

# **VÝROČNÍ ZPRÁVA SPOLEČNOSTI (emitenta)**

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

**(01/2017 – 12/2017)**

podle § 118 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu v platném znění

Tato zpráva obsahuje účetní výkazy a účetní údaje za účetní od 1. ledna do 31. prosince 2017.

## Obsah

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY .....	3
INFORMACE PRO AKCIONÁŘE.....	4
ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ŘEDITELE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU.....	15
PROFIL FONDU .....	20

## Přílohy:

- Zpráva o vztazích
- Účetní závěrka 2017


## ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY

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

**Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** (jméno užívané do 10.1.2018)  
IČ 247 99 751  
Křižíkova 213/44  
186 00 Praha 8 - Karlín

za rok 2017 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a hospodaření.

V Praze dne 18. dubna 2018

  
-----  
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec  
statutárního ředitele

  
-----  
Martin Benda, pověřený zmocněnec  
statutárního ředitele

## INFORMACE PRO AKCIONÁŘE

podle § 118 zákona číslo 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k)

Obchodní firma: **Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (jméno užívané do 10.1.2018)**

Sídlo: Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8

IČO: 24799751

DIČ: CZ24799751

LEI Kód: 315700BGBUF3D2HAV881

rejstříkový soud: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 16888

datum zápisu do OR: 11. 2. 2011

právní forma: akciová společnost s proměnným základním kapitálem

předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

zapisovaný  
základní kapitál: 34 086,- Kč

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

### 1) Orgány fondu, jejich složení a postupy jejich rozhodování

#### Valná hromada

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

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

Statutární ředitel zabezpečuje vyhotovení zápisu o valné hromadě do 15 dnů ode dne jejího ukončení. Zápis o valné hromadě obsahuje náležitosti a přílohy stanovené zákonem o obchodních korporacích. Kterýkoliv akcionář společnosti může požádat statutárního ředitele o vydání kopie zápisu nebo jeho části.

### **Rozhodování valné hromady upravuje článek 26 stanov fondu:**

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci nejméně 51 % (padesát jedna procent) akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Při posuzování schopnosti valné hromady se usnášet se nepřihlíží k akciím, s nimiž není spojeno hlasovací právo, nebo pokud nelze hlasovací právo podle zákona nebo těchto stanov vykonávat; to neplatí, nabydou-li tyto dočasně hlasovacího práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá statutární ředitel náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od 15 (slovy: patnácti) dnů do šesti týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů, je-li přítomen alespoň jeden akcionář vlastníci akcie, s nimiž je spojeno hlasovací právo.

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

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

### **Působnost valné hromady upravuje článek 23 stanov fondu:**

Do působnosti valné hromady, nevylučuje-li to zákon o investičních společnostech a investičních fondech, náleží:

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správní radou podle § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností
- b) rozhodování o změně výše zapisovaného základního kapitálu a o pověření správní rady podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií
- c) volba a odvolání statutárního ředitele, volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami
- d) schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty
- e) rozhodnutí o volbě způsobu určení úplaty za obhospodařování a administraci dle čl. 17.1 a 17.2 těchto stanov
- f) schválení smlouvy o výkonu funkce statutárního ředitele
- g) schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami
- h) schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu společnosti, vyjma statutárního ředitele, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu společnosti schváleného valnou hromadou
- i) rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací

- j) rozhodnutí o zrušení podfondu společnosti s likvidací
- k) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou, jmenuje-li dle zákona likvidátora Česká národní banka,
- l) schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku
- m) rozhodnutí o přeměně společnosti
- n) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem
- o) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál společnosti jejími akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie a o jeho vrácení
- p) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku, příp. k přezkoumání dalších dokumentů vypracovávaných společností, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis
- q) rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon o obchodních korporacích, zákon o investičních společnostech a investičních fondech nebo tyto stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

Valná hromada si nemůže vyhradit k rozhodování záležitosti, které jí nesvěřuje zákon nebo tyto stanovy.

## Statutární ředitel

### Safety invest funds, investiční společnost, a.s. (od 23.1.2015 do 31.12.2017)

IČ: 284 95 349

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

Svoji činnost vykonává na základě rozhodnutí České národní banky o udělení povolení k činnosti investiční společnosti ze dne 23.4.2015, č.j. 2015/044989/CNB/570, nabylo právní moci dne 28.4.2015. Obhospodařovatel není oprávněn přesáhnout rozhodný limit.

Zmocněncem společnosti Safety invest funds, investiční společnosti, a.s., který ji zastupoval ve funkci statutárního ředitele fondu byl do 31.12.2017:

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

Zmocněnec statutárního ředitele disponuje předchozím souhlasem České národní banky k výkonu této funkce.

Statutární ředitel je statutárním orgánem fondu, který je zodpovědný za obchodní vedení fondu v plném rozsahu. Pouze statutární ředitel určuje základní zaměření obchodního vedení fondu. Statutární ředitel se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem fondu. Vzhledem k tomu, že statutárnímu řediteli fondu nesmí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy týkajícími se obhospodařování investičních fondů udělovány ze strany akcionářů fondu žádné pokyny týkající se obhospodařování fondu, není statutární ředitel oprávněn požádat nejvyšší orgán fondu v souladu s § 51 odst. 2 zákona o obchodních korporacích o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Statutární ředitel však může požádat o sdělení

nezávazného stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány společnosti či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem fondu či vnitřními předpisy fondu.

Statutární ředitel mj. také svolává valnou hromadu fondu a na základě návrhu správní rady schvaluje změny statutu Fondu a jednotlivých podfondů.

Statutární ředitel je volen valnou hromadou fondu.

O rozhodnutích statutárního ředitele pořizuje statutární ředitel zápis, který se archivuje po celou dobu trvání fondu.

