vůči nově zřízeným dceřiným společnostem:

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Zápůjčka poskytnutá dceřině společnosti Safety K44, s.r.o.	257 905	254 680
Zápůjčka poskytnutá dceřině společnosti Safety Radlická, s.r.o. (100 %)	308 324	302 256
Zápůjčky poskytnuté dceřině společnosti LESY HUNKOVCE s.r.o. (94,9 %)	208 443	-
Zápůjčky poskytnuté dceřiným společností v reálné hodnotě	774 672	556 936

Pohledávky jsou oceňovány reálnou hodnotou (úroveň 3) uvedenou výše v tabulce s přeceněním do výsledku hospodaření. V průběhu mezitímního období roku 2024 došlo k následujícímu meziročnímu vývoji zápůjček poskytnutých dceřiným společností, přičemž zápůjčky vůči dceřiným společnostem byly navýšeny o dvě zápůjčky vůči společnosti LESY HUNKOVCE, s.r.o. v důsledku pořízení obchodního podílu ve společnosti Ben Slovakia, s.r.o. (viz 6.7.1):

<i>v tis. Kč</i>	Zápůjčka Safety K44, s.r.o.	Zápůjčka Safety Radlická, s.r.o.	Zápůjčky LESY HUNKOVCE s.r.o.	Celkem
Reálné ocenění k 31. 12. 2023	254 680	302 256	-	536 936
Realizace zápůjčky	-7 102	-6 700	-	-13 802
Zisk z přecenění uznaný ve výsledku	10 327	12 768	-	23 095
Převod z poskytnutých zápůjček	-	-	208 443	208 443
Reálné ocenění k 30. 6. 2024	257 905	308 324	208 443	774 672

Zápůjčka poskytnutá dceřině společnosti Safety K44, s.r.o. je od počátku roku 2024 smluvně úročena sazbou 8,2 % p.a, zatímco zápůjčka poskytnutá dceřině společnosti Safety Radlická, s.r.o. je od počátku roku 2024 smluvně úročena sazbou 8,55 % p.a.

6.8. Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Obchodní závazky	1 494	4 747
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	3 646	5 774
Přijaté kauce	2 638	1 484
Závazky vůči státu	158	564
Obchodní a jiné závazky celkem	7 936	12 569
z toho finanční závazky	4 132	6 231
z toho nefinanční závazky	3 804	6 338

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

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

6.9. Přijaté zápůjčky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Nebankovní zápůjčky – dlouhodobě splatný zůstatek	140 811	140 811

V říjnu 2023 byly na Fond postoupeny pohledávky za společností LESY HUNKOVCE, s.r.o. od společnosti SAFERA s.r.o. v celkové nominální hodnotě 165 972 tis. Kč. Fond se zavázal za tyto pohledávky zaplatit v období nejpozději do dvou let od postoupení, tj. do října 2025, přičemž smluvní závazek není úročěn. Fond ocenil závazek reálnou hodnotou ve výši 140 811 tis. Kč, která byla stanovena na bázi současné hodnoty budoucího smluvního peněžního toku s použitím tržních úrokových sazeb k rozvahovému dni (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty). Další aktualizace ocenění bude promítnuta v roční účetní závěrce k 31. 12. 2024.

K 30. 6. 2024 je společnost SAFERA s.r.o. v důsledku nabytí většinového obchodního podílu ve společnosti Ben Slovakia, s.r.o. nově dceřinou společností (nepřímý 95% obchodní podíl).

6.10. Závazky vůči ovládající osobě

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Závazky z titulu emise investičních akcií	685 757	-
Závazek z neuhrazené části kupní ceny obchodního podílu Ben Slovakia, s.r.o.	50 000	-
Závazky vůči ovládající osobě celkem	735 757	-

V květnu 2024 vznikl Fondu závazek v souvislosti s pořízením obchodního podílu ve společnosti Ben Slovakia, s.r.o. v celkové výši 735 757 tis. Kč (viz 6.7.1). V červnu 2024 došlo k dohodě, kdy část závazku bude vypořádána prostřednictvím emise investičních akcií Fondu.

6.11. Vývoj dluhů z financování

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

<i>v tis. Kč</i>	Přijaté zápůjčky	Závazek vůči ovládající osobě	Celkem
Konečný zůstatek k 31. 12. 2023	140 811	-	140 811
nepeněžní vznik závazku	-	735 757	735 757
Konečný zůstatek k 30. 6. 2024	140 811	735 757	876 568

6.12. Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií

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

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

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

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	1 573 984	1 557 416
Počet investičních akcií (v ks)	177 917	182 211
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	8 846,7288	8 547,3199

V průběhu prvního pololetí roku 2024 došlo k odkupu investičních akcií v celkovém počtu 4 294 ks, o něž požádal pan Martin Benda. Odkup byl realizován dle ocenění investiční akcie z 31. 12. 2023 a dosáhl celkové výše 36 702 tis. Kč.