## Správní rada

Předseda správní rady: MARTIN BENDA, dat. nar. 8. září 1971  
č.p. 159, 251 01 Břeží (od 11.4.2015)

Členové správní rady: MONIKA FUKOVÁ, dat. nar. 26. prosince 1974  
č.p. 159, 251 01 Břeží (od 25.11.2015 do 1.8.2017)

JAROSLAV HAVLÍČEK, dat. nar. 20. ledna 1962  
Urbánkova 3371/69, 143 00 Praha 4 (od 29.1.2015 do 1.8.2017)

Správní rada dohlíží na řádný výkon činnosti společnosti, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Správní rada přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření.

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

Správní rada se skládá ze 3 (slovy: tři) členů, volených valnou hromadou.

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

Během účetního období došlo k změnám ve fungování správní rady. Změny jsou uváděny v odstavci 8) Údaje o změnách stanov v kapitole Profil fondu.

## Výbor pro audit

Fond, jakožto subjekt veřejného zájmu na základě požadavku § 1a odstavce 2 ve spojení s § 19 odstavce 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví v pozdějších zněních, ustanovil ke dni 1.3.2015 výbor pro audit. Základní pravomoci a povinnosti výboru pro audit spočívají především v pravidelné kontrole dodržování vnitřních kontrolních předpisů firmy, sledování účinnosti jejich aplikace, kontrole systému řízení rizik, účinnosti vnitřního auditu a jeho funkční nezávislosti. Výbor aktivně ve spolupráci s externími auditory sleduje proces sestavování účetní závěrky fondu a předkládá kontrolnímu orgánu fondu návrhy a doporučení na zlepšení a uchování integrity účetních postupů a finančního výkaznictví. Dále kontrolnímu orgánu navrhuje externího auditora s tím, že tento návrh řádně odůvodní.

K zajištění všech činností zmiňovaných výše má výbor pro audit pravomoci nahlížet do všech relevantních dokumentů fondu, vnitřních předpisů a nařízení, zápisů VH, účetních dokladů atd., dále vyžadovat veškeré informace a vysvětlení potřebná k řádnému provedení auditorské činnosti. Člen výboru pro audit nebo jím pověřená osoba má právo být osobně přítomen u inventarizace majetku a závazků fondu a v odůvodněném případě si může člen výboru vyžádat provedení mimořádné inventarizace. Člen výboru pro audit je oprávněn vyžádat si písemné pověření k přístupu k informacím vedeným u bank, věřitelů a dlužníků. Fond je povinen všem výše zmíněným požadavkům vyhovět a poskytnout členům výboru náležitou součinnost.

Výbor pro audit se skládá ze 3 členů volených valnou hromadou Fondu a jejich členové jsou uvedeni níže.

Předseda výboru pro audit: **Ing. Jiří Fišer** (od 1.3.2016)

Členové výboru pro audit: **Ing. Jiří Keršláger** (od 1.3.2016)

**Bc. NINA SVOBODOVÁ** (od 1.3.2015)

## Ostatní vedoucí osoby

Fond nemá jiné ostatní vedoucí osoby než výše zmíněné.

## 2) Údaje o všech peněžitých i nepeněžitých plněních, která od fondu přijali v účetním období členové statutárního orgánu či dozorčího orgánu a ostatní osoby s řídicí pravomocí

Rozhodování o odměňování pracovníků fondu náleží do působnosti statutárního orgánu fondu. Členové statutárního a dozorčího orgánu vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek, nejedná-li se o bezúplatný výkon funkce. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou fondu. Výkon funkce člena dozorčího orgánu je bezúplatný, statutárnímu řediteli za výkon činnosti náleží úplata, která je stanovena na základě smlouvy o výkonu funkce.



## Statutární orgán

Statutárnímu řediteli za výkon činnosti náleží úplata, která je stanovena na základě smlouvy o výkonu funkce a v sledovaném účetním období činila 360 tis. Kč.

## Dozorčí orgán

Výkon člena dozorčího orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná peněžitá či nepeněžitá plnění.

## Ostatní osoby s řídicí pravomocí

Fond nemá žádné ostatní osoby s řídicí pravomocí a žádná plnění tak nebyla za účetní období realizována.

### **3) Údaje o počtu cenných papírů fondu ve vlastnictví členů statutárního nebo dozorčího orgánu a ostatních řídicích pracovníků**

Člen správní rady držel do 31.7.2017 ve vlastnictví celkem 34 086 ks zakladatelských akcií a 37 999 ks investičních akcií. Od 1.8.2017 držel jediný člen správní rady 32 357 ks zakladatelských akcií a 36 228 ks investičních akcií. Žádný člen statutárního orgánu ani jiný ostatní řídicí pracovník nevlastní žádné akcie fondu.

### **4) Zásady a postupy vnitřní kontroly a pravidla přístupu k rizikům ve vztahu k procesu výkaznictví**

Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu fondu k rizikům, kterým fond může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.

Fond využil možnosti dané zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví (§ 19a odst. 2) a rozhodl se používat mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení Účetní závěrky od 1. 1. 2016. V roce 2015 vedl účetnictví v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví a českými účetními předpisy pro finanční instituce, které účtují podle vyhlášky č. 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Účetnictví a výkaznictví fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních směrnic a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní předpisy a standardy.

Přístup do účetního systému fondu má pouze omezený počet oprávněných osob. Každý účetní doklad musí být kontrolován, kategorizován, schválen a podepsán osobou zodpovědnou za jeho vznik. Teprve poté může být doklad vložen do účetního systému. Systém schvalování, podepisování a kategorizace je předepsán interní směrnicí fondu. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a od obchodních vztahů, čímž je zamezeno vzniku situace, kdy jedna osoba je zodpovědná jak za uzavření obchodního vztahu, tak za zaúčtování účetní operace z obchodního vztahu plynoucí, tak i za následnou úhradu závazků vzniklých z uzavřeného obchodního vztahu. Každá platba musí být schválena na pravidelných finančních radách fondu, které se konají na

týdenní bázi a řídí se vnitřním předpisem fondu. Zde dochází ke schvalování všech plateb fondu za uplynulé období statutárním orgánem fondu a dalšími zodpovědnými osobami.

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví je prováděna na třech úrovních: interními pravidelnými kontrolami, kontrolami prováděnými externí účetní společností, která pro fond zajišťuje zaúčtování účetních operací a formou pravidelných externích auditů prováděných externí auditorskou firmou v rámci pravidelného sestavování účetní závěrky, při které dochází i ke kontrole správnosti a úplnosti účetnictví fondu za účetní období. Interní kontrola zahrnuje především sestavení pravidelných měsíčních reportů za jednotlivá střediska vedená v účetnictví fondu. Při schvalování měsíčních reportů dochází jak ke kontrole správnosti zaúčtování, tak ke kontrole oprávněnosti a výše vynaložených prostředků statutárním a dozorčím orgánem fondu. Fond kontinuálně používá další standardní formy kontroly (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku s operativní evidencí, inventarizace, kontrola čtyř očí apod...).

## **5) Práva a povinnosti spojená s akcemi fondu**

### **Práva a povinnosti spojené se zakladatelskými akciemi:**

Zapisovaný základní kapitál je rozdělen na 34 086 ks (slovy: třicet čtyři tisíc osmdesát šest) kusů kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty, znějících na jméno. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií.

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

Zakladatelské akcie společnosti obsahují údaje dle § 259 a násl. zákona o obchodních korporacích a § 158 odst. 4 zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele. Hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím po dobu 6 (slovy: šesti) měsíců ode dne, kdy jim tuto skutečnost oznámil, předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

### **Evidence zakladatelských akcií**

Zakladatelské akcie jsou v držení akcionářů fondu, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Fond prostřednictvím svého administrátora, tj. Safety invest funds, investiční společnost, a. s., vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v knize akcionářů.

## **Práva a povinnosti spojené s investičními akciemi**

Společnost vydává investiční akcie ke společnosti jako takové, a k jednotlivým podfondům společnosti. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu. Fondovým kapitálem podfondu se rozumí hodnota majetku zahrnutá do příslušného podfondu, snižená o hodnotu dluhů zahrnutých do podfondu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno akcionáře.

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo. S investičními akciemi, které byly vydány ke konkrétnímu podfondu společnosti, je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze příslušného podfondu a na likvidačním zůstatku při zániku pouze tohoto podfondu s likvidací. S investičními akciemi, které byly vydány ke společnosti jako takové, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu společnosti, je spojeno právo týkající se podílu na zisku, který nepřísluší k žádnému podfondu společnosti, a na likvidačním zůstatku při zániku společnosti, který nepřísluší k žádnému podfondu společnosti. S investičními akciemi, které byly vydány k podfondu společnosti, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet tohoto konkrétního podfondu. S investičními akciemi, které byly vydány ke společnosti jako takové, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu společnosti, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet společnosti. Investiční akcie odkoupením zanikají.

## **Evidence investičních akcií**

Evidence investičních akcií vydávaných emitentem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a. s. Investiční akcie emitenta v držení jednotlivých investorů jsou tak evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Investoři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

## **6) Odměny účtované externími auditory**

Informace o odměnách účtovaných za účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb jsou uvedeny v Příloze účetní závěrky, která je nedílnou součástí této Výroční zprávy.

## **7) Informace o kodexu řízení a správy fondu**

Společnost sama žádný kodex řízení a správy ve smyslu § 118 odst. 4 písm. j) ZPKT nepřijala a nenaplnuje, jelikož její veškeré řízení a správu jako investičního fondu vykonává investiční společnost, která má pro tuto činnost povolení ČNB. Základní pravidla řízení a správy společnosti jsou však obsažena ve stanovách společnosti a vychází ze zákonné úpravy (ZOK a ZISIF); Takto je vymezena zejména organizační struktura společnosti, pravidla pro činnost jednotlivých volených i jiných orgánů a také rozsah jejich působnosti a vzájemná součinnost. Součástí řízení a správy společnosti jako investičního fondu prováděné investiční společností je celá řada zásad „best practice“ uplatňovaných investičních společností dle její vnitřní předpisové základny v souladu s požadavkem na odbornou péči o majetek společnosti a její řízení a správu. V tomto ohledu lze upozornit zejména na tyto vnitřní předpisy: všeobecná pravidla jednání,

činnosti a správy investiční společnosti, strategie vnitřního kontrolního systému investiční společnosti, politika provádění transakcí ve vztahu k majetku společnosti a jejím investorům, politika výkonu hlasovacích práv společnosti ve vztahu k jejím majetkovým účastem na právnických osobách, organizační řád, pracovní náplň a pravidla externích činností. Předpisová základna investiční společnosti je neveřejná a podléhá reportovací povinnosti ve vztahu k ČNB. Investiční společnost naplňuje zásady „best practice“ zejména prováděním transakcí společnosti za nejlepších podmínek, zpracováním transakcí a žádostí investorů společnosti spravedlivě a bez zbytečných průtahů, dokumentováním způsobu provádění transakcí a náležitým řízením rizik a střetů zájmů.

## **8) Struktura vlastního kapitálu a akcií vydávaných fondem**

### **Zakladatelské akcie:**

Počet akcií: 34 086 ks  
Druh, forma, podoba: zakladatelské kusové akcie na jméno v listinné podobě (cenný papír)  
Podíl na základním kapitálu: 100%  
Počet upsaných,  
dosud nesplacených akcií: 0  
Obchodovatelnost: zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu

### **Investiční akcie:**

Počet akcií: 43 656 ks  
Druh, forma, podoba: investiční kusové akcie na jméno v zaknihované podobě (zaknihovaný cenný papír)  
Jmenovitá hodn.: Bez jmenovité hodnoty.  
ISIN: CZ0008041514  
Název emise: SAFETY REAL IFPZK  
Počet upsaných,  
dosud nesplacených akcií: 0  
Obchodovatelnost: všechny investiční akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu

## **9) Omezení převoditelnosti cenných papírů**

Převoditelnost zakladatelských akcií společnosti je omezena zákonným předkupním právem ve smyslu ust. § 160 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, které je blíže upraveno v článku 6 stanov. Zároveň je převoditelnost zakladatelských akcií podmíněna souhlasem statutárního orgánu Fondu.

Převoditelnost investičních akcií není omezena.

## **10) Akcionářská struktura**

### **Struktura akcionářů k 31.12.2017 (zakladatelské akcie)**

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

Jméno	Datum narození	Počet akcií (ks)	podíl na fondu (%)
Monika Fuková	26.12.1974	1729	5

### **Struktura akcionářů k 31.12.2017 (investiční akcie)**

Jméno	Počet akcií (ks)	podíl na fondu (%)
Martin Benda	36 228	83

Jméno	Počet akcií (ks)	podíl na fondu (%)
Monika Fuková	1771	4

Jméno	Počet akcií (ks)	podíl na fondu (%)
Nespřízněná FO.	1697	4

Jméno	Počet akcií (ks)	podíl na fondu (%)
Nespřízněná FO.	1320	3

Jméno	Počet akcií (ks)	podíl na fondu (%)
Nespřízněná FO.	1320	3

Jméno	Počet akcií (ks)	podíl na fondu (%)
Nespřízněná FO.	1320	3

## **11) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy**

Fond nevydává vyjma výše zmiňovaných druhů cenných papírů žádné jiné cenné papíry se zvláštními právy.

Investiční akcie nemají hlasovací právo a vztahuje se k nim právo na zpětný odkup emitentem.

## **12) Omezení hlasovacích práv**

Zakladatelské akcie fondu nemají žádná omezení hlasovacího práva.

Investiční akcie fondu nemají hlasovací právo, vyjma případů, kdy jim hlasovací právo přiznává právní předpis (např. v rámci procesu schvalování korporátních transformací s účastí fondu)

### **13) Smlouvy mezi akcionáři s následkem snížení převoditelnosti nebo hlasovacích práv**

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

### **14) Zvláštní pravidla pro volbu a odvolání členů statutárních orgánů a změnu stanov**

Stanovy neobsahují nad zákonný rámec žádná zvláštní pravidla stanovující postup při volbě a odvolání členů statutárních orgánů a změny stanov fondu.

Změnu stanov a jejich případné doplnění schvaluje valná hromada na základě návrhu statutárního ředitele, na základě protinávrhu akcionářů, resp. investorů účastnících se valné hromady, anebo na návrh správního orgánu, byla-li valná hromada na jeho popud svolána.

### **15) Zvláštní působnost orgánů**

Stanovy fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního orgánu ani správní rady, která by nevycházela ze zákona.

### **16) Významné smlouvy při změně emitenta**

Emitentovi nejsou známy žádné významné smlouvy, které nabydou účinnosti, změní se nebo přestanou být platné, dojde-li ke změně ovládnání emitenta v důsledku nabídky převzetí.

### **17) Smlouvy se členy statutárního orgánu, které začnou platit při skončení výkonu jejich funkce**

Emitent neuzavřel žádné smlouvy se členy statutárního orgánu, k jejichž plnění by došlo ve chvíli ukončení výkonu funkce nebo zaměstnání členů statutárního orgánu v souvislosti s nabídkou převzetí.

### **18) Programy nabývání cenných papírů za zvýhodněných podmínek**

Fond nemá žádné programy pro zvýhodněné nabývání cenných papírů fondu pro svoje zaměstnance, členy statutárního orgánu ani žádné programy pro opce na tyto cenné papíry, či jakákoliv jiná práva.

## ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ŘEDITELE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU

### Podnikatelská činnost fondu v roce 2017

V této zprávě předkládáme informace o nejvýznamnějších transakcích investičního fondu Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „investiční fond“ nebo „fond“) v průběhu roku 2017.

Počátkem roku 2017 byl fond zúčastněnou osobou při přeměně, v jejíchž důsledku došlo k rozštěpení společností Butovice Offices, s.r.o. IČ 017 39 697, a ke sloučení části jejího jmění, konkrétně administrativní budovy, která je součástí „Nákupní galerie Nové Butovice“ v Praze 5-Jinonicích s fondem, jako jednou z nástupnických společností. Přeměna s rozhodným dnem 1. ledna 2017 nabyla účinnosti zápisem do obchodního rejstříku ke dni 1. srpna 2017.

Zmíněnou přeměnou nabyl fond do svého majetku nemovitost oceněnou znaleckým posudkem k 31.12.2017 na 340 000 tis. Kč.

Současně se zapisovanou přeměnou byla do obchodního rejstříku zapsána změna, týkající se snížení hodnoty jedné zakladatelské akcie Fondu z 1 000,- Kč na 1,- Kč.

V roce 2017 došlo na základě Rámcové smlouvy o úpisu, vydání a zpětném odkupu investičních akcií ze dne 2.1.2017 k emisi 1 697 ks nových investičních akcií. Kupní cena akcií byla 4 500 tis. Kč a byla uhrazena ve třech splátkách k 31.1.2017- 2 000 tis Kč, 1.1.2017- 2 000 tis Kč. a 2.1.2017- 500 tis. Kč. Akcie byly vydány k 23.6.2017.

Investiční fond nakoupil na základě kupní smlouvy z 10.11.2017 pozemky parcelní číslo 1525/6 o výměře 53 m<sup>2</sup> a parcelní číslo 1525/7 o výměře 52 m<sup>2</sup> vedené na LV 244 pro obec Brno v katastrálním území Veveří. Pozemky sousedí s administrativní budovou v ulici Kotlářská, která je ve vlastnictví Fondu a budou využity pro další fázi developerského projektu přestavby a modernizace budovy a k jejímu dalšímu zhodnocení. Kupní cena pozemků činila 779 tis. Kč.

Další pozemky nakoupil fond na základě kupní smlouvy z 11.10.2017. Jedná se o pozemky parcelní číslo 413/31 o výměře 272 m<sup>2</sup>, 413/34 o výměře 1 165 m<sup>2</sup>, 413/36 o výměře 1 157 m<sup>2</sup>, 413/38 o výměře 1 344 m<sup>2</sup> a 413/40 o výměře 1 339 m<sup>2</sup>, všechny na LV 512 v katastrálním území Břeží u Říčan. Kupní cena pozemků byla 14 364 tis. Kč. Pozemky jsou situovány na kraji obce Břeží a jsou připravovány k zhodnocení developerským projektem v delším časovém horizontu.

Ve sledovaném roce investiční fond dokončil na základě kupní smlouvy č. KUP/83/01/0244872016 ze dne 2.3.2017 prodej budovy č.p. 1489 (fotbalový stadion „Dolíček“), nacházející se na pozemku parcelní číslo 1125/7 zapsaného na LV 497 a souvisejících pozemků Hlavnímu městu Praha za kupní cenu 121 107 tis. Kč. Úhrada kupní ceny nemovitosti proběhla k 29.1.2018. Zisk pro fond spočíval v rozdílu mezi výše uvedenou prodejní cenou nemovitosti a pořizovací cenou akcií nemovitostní společnosti Bohemians Real, a.s., který byl dále ponížený o transakční náklady a závazky nemovitostní společnosti. Zisk z tohoto obchodního případu pro fond je cca 20,5% z vložených prostředků.

Ke konci účetního období fond přistoupil k prodeji 100% podílu ve společnosti Butovice Offices s.r.o., IČO 017 39 697 se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, Praha 8, PSČ 186 00 na základě kupní smlouvy ze dne 4.12.2017 a za kupní cenu 38 000 tis. Kč. Dále také k prodeji společnosti BOHEMIANS REAL a.s., IČO 251 10 543 se sídlem Vršovická 1489/10, Vršovice, Praha 10 na základě kupní smlouvy ze dne 11.12.2017 za kupní cenu 1 000 tis. Kč. Tyto společnosti fond zakoupil se záměrem převedení nemovitostí, které tyto společnosti původně vlastnily přímo do vlastnictví fondu, a to v souladu se svojí investiční strategií. K převodu nemovitostí do vlastnictví fondu došlo během let 2016 a 2017.

Poslední významnou transakcí v rámci fondu bylo snížení 100% podílu fondu na dceřině společnosti SI KARLIN, s.r.o., IČ 030 56 864 se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, Praha 8, 186 00 na 3% podíl na základě smlouvy ze dne 14.12.2017, dle které do uvedené společnosti vstoupil nový společník s podílem 97 % za úplaty 400 tis. Kč, která však může být dle sjednaných podmínek navýšena v případě, že nový společník nedokáže zajistit efektivnější obchodní řízení uvedené společnosti. Opět se jedná o původně nemovitostní společnost, ze které fond převzal hlavní nemovitost (multifunkční dům v ulici Křižíkova) a následně společnost nechal provozovat její vlastní obchodní činnost v části nemovitosti. Část podílu ve společnosti si fond ponechal pro lepší kontrolu provozu pronajaté budovy. Fond si od této strategie slibuje vylepšení výnosů z nemovitosti v důsledku dosažení nového obchodního vedení vybraného novým společníkem.

Žádné další investice ani jiné významné podnikatelské kroky ve sledovaném období od 1.1.2017 do 31.12.2017 nebyly uskutečněny.

Fond v účetním období dosáhl výnosů z pronájmu a souvisejících služeb svého aktivního nemovitostního portfolia ve výši celkem 93 756 tis. Kč.

Fond v účetním období dosáhl zisku z investic do nemovitostí ve výši 7 265 tis. Kč a zisku z finančních investic v reálné hodnotě ve výši 67 836 tis. Kč.

## **Hospodaření investičního fondu**

Fond sestavuje svoji účetní závěrku za rok 2017 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém EU (IFRS) a všechny ekonomické údaje v této výroční zprávě jsou uváděny v částkách zjištěných podle těchto standardů (včetně srovnávacích údajů minulých let). Postupy a požadavky na vykazování jednotlivých transakcí a pozic aktiv a pasiv podle IFRS mohou být významně odlišné od účetních postupů podle vyhlášky č. 501/2002 Sb. a požadavků aplikovatelných pro stanovení daně z příjmů. Fond měl do konce roku 2015 povinnost vykazovat podle vyhlášky č. 501/2002 Sb.

Obraz o hospodaření investičního fondu poskytuje účetní závěrka za období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017, která je nedílnou součástí této výroční zprávy. Hospodaření investičního fondu za uvedené období skončilo účetním ziskem ve výši 105 386 tis. Kč.

Hodnotu čistých aktiv připadajících na jednu investiční akcii znázorňuje graf níže. V grafu jsou vedeny pouze 3 hodnoty za poslední 3 pololetí, neboť metoda kalkulace této hodnoty byla před tímto obdobím odlišná.





Výsledky hospodaření investičního fondu jsou ověřeny společností BDO Audit s.r.o., oprávnění vydané KAČR pod č. 018.

### **Aktiva**

Investiční fond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2017 aktiva v celkové výši 1 246 544 tis. Kč. Ta jsou tvořena především reálnou hodnotou přímo vlastněných nemovitostí v celkové výši 1 032 434 tis. Kč, účastmi s rozhodujícím vlivem na nemovitostních společnostech v hodnotě celkem 62 880 tis. Kč, pohledávkami ve výši 126 020 tis. Kč, z nichž 121 107 tis. Kč je pohledávka za Hlavním městem Praha a peněžním vkladem na běžném účtu ve výši 20 717 tis. Kč. Nárůst hodnoty přímo vlastněných nemovitostí byl způsoben především převodem nemovitosti ze společnosti Butovice Offices, s.r.o. do vlastnictví Fondu.

### **Pasiva**

Celková pasiva fondu ve výši 1 246 544 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem ve výši 34 tis. Kč, čistými aktivy připadajícími držitelům vyplatitelných investičních akcií ve výši 263 807 tis. Kč a cizími zdroji ve výši 982 703 tis. Kč, tvořenými především dlouhodobými závazky vůči nebankovním subjektům, krátkodobými neúročenými závazky z obchodních transakcí a nesplacenými zůstatky bankovních úvěrů.

### **Výhled pro rok 2018**

Hlavním záměrem investičního fondu v roce 2018 bude pokračující zeštíhlování své majetkové struktury. Začátkem roku 2018 skončila svoji činnost jako administrátor a obhospodařovatel fondu společnost Safety invest funds, investiční společnost, a.s. a nově fond administruje a obhospodařuje společnost AMISTA investiční společnost, a.s. Fond se dále zabývá

několika developerskými projekty, při nichž dojde k výraznému kapitálovému zhodnocení nemovitostí v jeho vlastnictví s výhledem následného prodeje se ziskem. Plánovány jsou rekonstrukce vchodové části multifunkční budovy v Křižíkově ulici, Praha 8 spolu s instalací nového parkovacího systému, dále pak developerský projekt související s nemovitostí na adrese Štefánikova 3, Brno-Veverí vlastněnou společností DANTUM Solution s.r.o., projekt na rozšíření business centra v ulici Kotlářská, Brno-Veverí. Menší projekty na zkvalitnění služeb pro nájemce jsou plánovány pro nemovitost v Cigánkově ulici, Praha 11. Fond bude pokračovat v optimalizaci provozu jednotlivých investic do nemovitostí a finančních investic s cílem tyto investice po plánované době držení se ziskem prodat a ve vyhledávání dalších investic s potenciálem na kapitálové zhodnocení. Během doby držby bude realizovat výnosy z operativního leasingu těchto investic. V roce 2018 bude Fond pokračovat ve vyhledávání investičních příležitostí zejména do nemovitostí, případně do nemovitostních společností s cílem realizovat transakce v hodnotě 100–150 milionů Kč.

V průběhu roku 2018 bude fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu.

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

Z dlouhodobého pohledu jsou investice do nemovitostí vnímány jako perspektivní a stále umožňují investorům dosahovat na dobře připravených a spravovaných projektech nadprůměrné zhodnocení vložených finančních prostředků.

Fond níže uvádí hlavní rizika spojená s investicemi do nemovitostních aktiv, na které je zaměřena investiční strategie fondu, a představují tak důležitá rizika a nejistoty, které mohou provázet podnikatelskou činnost fondu. Ostatní rizika související s činností fondu jsou uvedena v rizikovém profilu ve statutu fondu.

#### Riziko stavebních vad nebo ekologických zátěží nemovitostí

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

#### Riziko výpadků plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí

Výpadek plánovaných příjmů z pronájmu může nastat nahodile, pokud postihne významnější nájemníky nemovitostí, nebo může souviset s celkovou situací na trhu, např. v případě hospodářské recese; v tom případě ovlivňuje chování většího množství nájemníků či potencionálních nájemníků. Fond snižuje tato rizika tím, že investuje především do nemovitostí kvalitních svou polohou, které si udrží nájemníky i v nepříznivém období hospodářské recese a

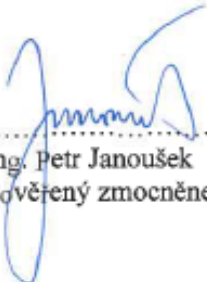
jsou natolik atraktivní, že po výpadku významnějšího nájemníka umožní fondu jej v přiměřené době nahradit. Toto riziko je dále snižováno výběrem vhodných nájemníků. Fond očekává celkem příznivý vývoj na realitním trhu, a proto toto riziko bylo ve sledovaném období a je pro následující období vnímáno jako nízké riziko.

#### Riziko spojené s dluhovým financováním

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

#### Riziko vypořádání

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

  
.....  
Ing. Petr Janoušek  
Pověřený zmocněnec statutárního ředitele

V Praze dne 18. dubna 2018

  
.....  
Mártin Benda  
pověřený zmocněnec statutárního ředitele

## PROFIL FONDU

**Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., (dále také „fond“)  
(jméno užívané do 10.1.2018)**

Účetním obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí období od 1.1.2017 do 31.12.2017.

### 1) Základní údaje o fondu

**Název:** Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
**Sídlo:** Křižíkova 213/44, Karlín, Praha-8, 186 00  
**Telefonní číslo:** 224 815 137

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

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, Safety invest funds, investiční společnost, a.s., která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 29.1.2015.

### Identifikační údaje:

**IČO:** 247 99 751  
**DIČ:** CZ 247 99 751  
**LEI kód:** 315700BGBUF3D2HAV881  
**TEL:** 224 815 137

**Základní zapisovaný kapitál:** 34 086 Kč, splaceno 100%

**Akcie:** 34 086 kusových akcií na jméno v listinné podobě (zakladatelské akcie)  
43 656 kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (investiční akcie)

Čistá aktiva připadají na investiční akcie: **263 807 160 Kč** (k 31.12.2017)

Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii: **6 043 Kč** (k 31.12.2017)

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

#### Vymazáno:

**Člen správní rady:** MONIKA FUKOVÁ,  
dat. nar. 26. prosince 1974  
č.p. 159, 251 01 Březí

Den zániku členství: 24. července 2017  
vymazáno 1. srpna 2017

**Člen správní rady:** JAROSLAV HAVLÍČEK,  
dat. nar. 20. ledna 1962  
Den zániku členství: 24. července 2017  
vymazáno 1. srpna 2017

**Akcie:** 34 086 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě  
Zakladatelské akcie.  
Převod zakladatelských akcií je podmíněn souhlasem statutárního ředitele.  
vymazáno 1. srpna 2017

**Základní kapitál:** 34 086 000,- Kč  
Splaceno: 100%  
Zapisovaný základní kapitál.  
Vymazáno 1. srpna 2017

#### **Zapsáno:**

**Akcie:** 34 086 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě  
Zakladatelské akcie. Převoditelnost zakladatelských akcií společnosti je omezena zákonným předkupním právem ve smyslu ust. § 160 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, které je blíže upraveno v článku 6 stanov.  
Zapsáno 1. srpna 2017

**Základní kapitál:** 34 086,- Kč  
Splaceno: 100%  
Zapisovaný základní kapitál.  
Zapsáno 1. srpna 2017

#### **Ostatní skutečnosti:**

Na společnost Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., přešla část jmění rozdělované společnosti Butovice Offices, s.r.o., IČO: 01739697, se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, která byla uvedena v projektu rozdělení odštěpením sloučením, vyhotoveném dne 19.6.2017 a schváleném dne 24.7.2017.

### **3) Údaje o společnosti, která fond ve sledovaném období obhospodařovala**

V účetním období obhospodařovala a administrovala fond tato investiční společnost:

**Safety invest funds, investiční společnost, a.s.**  
IČ: 284 95 349  
Sídlo: Praha 1, Revoluční 1003/3, PSČ 110 00

Svoji činnost vykonává na základě rozhodnutí České národní banky o udělení povolení k činnosti investiční společnosti ze dne 23.4.2015, č.j. 2015/044989/CNB/570, nabylo právní moci dne 28.4.2015. Obhospodařovatel není oprávněn přesáhnout rozhodný limit.

Zastoupení právnické osoby: **Ing. Jiří Brada**, pověřený zmocněnec

#### **4) Údaje o depozitáři fondu**

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

#### **5) Údaje o osobách, které byly depozitářem pověřeny úschovou nebo opatrováním majetku fondu, pokud je u této osoby uloženo nebo je touto osobou jinak opatrováno více než 1 % majetku Fondu**

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

#### **6) Údaje o hlavním podpůrci**

Ve sledovaném období Fond nevyžíval služeb hlavního podpůrce.

#### **7) Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplacených obhospodařovatelem fondu, jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám**

Obhospodařovatel fondu uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě za rok 2017. Participace fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování fondu.

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

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

V roce 2017 došlo k významným změnám stanov společnosti především v důsledku snížení jejího (zapisovaného) základního kapitálu z částky 34.086.000,- Kč na výslednou novou výši

základního kapitálu 34.086,- Kč, avšak nedošlo přitom ke změně počtu zakladatelských akcií. Dále došlo ke změně správní rady společnosti, když z kolektivního orgánu tří členů byla správní rada změněna na individuální orgán společnosti. Z tohoto důvodu bylo rovněž upuštěno od konání zasedání správní rady. Ze stanov byla dále vypuštěna výslovná úprava výboru pro audit (který však společnost má i nadále ustaven), a naopak byla podrobněji zakotvena možnost zřídit investiční výbor a upravena pravidla jeho činnosti, bude-li tento případně zřízen. Dále byla v souladu se změnou příslušného zákona připuštěna nižší vstupní hranice pro investory za splnění zákonem vyžadovaných podmínek. Dále byla významně snížena hranice pro případné pozastavení vydávání investičních akcií vzhledem k nejvyšší přípustné výši fondového kapitálu společnosti a byla výslovně stanovena i dolní hranice rozpětí fondového kapitálu pro účely případného pozastavení odkupování investičních akcií. Dále byla stanovena nová pravidla pro přijímání změn statutu společnosti jako investičního fondu statutárním ředitelem. Důsledněji byla také napříč stanovami odlišena práva a povinnosti akcionářů se zakladatelskými a investičními akciemi, a to zejména ve vztahu k podílu na zisku a likvidačním zůstatku.

V uplynulém období došlo s účinností k 1.9.2017 k přijetí nového znění statutu. Změny byly významné především v reakci na zrušení limitů, které byly dosud pro fondy kvalifikovaných investorů stanoveny obecně závazným právním předpisem, a spočívaly v nové úpravě investičních limitů pro činnost společnosti jako investičního fondu. Společnost si však zachovala zaměření své investiční strategie na nemovitostní investice. Došlo také k významnému snížení limitu pro úvěrové financování aktivit společnosti jako investičního fondu. Nově byly také upraveny ve vztahu k investorům limity pro vstupní poplatek či výstupní přírážku a byla v souladu se změnou příslušného zákona připuštěna nižší vstupní hranice pro investory za splnění zákonem vyžadovaných podmínek. Bylo přijato důsledné členění fondového kapitálu společnosti na investiční a neinvestiční část. Rovněž byla navýšena minimální výše odměny za výkon činnosti statutárního ředitele, obhospodařovatele a administrátora na částku 50.000,- Kč měsíčně.

#### **9) Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem fondu, jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu**

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v účetním období vyplaceny.

#### **10) Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku Fondu**

Hodnota majetku fondu je tvořena dvěma skupinami investic; i) finančními investicemi ve společnostech, ii) investicemi do nemovitostí.

##### **i) Finanční investice ve společnostech v celkové výši 62 880 tis. Kč**

- Treaslewort, a.s., IČ 256 85 252, v hodnotě 25 694 tis. Kč. Společnost vlastní rozsáhlý soubor pozemků ve Středočeském kraji, činžovní dům po rekonstrukci v Praze 3, blok řadových rodinných domů a 3 bytové jednotky. Hlavní činností společnosti je správa a pronájem vlastního majetku. Výsledek hospodaření společnosti je za rok 2017: -261 tis. Kč.
- DANTUM Solution s.r.o., IČ 291 50 396, v hodnotě 15 743 tis. Kč

společnost vlastní činžovní dům s obchodními prostory v širším centru Brna na adrese Štefánikova 3. Hlavní činností společnosti je správa a pronájem vlastního majetku. Výsledek hospodaření společnosti je za rok 2017: - 1 013 tis. Kč.

- TORMONTEX COMPANION s.r.o., IČ 292 21 722, v hodnotě 21 320 tis. Kč  
Společnost vlastní 50% podílů komanditistů ve společnosti, provozující projekt v oblasti obnovitelných zdrojů energie. Hlavní činností je správa majetkových účastí a pohledávek. Výsledek hospodaření je pro rok 2017: 1 003 tis. Kč před zdaněním.

**ii) Investice do nemovitostí v celkové výši 1 032 434 tis. Kč**

- Administrativní budova v Nákupní galerii Nové Butovice v hodnotě 340 000 tis. Kč
- Administrativní budova v ulici Cigánkova v Praze v hodnotě: 67 900 tis. Kč.
- Multifunkční dům v ulici Křižíkova v Praze v hodnotě 500 000 tis. Kč.
- Administrativní budova v ulici Kotlářská v Brně v hodnotě 51 484 tis. Kč.
- Rodinný dům v Březí u Říčán včetně pozemků v hodnotě 34 300 tis. Kč.
- Pozemky v Dolních Břežanech v hodnotě 28 900 tis. Kč.
- Soubor pozemků ve Středočeském kraji v řádu jednotek milionů Kč.

Ve sledovaném účetním období byla významným aktivem i pohledávka za Hlavním městem Praha z titulu prodeje významné nemovitosti v Praze. Výše pohledávky je 121 107 tis. Kč a byla počátkem roku 2018 fondu uhrazena.

**11) Informace o aktivitě v oblasti výzkumu a vývoje**

Fond v uváděných oblastech nevykonával za účetní období žádnou činnost.

**12) Informace o aktivitách Fondu v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů**

Fond vzhledem k předmětu své činnosti nevyvíjel žádnou činnost v oblasti ochrany životního prostředí, ani v jiné výše zmiňované oblasti.

**13) Informace o zaměstnancích**

Fond v účetním období neměl žádné zaměstnance.

**14) Informace o organizačních složkách v zahraničí**

Fond nemá žádnou organizační složku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.



## **15) Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni**

Po rozvahovém dni došlo k několika významným skutečnostem. K 1.1.2018 se zápisem změny do obchodního rejstříku k 10.1.2018 došlo ke změně obhospodařovatele, administrátora a statutárního ředitele fondu, jímž se nově stala společnost AMISTA, investiční společnost a.s., IČO: 274 37 558 se sídlem Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 186 00, kterou při výkonu funkce zastupují pověřený zmocněnec Ing. Ondřej Horák a pověřený zmocněnec Ing. Petr Janoušek. Každý pověřený zmocněnec je oprávněn jednat za fond samostatně.

Ke stejnému datu se novým členem správní rady stal Ing. Hynek Žirovnický, který nahradil pana Martina Bendu.

K 10.1.2018 došlo zápisem do rejstříku ke změně názvu fondu na Safety Real, fond SICAV, a.s.

K 29.1.2018 došlo k úhradě významné pohledávky Fondu za Hlavním městem Praha v hodnotě 121 107 tis. Kč z titulu prodeje významné nemovitosti situované v Praze a v návaznosti na to k 20.2.2018 k úhradě závazků fondu ke společnosti BERINDA HOLDINGS LIMITED ve výši 30 546 tis. Kč a 16 277 tis. Kč.

## **16) Informace o nabytí vlastních akcií**

Fond v účetním období nenabyl vlastní akcie a vlastní podíly.

## **17) Založení fondu a jeho investiční cíle**

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

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

Od svého vzniku společnost vyvíjí činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů, spočívající ve shromažďování peněžních prostředků ve fondu oproti vydávání cenných papírů kvalifikovaným investorům, za účelem společného investování shromážděných prostředků. Investiční strategie fondu je založena na diverzifikaci aktiv, jak ji stanovuje statut fondu.

Investičním cílem fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím střednědobých až dlouhodobých investic do několika typů investic/projektů:

### ***Investice do nemovitostí***

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

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

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

### ***Investice do nemovitostních společností***

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

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

nedochází k přesunu nemovitostí do vlastnictví fondu. Fond v této kategorii investic eviduje např. majetkové podíly na společnostech Treaslewort, a.s. a DANTUM Solution s.r.o.

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

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

### ***Investice do movitých věcí***

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

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

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

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

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

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

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

### **18) Komentář k přílohám**

Součástí této Výroční zprávy jsou přílohy, které pojednávají o hospodaření fondu.

V souladu se zákonnými předpisy obsahuje tato Výroční zpráva též Účetní závěrku včetně Přílohy účetní závěrky, Zprávu nezávislého auditora a Zprávu o vztazích.

Kromě údajů, které jsou popsány v Příloze účetní závěrky za rok 2017, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

Zpracoval: Ing. Petr Janoušek  
Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele  
Dne: 18. 4. 2018

Podpis: .....  
Ing. Petr Janoušek  
pověřený zmocněnec statutárního ředitele