6.13. Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Tržby z pronájmu	17 803	46 819
Tržby z poskytovaných služeb	2 124	7 917
Tržby celkem	19 927	54 735

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>	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Platby do 1 roku	33 099	31 377
Platby nad 1 rok a do 5 let	103 709	94 086
Platby nad 5 let	58 710	68 161
Budoucí minimální leasingové platby celkem	195 518	193 624

6.14. Zisky a ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Zisk z přecenění finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě (viz 6.3 / 6.4)	40 330	5 415
Zisk (Ztráta) z přecenění derivátových nástrojů – úrokové swapy (viz 6.4)	-	-3 567
Zisk (Ztráta) z přecenění finančních závazků	-	-1 186
Zisk (Ztráta) z ostatních finančních aktiv a závazků celkem	40 330	662

6.15. Náklady související s pronájmem nemovitostí

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Spotřeba materiálu	319	340
Správa nemovitostí a úklid	3 022	7 297
Opravy a udržování	1 123	2 906
Ostatní služby	392	572
Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem	4 856	11 116

6.16. Správa Fondu a ekonomické a právní služby

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Správa a vedení Fondu (viz 8.3)	450	451
Poplatky depozitáři a burze	333	325
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	2 117	3 688
Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem	2 900	4 464

Odměna depozitáři za výkon činnosti v mezitímním období roku 2024 činí 236 tis. Kč (2023: 236 tis. Kč).

6.17. Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Bankovní poplatky	11	16

6.18. Daně ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Splatný daňový náklad za běžné období	2 452	963
Úprava splatné daně související s přecházejícím obdobím	-	-
Splatný daňový náklad	2 452	963
Odložený daňový výnos z titulu přechodných rozdílů	250	953
Celkový daňový výnos	2 702	1 916

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

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Ztráta před zdaněním za běžné období	55 972	38 157
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad (výnos) kalkulovaný z výsledku hospodaření	2 799	1 908
Dopad daňové neuznatelných nákladů / výnosů	-97	8
Úprava splatné daně za předcházející období	-	-
Celkový daňový náklad (výnos)	2 702	1 916
Efektivní daňová sazba	4,83 %	5,02 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2024		31. 12. 2023	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí	-	6 154	-	5 904

Souhlasení odložené daně

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

<i>v tis. Kč</i>	Odložená daň
Zůstatek k 31. 12. 2023 – odložený daňový závazek	5 904
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	250
Zůstatek k 30. 6. 2024 – odložený daňový závazek	6 154

7. Transakce se spřízněnými stranami

7.1. Osoba ovládající

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

Pan Martin Benda je taktéž hlavním investorem Fondu a k 30. 6. 2024 drží 95,825 % (k 31. 12. 2023: 92,026 %) investičních akcií, přičemž změna jeho podílu byla vyvolána jednak odkupem investičních akcií Fondem v průběhu prvního pololetí roku 2024 (4 294 ks) a dále nabytím investičních akcií (7 102 ks) od společností SAFERA, s.r.o. (v únoru 2024), která v minulosti nabyla příslušný podíl investičních akcií. Fond má dále pět investorů (fyzické osoby), kteří drží individuálně podíly v rozsahu 0,742 % až 0,995 %.

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

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

Fond realizuje obchodní transakce se spřízněnými stranami v minimálním rozsahu a za první pololetí roku 2024 nenabývaly významných hodnot ani zůstatků k 30. 6. 2024.

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

K 30. 6. 2024 Fond vykazuje úročené zápůjčky poskytnuté dceřiným společností v celkové výši 774 672 tis. Kč (31. 12. 2023: 556 936 tis. Kč) (viz pozn. 6.7.2) a dále Fond vykazuje k 30. 6. 2024 závazek vůči dceřiné společnosti ve výši 140 811 tis. Kč (viz 6.9).

Vůči ovládající osobě a hlavnímu investorovi panu Martinu Bendovy Fond k 30. 6. 2024 eviduje závazek v celkové výši 735 757 tis. Kč, který vznikl v souvislosti s pořízením obchodního podílu v jím dříve napřímo ovládané společnosti Ben Slovakia, s.r.o. Část závazku ve výši 685 757 tis. Kč je k 30. 6. 2024 evidován jako závazek na vydání investičních akcií, které nastane v průběhu roku 2025 a část závazku ve výši 50 000 tis. Kč je evidována jako závazek z neuhrazené kupní ceny, který bude vyrovnán v následujících měsících. (viz 6.7.1 a 6.10).

7.2. Odměny klíčového vedení

Fond je obhospodařován a administrován společností AVANT investiční společnost, a.s., které za mezitímní období roku 2024 přísluší odměna ve výši 450 tis. Kč uznaná ve výsledku hospodaření (2023: 451 tis. Kč).

8. Řízení finančního rizika

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

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

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

<i>V tis. Kč</i>	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Finanční aktiva		
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	966 077	230 320
Poskytnuté zápůjčky dceřiným společností	774 672	556 936
Poskytnuté zápůjčky ostatním subjektům	5 698	281 237
Obchodní pohledávky	22 884	63 214
Peněžní prostředky	147 795	41 451
Finanční aktiva v reálné hodnotě celkem	1 917 126	1 173 158
Finanční závazky		
Obchodní závazky	4 132	6 231
Přijaté zápůjčky	140 811	140 811
Závazky vůči ovládající osobě	735 757	-
Závazky vůči držitelům investičních akcií	1 573 984	1 560 099
Finanční závazky v reálné hodnotě celkem	2 454 684	1 707 142

8.1. Úvěrové (kreditní) riziko

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

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

8.2. Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát svým finančním povinnostem 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 (30. 6. 2024: 147 795 tis. Kč), řídit splatnost závazků se splatností

pohledávek (30. 6. 2024: 22 884 tis. Kč). Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno úvěrovým rizikem, neboť společnost nemá dlouhodobé pohledávky.

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

K 30. 6. 2024	Účetní hodnota	Celkem smluvní peněžní tok	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let
Neúročené finanční závazky	4 132	4 132	4 132	-	-	-
Nebankovní zápůjčky	140 811	165 973	-	165 973	-	-
Závazky vůči ovládající osobě	735 757	735 757	735 757	-	-	-
Závazky vůči držitelům investičních akcií	1 573 984	1 573 984	-	-	1 573 984	-
Celkem	2 454 684	2 479 846	739 889	165 973	1 573 984	-

K 31. 12. 2023	Účetní hodnota	Celkem smluvní peněžní tok	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let
Neúročené finanční závazky	6 231	6 231	6 231	-	-	-
Nebankovní zápůjčky	140 811	165 973	-	165 973	-	-
Závazky vůči držitelům investičních akcií	1 557 416	1 557 416	-	-	1 557 416	-
Celkem	1 704 458	1 729 620	6 231	165 973	1 557 416	-

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

8.3. Měnové riziko

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

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

Následující tabulka zobrazuje finanční (peněžní) aktiva k 30. 6. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	966 077	-	966 077
Poskytnuté zápůjčky dceřiným společnostem	774 672	-	774 672
Poskytnuté zápůjčky ostatním subjektům	-	5 698	5 698
Obchodní pohledávky	22 884	-	22 884
Peněžní prostředky	124 420	23 375	147 795
Celkem finanční aktiva dle měny	1 888 053	29 073	1 917 126

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

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

Následující tabulka zobrazuje finanční (peněžní) závazky k 30. 6. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

<i>v tis. Kč</i>	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní a jiné závazky	4 132	-	4 132
Přijaté zápůjčky	140 811	-	140 811
Závazky vůči ovládacím osobám	735 757	-	735 757
Závazky vůči držitelům investičních akcií	1 573 984	-	1 573 984
Celkem finanční závazky dle měny	2 454 684	-	2 454 684

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

<i>v tis. Kč</i>	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní a jiné závazky	6 231	-	6 231
Přijaté zápůjčky	140 811	-	140 811
Závazky vůči držitelům investičních akcií	1 557 416	-	1 557 416
Celkem finanční závazky dle měny	1 704 458	-	1 704 458

Vedení Fondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření, resp. změny čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky evidované k 30. 6. 2024 v cizí měně a současně by došlo ke změně měnového kurzu CZK/EUR o 0,5 CZK/EUR (zhodnocení / znehodnocení CZK vůči EUR), výsledek by byl o 581 tis. Kč (31. 12. 2023: 268 tis. Kč) vyšší (při znehodnocení CZK vůči EUR by Fond uznal kurzový zisk) nebo nižší (při zhodnocení CZK/EUR by Fond uznal kurzovou ztrátu).

8.4. Úrokové riziko

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

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

8.5. Oceňování reálnou hodnotou

Fond vykazuje následující finanční a nefinanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou:

V tis. Kč	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)	
	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Investice do nemovitostí	547 817	547 468
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	966 077	230 320
Poskytnuté zápůjčky dceřiným společnostem	774 672	556 936
Poskytnuté zápůjčky ostatním subjektům	5 698	281 237
Obchodní pohledávky	22 884	63 214
Peněžní prostředky	147 795	41 451
Aktiva v reálné hodnotě celkem	2 464 943	1 720 626

Fond vykazuje následující finanční závazky oceňované reálnou hodnotou:

V tis. Kč	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)	
	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Obchodní závazky	4 132	6 231
Přijaté zápůjčky	140 811	140 811
Závazky vůči ovládaným osobám	735 757	-
Závazky vůči držitelům investičních akcií	1 573 984	1 557 416
Finanční závazky v reálné hodnotě celkem	2 454 684	1 704 458

Bližší informace o oceňování reálnou hodnotou jsou obsaženy v poslední roční účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2023.

9. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

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

10. Čistá hodnota aktiv

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

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

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

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

	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	1 573 984	1 557 416
Počet vydaných investičních akcií (v ks)	177 917	182 211
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč)	8 846,7288	8 547,3199

11. Události po rozvahovém dni

V červenci 2024 Fond nabyl od své dceřiné společnosti Ben Slovakia, s.r.o. do přímé držby:

- 100% obchodní podíl ve společnosti SAFERA, s.r.o. za 750 326 tis. Kč, splatná v červenci 2025. Společnost drží obchodní podíly v dalších nemovitostních společnostech, např. LESY HUNKOVCE, s.r.o. nebo Treaslewort, a.s.
- 100% obchodní podíl ve společnosti TAREGA a.s. za 2 457 tis. Kč, splatná v říjnu 2024, která má ve svém vlastnictví nemovitosti.

V červenci 2024 na základě rozhodnutí Fondu jakožto společníka dceřiné společnosti SAFERA, s.r.o. vznikla Fondu pohledávka ve výši 8 800 tis. EUR (přibližně 222 640 tis. Kč) z titulu přerozdělení splaceného kapitálového fondu společnosti SAFERA, s.r.o. Tato pohledávka bude započtena proti závazku, který Fond vůči dceřiné společnosti SAFERA, s.r.o. vykazuje (viz 6.9).

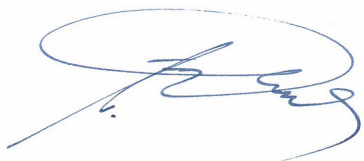
V srpnu 2024 Fond nakoupil směnku emitenta J&T Private Equity B.V. o nominální hodnotě 100 000 tis. Kč, úročenou sazbou 5,5 % p.a. a splatnou 1 měsíc po vidění.

V září 2024 byla plně splacena zápůjčka včetně naběhlého úroku poskytnutá v minulosti fyzické osobě (viz 6.5).

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

12. Schválení účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 27. září 2024.



Ing. Michal Vlach
zástupce při výkonu funkce člena představenstva

5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
 - o Stavebnictví pokleslo v roce 2023, na rok 2024 je čekán mírný růst do 5 %. Trh nemovitostí zažil mírnou korekci cen do 5 % za ČR za 2023 (dle indexu cen nemovitostí), korekci brzdila nákladová strana, resp. inflační růst cen stavebních materiálů, který však obecně postupně odezněl, a růst ceny prací včetně mezd.
 - o Pokles úrokových sazeb bude impulsem pro úvěrový trh. Díky poklesu úroků z vkladů a poklesu hypotéčních úroků dojde k oživení hypotéčních úvěrů a tím i poptávky po nemovitostech. Oživení pomohou i uvolněná pravidla ČNB pro hypotéční financování.
 - o Mělo by tak dojít k pozvolnému návratu růstu cen nemovitostí, ten však bude selektivní (z pohledu lokace a kvality), vyvolán spíše nižší novou nabídkou (byť i na straně poptávky dojde k oživení). Cenová dostupnost bydlení stále zůstává špatná kvůli silnému růstu cen v posledních letech v porovnání s dřívějšími lety a kvůli zaostávajícímu růstu reálných mezd.
 - o Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, úřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.
- Úvěry a pohledávky
 - o Obecně zůstává v ekonomice nízký podíl NPL (úvěry v selhání), ať již jde o úvěry hypotéční, spotřebitelské nebo nefinančním podnikům. Může však docházet k mírnému nárůstu vlivem zpoždění tohoto ukazatele za vývojem reálné ekonomiky.
 - o Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
 - o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.
- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
 - o Ocenění majetkových účastí bude v roce 2024 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností v období dozívající recese.
 - o Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů). Tento faktor by také měl začít (se zpožděním) podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování.
 - o Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů a dlouhodobého slabého růstu po předchozí cca desetileté periodě podporující využívání cizích zdrojů na úkor vlastní ekvity.

6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že zkrácený soubor účetní závěrky podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a popis obsažený v pololetní finanční zprávě obsahuje věrný přehled důležitých událostí, ke kterým došlo v prvních 6 měsících účetního období, a jejich dopadu na zkrácený soubor účetní závěrky, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot pro zbývajících 6 měsíců účetního období, a rovněž popis transakcí se spřízněnými stranami v prvních 6 měsících účetního období, které podstatně ovlivnily výsledky hospodaření Fondu.

Zpracoval: Ing. Michal Vlach

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

Dne: 27. 9. 2024

Podpis:

