



Výroční finanční zpráva 2024

SALUTEM FUND SICAV, a.s.,
za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

Tento dokument vytvořený ve formátu PDF (Portable Document Format) představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2024.

Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2024 připravené v souladu s platnou regulací upravující jednotný elektronický formát pro podávání zprávy (ESEF) ve formátu XHTML.

Obsah

1	Základní údaje o Fondu	6
1.1	Základní kapitál Fondu	6
1.2	Údaje o cenných papírech	7
1.3	Orgány Fondu.....	9
1.4	Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo v průběhu Účetního období.....	9
1.5	Údaje o investiční společnosti, která v účetním období obhospodařovala Fond.....	9
2	Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období.....	10
2.1	Přehled investiční činnosti Fondu	10
2.2	Finanční přehled.....	12
2.3	Významné majetkové účasti.....	14
2.4	Přehled výsledků Fondu	16
2.5	Přehled základních finančních a provozních ukazatelů	17
2.6	Zdroje kapitálu	17
2.7	Vysvětlení a rozbor peněžních toků	18
2.8	Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné	19
2.9	Charakter Fondu.....	19
2.10	Investiční strategie/reálná hodnota investic Fondu	20
3	Výroční zpráva	24
3.1	Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, včetně informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy	24
3.2	Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu	25
3.3	Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje	26
3.4	Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií	26
3.5	Informace o aktivitách v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztazích.....	27
3.6	Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.....	27
3.7	Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období.....	27
3.8	Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera).....	27
3.9	Údaje o depozitáři Fondu	27
3.10	Údaje o hlavním podpůrci	27
3.11	Údaje o osobách, která byly depozitářem pověřeny úschovou nebo opatrováním majetku Fondu.....	28
3.12	Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám	28
3.13	Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám s podstatným vlivem na rizikový profil Fondu.....	28
3.14	Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu	29
3.15	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních	30
3.16	Údaje o osobách, které byly v účetním období obhospodařovatelem pověřeny výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu	30
3.17	Informace týkající se obchodů zajišťující financování (SFT – securities financing transactions) a swapů veškerých výnosů, požadované dle nařízení evropského parlamentu a rady (EU) 2015/2365, čl. 13.....	30
3.18	Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem.....	30
3.19	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii	31

3.20	Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období	31
3.21	Výkaz o řízení a správě Fondu	31
3.22	Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu	33
3.23	Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny	34
3.24	Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu	40
3.25	Politika rozmanitosti	40
3.26	Struktura vlastního kapitálu Fondu	40
3.27	Omezení převoditelnosti cenných papírů	41
3.28	Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu	41
3.29	Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv	41
3.30	Omezení hlasovacích práv	41
3.31	Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy.	41
3.32	Zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu	42
3.33	Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu	42
3.34	Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí Fondu podle zákona o obchodních korporacích v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající	42
3.35	Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí	42
3.36	Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají	43
3.37	Alternativní výkonnostní ukazatele	43
4	Zpráva o vztazích za Účetní období	44
	Účetní závěrka Fondu	49

Pro účely výroční finanční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam

BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	SALUTEM FUND SICAV, a.s., IČO: 090 74 511, se sídlem Karolinská 707/7, Praha 8 – Karlín, PSČ 186 00, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 25240
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu 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)
TILLER IS	TILLER investiční společnost a.s., IČO: 086 08 733 se sídlem Karolinská 707/7, Praha 8 – Karlín, PSČ 186 00
Versute IS	Versute investiční společnost, a.s., IČO: 087 87 131, se sídlem Masarykovo nábřeží 246/12, Praha 1 – Nové Město, PSČ 110 00
Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva

Pro účely výroční finanční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam

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
Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
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 taxonomii	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 ze dne 18. června 2020 o zřízení rámce pro usnadnění udržitelných investic a o změně nařízení (EU) 2019/2088
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
SFDR	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkající 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 transparenci, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o auditorech	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

Účetní závěrka byla sestavena v souladu se standardem IAS 1. Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

Srovnávacím obdobím ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, ve výkazu změn vlastního kapitálu, ve výkazu o změnách v čistých aktivech připadajících na držitele podílových listů/investičních akcií celkem a výkazu o peněžních tocích je období končící posledním dnem účetního období předcházejícího Účetnímu období.

Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a vývoji v Účetním období, které jsou uvedeny ve finančních výkazech.

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

Čestné prohlášení oprávněné osoby Fondu

Jako oprávněná osoba Fondu, tímto prohlašuji, že dle mého nejlepšího vědomí, podává tato výroční finanční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé účetní období a také o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu.

V Praze dne 15. 4. 2025



SALUTEM FUND SICAV, a.s.

TILLER investiční společnost a.s.

člen představenstva

Ing. Dušan Klimeš, MSc.

zmocněný zástupce

1 Základní údaje o Fondu

Název fondu	SALUTEM FUND SICAV, a.s.
Sídlo	Karolinská 707/7, Praha 8 – Karlín, PSČ 186 00
IČO	090 74 511
LEI	315700EJRIYX5O4DQE80
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 25240
Vznik Fondu	Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 15. 1. 2020 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 25240 dne 2. 4. 2020.
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	+ 420 212 249 080 https://www.tillerfunds.cz/cs/portfolio/salutem-fund-sicav https://www.versuteis.cz
Obhospodařovatel	TILLER IS
Administrátor	VERSUTE IS
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Poznámka	Administrátor je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Administrátor vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 ZISIF.

1.1 Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu	479 228 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho Neinvestiční fondový kapitál	30 tis. Kč
	(z toho 100 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho Investiční fondový kapitál	479 198 tis. Kč

1.2 Údaje o cenných papírech

1.2.1 Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie	100 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
Podoba	listinný cenný papír
	(z toho 100 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	100.000 ks
Změny v účetním období	Nově vydané: 0 ks v objemu 0 tis. Kč
	Odkoupené: 0 ks v objemu 0 tis. Kč

1.2.2 Investiční akcie

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)	
Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008045069
Počet akcií ke konci Účetního období	89 873 566 ks
Změny v účetním období	Nově vydané: 0 ks v objemu 0 tis. Kč
	Odkoupené: 0 ks v objemu 0 tis. Kč

Prioritní investiční akcie („PIA“)	
Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	od 9. 2. 2021 byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., jako instrument s označením SALUTEM REAL - PIA
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008045051
Počet akcií ke konci Účetního období	26 685 957 ks
Změny v účetním období	Nově vydané: 0 ks v objemu 0 tis. Kč
	Odkoupené: 14 121 518 ks v objemu 17 786 tis. Kč

Prémiové investiční akcie („PRIA-CZK“)	
Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci administrátora
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008053428
Počet akcií ke konci Účetního období	0 ks
Změny v účetním období	Nově vydané: 0 ks v objemu 0 tis. Kč
	Odkoupené: 0 ks v objemu 0 tis. Kč

Prémiové investiční akcie („PRIA-EUR“)	
Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci administrátora
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008053410
Počet akcií ke konci Účetního období	0 ks
Změny v účetním období	Nově vydané: 0 ks v objemu 0 tis. Kč
	Odkoupené: 0 ks v objemu 0 tis. Kč

1.3 Orgány Fondu

Statutární orgán – představenstvo

Člen představenstva: IČO: Sídlo: při výkonu funkce zastupuje:	TILLER investiční společnost a.s., den vzniku členství 1. 9. 2021 086 08 733 Karolinská 707/7, Praha 8, PSČ 186 00 Ing. Dušan Klimeš, MSc., zmocněný zástupce
--	--

Představenstvo je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond. Představenstvo se řídí zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, pokud jsou v souladu s právními předpisy, stanovami a statutem Fondu. Statutární orgán disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Zmocněnec představenstva disponuje předchozím souhlasem České národní banky k výkonu své funkce.

Kontrolní orgán – dozorčí rada

Předseda dozorčí rady: Člen dozorčí rady:	Petr Jiříček, den vzniku členství 2. 4. 2020 Jaroslav Ton, den vzniku členství 1. 7. 2021
--	--

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

Dozorčí rada se skládá ze dvou členů volených valnou hromadou.

1.4 Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo v průběhu Účetního období

Během Účetního období nedošlo k změnám zapsaných do obchodního rejstříku.

1.5 Údaje o investiční společnosti, která v účetním období obhospodařovala Fond

V Účetním období obhospodařovala Fond TILLER IS.

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) je počínaje 1. 9. 2021 TILLER IS (dále jen „investiční společnost“ nebo „obhospodařovatel“). Investiční společnost byla na základě rozhodnutí valné hromady Fondu s účinností ke dni 1. 9. 2021 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

V průběhu roku 2024 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

2 Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

2.1 Přehled investiční činnosti Fondu

Hlavním předmětem podnikatelské činnosti investiční části Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával standardní investiční činnost v souladu se svým statutem. Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména na investice do majetkových účastí, zejm. v nemovitostních společnostech a poskytování úvěrů a zápůjček s tím, že výnosy investic Fondu budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do nemovitých věcí, majetkových účastí, z dividend a z úroků. Fond bude rovněž odkupovat a prodávat zajištěné pohledávky skrze společnosti, ve kterých má Fond majetkovou účast. Součástí strategie Fondu je tedy i diverzifikace rizik na základě investic do různých nepropojených majetkových hodnot.

Investiční strategie a investiční cíle Fondu jsou podrobněji specifikovány ve statutu Fondu.

Mimo Investiční části Fond v rámci fondového kapitálu vykazuje také Neinvestiční část, které spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému jsou vydány zakladatelské akcie. Hospodaření Neinvestiční části skončilo v Účetním období nulovým hospodářským výsledkem.

Investičním cílem Fondu je trvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři vlastníci investiční akcie vydané Fondem. Investiční strategie je zaměřena na investice do nemovitých věcí, majetkových účastí v nemovitostních společnostech a poskytování financování nemovitostních projektů, a poskytování úvěrů a zápůjček třetím osobám. Nemovitostní společnosti se zabývající především nákupem, výstavbou, správou, pronájmem a prodejem všech typů nemovitostí, zejména bytů, bytových domů, rodinných domů, pozemků a rezidenčních a komerčních nemovitostí v rámci Evropské unie. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investiční strategií dále reinvestována.

Fond se při nových investicích zaměřil na rozšiřování nemovitostního portfolia v regionech, doplňkově poskytnutí zajištěných úvěrů společností IT credit, s.r.o. a LEXICO, a.s. a G. P. Investments a.s. za účelem financování obchodních aktivit společností.

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

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

Investice Fondu jsou střednědobého a dlouhodobého charakteru a Fond definoval svoji výstupní strategii jak pro nemovitosti, tak pro majetkové účasti.

Exitová strategie

Fond představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích Fondu nerozhodují.

Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje.

Fond má otevřený charakter umožňující investorům do Fondu průběžně vstupovat i případně Fond opouštět s tím, že Fond má povinnost jím vydávané investiční akcie zpětně odkoupit. Z toho důvodu nemá Fond v úmyslu držet své investice po dobu neomezenou, ale pouze po dobu korespondující zájmu investorů ve Fondu setrvat a/nebo po dobu, není-li v rámci investiční činnosti nalezeno jiné, vzhledem k investičnímu a rizikovému profilu Fondu vhodnější, investiční aktivum. Struktura investic se pak mění i s přihlédnutím k investiční strategii Fondu, rizikovému profilu Fondu a obecně aktuální tržní situaci.

Fond je prostřednictvím výstupních strategií ukončení svých jednotlivých investic rovněž řízen tak, aby profit investorů z realizované a ukončené investice byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva

- V případě, kdy by z jakéhokoliv důvodu v průběhu životního cyklu investice nemělo dojít k dokončení jednotlivého nemovitostního projektu vč. rozprodeje na koncové zákazníky, nebo by se vzhledem k výrazné změně parametrů vnějšího ekonomického prostředí ukázalo další investování Fondu do dokončení projektů jako neekonomické, může Fond jednotlivý projekt, držený buď přímo nebo prostřednictvím projektové společnosti (nemovitostní SPV), prodat jako celek jinému strategickému investorovi.
- Veškerá aktiva Fondu v podobě nemovitého majetku (stavby, pozemky) budou v případě rozhodnutí o realizaci výstupní strategie alokovány na veřejný trh s nemovitostmi.
- Tento krok bude realizován prostřednictvím specializovaných prodejců na trhu s realitami, případně konkrétním zájemcům na volném trhu. Z hlediska likvidity držených aktiv lze předpokládat rychlejší realizaci strategie v případě prodeje po jednotlivých aktivech, příp. menších celcích než v případě souhrnného prodeje jedinému zájemci.

Výstupní strategie pro majetkové účasti

- Fond provede částečný nebo celkový exit z investice do majetkové účasti (exitová strategie) ve chvíli, kdy na trhu najde protistranu obchodu s nabídkou zajišťující investorům Fondu ve středně až dlouhodobém horizontu adekvátní zhodnocení investic. V situaci, kdy by vnější ekonomické prostředí neskýtalo možnost prodeje majetkové účasti se ziskem a další držba jednotlivé majetkové SPV by se nejevila jako ekonomicky rentabilní, může Fond zahájit exit z investice prodejem za cenu na trhu dostupnou nebo u jednotlivé majetkové účasti rozhodnout z titulu vlastníka o její likvidaci. Úvěrové pohledávky poskytnuté z majetku Fondu jsou drženy zpravidla do splatnosti vč. možnosti jejich prodloužení, pokud se s ohledem na vývoj investice nejeví jako účelné je kapitalizovat do majetkové účasti, případně je postoupit za tržních podmínek na třetí stranu.
- Majetkové účasti na cílových společnostech jsou nabývány za účelem dlouhodobé držby výhradně s cílem zhodnocení kapitálu, nebo získávání dividend. V případě rozhodnutí o ukončení příslušné investice, tj. realizaci výstupní strategie, budou držené obchodní podíly nabídnuty k prodeji celé držené pozice vhodným konkrétním soukromým zájemcům vytipovaným dle oboru cílové společnosti. S veřejnou nabídkou prostřednictvím prvotního úpisu akcií cílových společností na veřejných trzích není uvažováno.

2.1.1 Hlavní zdroje příjmů Fondu v Účetním období

Hlavními zdroji výnosů Fondu v Účetním období byly výnosové úroky z poskytnutých úvěrů a dluhopisů, pronájem nemovitostí a nerealizované zisky z přecenění majetkových účastí a investic do nemovitostí, které se v souladu s Mezinárodními účetními standardy uznávají jako součást výsledku hospodaření účetního období (položka zisk nebo ztráta z finančních operací).

Od 9. 2. 2021 jsou Prioritní investiční akcie (PIA) přijaty k obchodování na regulovaném trhu BCPP.

Smyslem listingu investičních akcií Fondu na regulovaném trhu BCPP je zejména větší atraktivita a likvidita investičních akcií pro nové potenciální investory. Dalším důvodem je také možnost rychlejší a flexibilnější likvidity investičních akcií nad rámec pravidel odkupu investičních akcií Fondem a zároveň bez negativního dopadu na peněžní likviditu Fondu pro stávající investory.

Fond v podobě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, jehož investiční akcie jsou veřejně obchodovatelné, představuje vhodný nástroj pro shromažďování finančních prostředků od třetích osob, a to prostřednictvím jednorázového veřejného úpisu investičních akcií na regulovaném trhu nebo kontinuálním úpisem investičních akcií u samotného Fondu. Právo akcionářů na odkup investičních akcií v určitých termínech a splatnostech ze zdrojů Fondu však představuje u investic do nemovitostí, které jsou obvykle realizovány s delším investičním horizontem, a tudíž nejsou rychle likvidní, potenciální riziko nedostatečné likvidity Fondu, pokud právo na odkup využije větší akcionář nebo větší skupina akcionářů v jednom okamžiku. Stanovy a statut sice lze upravit tak, aby využití práva na odkup bylo časově a finančně motivováno k dodržení delšího investičního horizontu (např. obdobím bez odkupu na 5 let, splatností odkupu do 2 let a výstupními srážkami), ale na druhou stranu takto nastavená investiční akcie by nemusela být dostatečně atraktivní pro potenciální investory.

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

2.2 Finanční přehled

Finanční kondice Fondu je zřejmá z níže uvedených údajů v tis. Kč výkazu Rozvaha, jehož plná verze se nachází v příloze č. 2 Výroční zprávy (stav k poslednímu dni Účetního období).

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	653 071	0
Krátkodobá aktiva	3 680	30
Aktiva celkem	656 721	30

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	0	30
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup (fondový kapitál podle ZISIF)	479 198	0
Dlouhodobé závazky	96 782	0
Krátkodobé závazky	80 741	0
Pasiva celkem	656 721	30

Položka čistá aktiva Fondu je vykazována v návaznosti na implementaci Mezinárodních účetních standardů. Tato čistá aktiva jsou z pohledu Mezinárodních účetních standardů cizím zdrojem v návaznosti na právo zpětného odkupu zaručené statutem Fondu.

2.2.1 Přehled portfolia

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
Celková aktiva Fondu	581 134	656 751	100 %	13,01 %
Peněžní prostředky	1 318	929	0,15 %	-29,51 %
Majetkové účasti	184 481	194 104	29,56 %	5,22 %
Investiční cenné papíry dluhové	30 518	29 324	4,46 %	-3,91 %
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	108 004	104 009	15,84 %	-3,7 %
Dlouhodobý majetek	132 090	236 493	36 %	79 %
Postoupené pohledávky	17 263	12 206	1,86 %	-29,29 %
Ostatní aktiva	107 460	79 686	12,13 %	-25,85 %

2.2.2 Komentář k přehledu portfolia

V průběhu účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření Fondu. V Účetním období Fond pokračoval v naplňování své dříve vytyčené rozvojové strategie.

V rámci své investiční strategie Fond v Účetním období připravoval akvizice dalších majetkových účastí a budoucích realitních projektů.

2.2.2.1 Významná hmotná dlouhodobá aktiva (popis)

Ve sledovaném období měl Fond strukturovaná aktiva do níže uvedených oblastí:

Procentně významná část aktiv jsou majetkové účasti, které tvoří 29,56 % z celkových aktiv Fondu. Ve sledovaném období došlo k navýšení těchto aktiv o 5,22 %, a to zejména vlivem změny jejich reálné hodnoty.

Druhé nejvýznamnější aktivum tvoří nemovitosti držené Fondem, které tvoří 36 % z celkových aktiv fondu a ve sledované období došlo k navýšení těchto aktiv o 79 %. V průběhu sledovaného Účetního období došlo k prodeji nemovitostí v KÚ Perštýn ve výši 21 500 tis. Kč, KÚ Rejhotice ve výši 1 171 tis Kč KÚ Kociánov ve výši 7 260 tis. Kč, KÚ Luby ve výši 6 520 tis. Kč. Jednalo se o prodeje bytového domu, rodinných domů a k nim přilehlých pozemků a samostatných pozemků. Rovněž došlo k pořízení nových nemovitostí v KÚ Hodonín ve výši 55 000 tis. Kč, KÚ Újezd ve výši 21 570 tis. Kč, KÚ Jeneč ve výši 5 790 tis. Kč a KÚ Soběnov ve výši 3 750 tis. Kč.

2.3 Významné majetkové účasti

Salutem - Realitní I, s.r.o.	
100 % obchodní podíl	
Sídlo společnosti	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Identifikační číslo	099 14 790
Obchodní rejstřík	zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 344590
Předmět podnikání	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit.	

Salutem - Realitní II, s.r.o.	
100 % obchodní podíl	
Sídlo společnosti	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Identifikační číslo	116 68 571
Obchodní rejstřík	zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 352590
Předmět podnikání	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit.	

Salutem - Realitní III, s.r.o.	
100 % obchodní podíl	
Sídlo společnosti	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Identifikační číslo	116 68 628
Obchodní rejstřík	zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 352591
Předmět podnikání	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit.	

Salutem - Realitní IV, s.r.o.	
100 % obchodní podíl	
Sídlo společnosti	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Identifikační číslo	116 68 661
Obchodní rejstřík	zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 352592
Předmět podnikání	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit.	

Salutem - Realitní V, s.r.o.	
100 % obchodní podíl	
Sídlo společnosti	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Identifikační číslo	139 92 431
Obchodní rejstřík	zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 358531
Předmět podnikání	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit.	

Salutem - Realitní VI, s.r.o.	
100 % obchodní podíl	
Sídlo společnosti	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Identifikační číslo	139 92 503
Obchodní rejstřík	zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 358533
Předmět podnikání	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit.	

Salutem Services, s.r.o.	
100 % obchodní podíl	
Sídlo společnosti	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Identifikační číslo	094 11 330
Obchodní rejstřík	zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 335960
Předmět podnikání	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit.	

ASPELL a.s.	
100 % obchodní podíl	
Sídlo společnosti	Hellichova 458/1, Malá Strana, 118 00 Praha 1
Identifikační číslo	283 81 955
Obchodní rejstřík	zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 14225
Předmět podnikání	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit, především nemovitostními transakcemi, pronájmem a správou nemovitostí v souladu se strategií regionální diverzifikace Fondu.	

REAL-VITA Prostějov a.s.	
100 % obchodní podíl	
Sídlo společnosti	Národní 60/28, Nové Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo	046 57 438
Obchodní rejstřík	zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 26081
Předmět podnikání	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Společnost k datu ocenění vlastnila plně pronajatý průmyslový areál Vitareal Prostějov se sklady, výrobními a kancelářskými prostory, který je stabilním zdrojem příjmů Fondu. Skladba nájemců je rozložena mezi různá průmyslová odvětví.	

2.3.1 Změny v majetkových účastech ve sledovaném období (nákupy, prodeje)

Finanční investice do účastí v tis. Kč

Majetková účast	31.12.2023	31.12.2024	Změna ocenění oproti 31.12.2023
Salutem - Realitní I, s.r.o.	21 205	25 826	4 621
Salutem - Realitní II, s.r.o.	343	374	31
Salutem - Realitní III, s.r.o.	34 541	27 311	-7 230
Salutem - Realitní IV, s.r.o.	19 553	10 026	-9 527
Salutem - Realitní V, s.r.o.	179	185	6
Salutem - Realitní VI, s.r.o.	183	193	10
Salutem Services, s.r.o.	12 414	11 220	-1 194
ASPELL a.s.	68 143	80 334	12 191
REAL-VITA Prostějov a.s.	27 920	38 635	10 715
Celkem	184 481	194 104	9 623

2.4 Přehled výsledků Fondu

Ze zveřejněného výkazu Výkaz zisků a ztrát (přílohy č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční výkonnost Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Výnosy z hlavní činnosti Fondu	56 196	0
Zisk (ztráta) z investic do nemovitostí	19 420	0
Zisk plynoucí z ostatních finančních aktiv	23 269	0
Ostatní provozní výnosy/náklady	17	0
Náklady související s hlavní činností fondu	-36 847	0
Správní náklady Fondu	-4 268	0
Hospodářský výsledek před zdanění	57 787	0
Daň ze zisku	-1 764	0
Hospodářský výsledek po zdanění	56 023	0
Čistá změna aktiv investorů	56 023	0

2.4.1 Komentář k přehledu výsledků

Čistá změna aktiv investorů představuje Výsledek hospodaření po zdanění dosažený za příslušné účetní období. Nejvýznamnějším zdrojem výnosů Fondu jsou úrokové příjmy z poskytnutých úvěrů a dluhových cenných papírů a přecenění finančních nástrojů reálnou hodnotou k datu účetní závěrky, které se v souladu s Mezinárodními účetními standardy uznává jako součást Výsledku hospodaření.

V rozhodném období nebyly žádné mimořádné faktory, které by významně nestandardně ovlivnily provozní zisk Fondu.

2.5 Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího Účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Investiční část	440 961 tis. Kč	479 198 tis. Kč	8,67 %
Majetek neinvestiční část	30 tis. Kč	30 tis. Kč	0 %
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	131 %	137 %	4 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	132 %	137 %	4 %
Nové investice – Emise investičních akcií	0 tis. Kč	1 000 tis. Kč	1 000 %
Ukončené investice – Zpětný odkup investičních akcií	6 497 tis. Kč	18 786 tis. Kč	18,91 %
Čistý zisk připadající na investiční akcii	76 712 tis. Kč	56 023 tis. Kč	-26,97 %
Hodnota výkonnostní investiční akcie (VIA) v Kč	4,3439 Kč	4,9382 Kč	13,68 %
Hodnota prioritních investiční akcie (PIA) v Kč	1,2390 Kč	1,3258 Kč	7,01 %

2.5.1 Komentář k základním finančním a provozním ukazatelům

NAV Investiční části – celková hodnota investičního fondového kapitálu, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti.

2.6 Zdroje kapitálu

Následující tabulka vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k poslednímu dni Účetního období v tis. Kč.

Dlouhodobé zdroje kapitálu	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	0	30
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (Fondový kapitál dle ZISIF)	479 198	0
Dlouhodobé závazky	89 086	0

Krátkodobé zdroje kapitálu	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	88 437	0

2.6.1 Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií a externím financováním. Dlouhodobé zdroje získané z emise investičních akcií Fondu reprezentují Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií (Čistá aktiva investorů). Cizí zdroje (bez Čistých aktiv investorů) reprezentují buď krátkodobé nebo dlouhodobé závazky Fondu, ať již pro financování investic nebo jako závazky dodavatelské.

V rámci své činnosti Fond není nucen omezovat svou investiční činnost z důvodu nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodu odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z vlastních likvidních zdrojů, externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv.

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

2.7 Vysvětlení a rozbor peněžních toků

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

Fondu není známo žádné omezení využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnilo nebo mohlo podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to i nepřímo.

Potenciální riziko nastává v případě požadavku investorů Fondu na zpětný odkup většího množství investičních akcií. Ve statutu Fondu je na tuto situaci pamatováno časovými limity v závislosti na objemu investičních akcií, kterými by měl Fond realizovat zpětný odkup. Fond disponuje dostatečnými likvidními prostředky na pokrytí možných nároků investorů vyplývajících z žádostí o zpětný odkup investičních akcií.

2.7.1 Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě

Vývoj hodnoty výkonnostní investiční akcie („VIA“) v Kč



Vývoj hodnoty prioritní investiční akcie („PIA“) v Kč



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

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

Podkladové investice Fondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti, a to zejména z důvodů, že trhy aktuálně:

- nezohledňují sociální a environmentální náklady hospodářských činností,
- nedisponují dostatečným množstvím zveřejňovaných informací týkajících se udržitelnosti, a to jak v soukromém, tak ve veřejném sektoru, což může vést k informační asymetrii ohledně výkonnosti aktiv z hlediska jejich udržitelnosti,
- neposkytují dostatečné informace o potenciálních vyšších rizicích v důsledku vývoje sektorové legislativy a nákladech na financování a možnostech případné veřejné podpory environmentálně udržitelných projektů.

Podrobnou politiku začleňování rizik týkajících se udržitelnosti do investičního rozhodování lze najít na webových stránkách TILLER IS.

2.9 Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Fondu, a to:

- 120 dní v případě odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě nepřesahující 10.000.000,- Kč;
- 180 dní v případě odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě přesahující 10.000.000,- Kč, maximálně však 30.000.000,- Kč;
- do 365 dní v případě odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě přesahující 30.000.000,- Kč;

a to po skončení kalendářního čtvrtletí, v němž administrátor obdržel žádost investora o odkoupení investičních akcií.

2.10 Investiční strategie/reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do nemovitostí a nemovitostních společností zaměřujících se na akvizice, divestice, společností zaměřujících se na development, správu a pronájem nemovitostí, provádění stavební činnosti a provozování realitní činnosti nemovitostí. Dále investování do dluhových nástrojů. Dlužníky jsou subjekty, jejichž ekonomická expozice je převážně vůči ekonomice České republiky. Součástí strategie Fondu je tedy i diverzifikace rizik na základě investic do různých nespojených majetkových hodnot.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně lze očekávat, že v souvislosti s negativním výhledem ekonomiky dojde ke zvýšení požadovaných úrokových sazeb u dluhových nástrojů, což může vést k dočasnému snížení reálné hodnoty dluhových nástrojů v portfolio Fondu.

Lze předpokládat, že významná ekonomická recese napříč celou ekonomikou může negativně ovlivnit reálnou hodnotu investic v portfolio. Takový pokles by však měl být pouze dočasný.

Investice Fondu jsou dostatečně diverzifikovány. Diverzifikací je zajištěna vyšší ochrana hodnoty majetku Fondu v případě selhání jednotlivých investic. Lze očekávat nižší absolutní ztrátu celkové hodnoty investic v portfolio.

Fond drží část portfolio v hotovosti 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.

Investování do dluhových nástrojů obecně je relevantní investiční strategií v kterékoliv fázi ekonomického cyklu. Přizpůsobení se podmínkám vyžadují zejména kritéria pro výběr cílových nástrojů (např. preference seniorních nástrojů, požadavky na vyšší/více likvidní zajištění, nižší LTV, vyšší míra diverzifikace, vyloučení některých ohrožených sektorů apod.).

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně z divestic majetkových účastí a/nebo úrokových výnosů v případě existence úvěrových nástrojů v portfolio Fondu.

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

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

Investiční strategie Fondu je spojena s vyšší úrovní rizika a nelze tak eliminovat dočasný pokles hodnoty investičních akcií Fondu. Dočasný pokles reálné hodnoty investic v portfolio 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.

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.

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. 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.

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice. Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

Makroekonomický výhled na rok 2025 byl postavený na základě prognóz ČNB, České spořitelny, Komerční banky, ČSOB, PPF banky a agentury Bloomberg ze závěru roku 2024 a stojí na těchto předpokladech vývoje základních fundamentů české ekonomiky:

- Rok 2025 by měl přinést v České republice ekonomické oživení. Toto oživení však nebude nijak závratné a mělo by se pohybovat okolo 2,5 % a růst by měl být tažen zejména službami a obchodem. Průmyslu v roce 2025 již tolik nebude pomáhat ani automobilový průmysl. Výrazné riziko představují možná cla na dovozy do USA, které jsou aktuálně zvažovány. Pro Německo by takovéto opatření znamenalo další faktor limitující jeho stagnující ekonomiku, což by se nutně přeneslo negativně i do českého hospodářství. Ekonomiku by měla táhnout zejména spotřeba, a to jak soukromá, tak vládní. Spotřebu domácností podpoří relativně nízká inflace i silný trh práce a s ním spojený růst reálných mezd. Růst ekonomiky by měla v letošním roce podpořit i uvolněnější měnová politika.
- Model ČNB předpokládá, že průměrná inflace by v roce 2025 měla marginálně vzrůst z loňských 2,5 % na 2,6 %. Prognózy trhu se přiklánějí k opatrnosti, když první snížení úrokových sazeb očekávají nejdříve v prvním kvartálu 2025. Na horizontu měnové politiky by inflace při slabé domácí poptávce a nižších cen energií a pohonných hmot měla být velmi blízko 2 % inflačního cíle. Ceny energií budou tlačit inflaci směrem dolů, což dokazují zveřejněné ceníky některých dodavatelů. Obnovený růst cen nemovitostí se projeví ve vyšší dynamice imputovaného nájemného a znamená naopak proinflační tlaky. Prostor pro uvolňování měnové politiky tady je, ale bude probíhat pomaleji než v roce 2024.
- Podle agentury Bloomberg se drtivá většina analytiků shoduje, že na závěr roku bude 2týdenní repo sazba v pásmu 3 – 3,5 %.
- Na mezibankovním trhu není důvod k velkému konkurenčnímu boji, a tak pokles komerčních úroků bude u depozitních úroků pokračovat rychleji, a to jak u korunových tak i cizoměnových.
- Pomalý rozjezd tuzemské ekonomiky odsune i výraznější posílení tuzemské měny. Měny rozvíjejících se trhů by měly v příštím roce obecně těžit z ústupu rizikové averze i snižování úrokových sazeb v USA. Očekáváme, že koruna prolomí hranici 25 Kč a bude se pohybovat v úrovni 24,7 – 25 Kč / EUR.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

Obchodované Majetkové účasti (neobchodované společnosti)

- Ocenění majetkových účastí bude v roce 2025 pod vlivem dvou potenčně protichůdných vlivů – pokračující pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností, jež budou ovlivněny politickými rozhodnutími.
- 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 také bude podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování.
- 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.

Úvěry a pohledávky

- Míra selhání úvěrů zůstává poblíž historických minim a stále svědčí o dobré finanční situaci soukromého sektoru. V platební morálce ale najdeme menší trhliny. Podíl nesplacených úvěrů (NPL) roste u spotřebního financování, kde úrokové sazby zůstávají zvýšené. V objemnějším hypotečním segmentu je ale situace stabilní.
- Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
- 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.

Realitní trh

- Meziroční nárůst stavební produkce v roce 2024 byl 2,5 %. Meziročně bylo zahájeno o 62,4 % bytů více, dokončeno bylo o 38,1 % bytů méně. Bariérou pro růst ve stavebnictví zůstává nadále nedostatek zaměstnanců. Stavební sektor v ČR očekává v roce 2025 mírný růst trhu stavebních prací o 0,8 %. Návrh státního rozpočtu na rok 2025 obsahuje rekordní investice do dopravní infrastruktury a veřejných projektů, které pomohou zajistit stabilní poptávku po stavebních pracích.
- Nemovitostní trh se po loňském mírném ochlazení rychle otřepal a nyní již silně expanduje, alespoň z cenového hlediska, a přispívá k tomu i odložená poptávka podpořená nadměrnými úsporami. Obnovený rychlý růst cen nemovitostí zřejmě znepokojuje centrální bankéře jakožto proinflační riziko. Výraznější pokles úrokových sazeb u hypotečních úvěrů brzdí bankovní ústavy, aby si vyšší marží vybudovaly rezervu pro případné komplikace plynoucí z nesplacených úvěrů.
- Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, uřízením 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.
- Trh komerčních nemovitostí se stabilizoval. Klesající úrokové sazby vytvářejí příznivé podmínky pro růst investiční aktivity, zatímco omezená nabídka a rostoucí poptávka tlačí na růst nájmu. Nižší sazby podporují nižší yieldy, za které se tyto nemovitosti obchodují. Kancelářský segment se již zotavil z pandemie a míra neobsazenosti dosahuje jedné z nejnižších úrovní ve střední a východní Evropě (8,1 %).

Rizikové faktory účetního období roku 2025

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

- Hlavním tématem roku 2025 budou nejspíš obchodní války, které mohou značně uškodit leckterým odvětvím či ekonomikám. V této souvislosti se poprvé objevily trendy přesouvání dodavatelských řetězců do blízkých zemí a přesměrování dodavatelských řetězců do zemí, které se považují za politicky a ekonomicky bezpečné, aby se zabránilo narušení obchodních toků.
- Otevřenost české ekonomiky, kde exporty představují 70 % HDP, způsobuje její velkou citlivost na externí šoky. A těch může přijít mnoho, od slabé německé ekonomiky, přes nedostatek dodávek plynu, až po rozpoutání obchodních válek.
- Slabý ekonomický růst v Evropě bude i v letošním roce vytvářet tlak na uvolňování měnových podmínek ECB. Větším problémem, než inflace je nyní reálná ekonomika. Vzhledem k tomu, že ECB předpokládá návrat inflace na cíl na horizontu měnové politiky, má prostor nižšími sazbami ekonomiku podpořit.
- Geopolitická nejistota. Čínsko-americké vztahy se tak stále více přidávají ke dvěma dalším důležitým ohniskům geopolitického napětí – Ukrajině a Blízkému východu. Sílící ruský tlak na Ukrajinu vyvolává sílící protitlak Západu, a tedy postupnou eskalaci konfliktu. Konflikt na Blízkém východě se změnil z lokálního problému (Gaza) na stále zřetelnější souboj mezi Izraelem a Íránem.
- Za potenciální zdroj nestability lze považovat také americkou politiku v podobě zavádění cel a migračních či daňových reforem.
- Omezený pokles úrokových sazeb by měl dopad na ceny akcií a dluhopisů kvůli tržní poptávce a přes oceňovací modely, způsobující zhoršení finančního zdraví firem.
- Může dojít ke zhoršení ziskovosti firem, růstu defaultů a růstu kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

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

3 Výroční zpráva

3.1 Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, včetně informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy

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

3.2 Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu formou akvizic a rozvíjení investičních aktivit v nemovitostních společnostech, zhodnocovat nemovitostní portfolio a poskytování úvěrového financování do nemovitostních projektů. Fond bude nadále analyzovat tržní příležitosti v oblasti distressed assets, spravovat současné portfolio a disponibilní výnosy budou z větší části dále reinvestovány.

Fond nadále plánuje upisovat investiční akcie (PIA), které jsou veřejně obchodovány, dále prémiové investiční akcie (PREI-CZK, PREI-EUR).

V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2025 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných Fondem.

V průběhu následujícího účetního období bude Fond dále čelit kreditnímu riziku protistran, což plyne z jeho investiční strategie.

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

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

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

Ekonomická situace nebyla v průběhu roku 2024 ani přes pokles inflace nijak růžová. Průmyslová produkce na nižší inflaci výrazně nereaguje a krize českého průmyslu tak nadále trvá. I když byl v meziročním srovnání podíl nezaměstnaných vyšší o 0,4 %, tak jsou to právě domácnosti, které oživují spotřebu.

- V průběhu roku 2024 ČNB snížila hlavní úrokovou sazbu 2týdenní repo sazbu z 6,75 % na 4,00 %, přičemž nejrychlejší snižování proběhlo v prvním pololetí, kdy každé rozhodnutí ČNB přineslo pokles o 0,5 %. Ve druhé části roku pokračovala ČNB ve snižování, nicméně každé zasedání jen o 0,25 %, a to až do prosince, kdy proces měnového uvolňování přerušila. Snížení výrazně dopomohla inflace, která vlivem vysoké základny skokově klesla na počátku roku 2024 na 2 %.

Po zbytek roku se držela v tolerančním pásmu ČNB, a i když v samotném závěru roku atakovala její horní hranici 3 %, tak v pásmu nakonec vydržela. V roce 2025 je očekávána průměrná inflace 2,5 %. Stejným směrem, i když ne tak razantním, postupovala americká centrální banka Fed a Evropská centrální banka ECB. Zatímco Fed se k prvnímu snížení odhodlal až v září 2024 a postupnými kroky snížil sazby z 5,5 % na 4,5 %, ECB poprvé snížila sazby v červnu a z 4 % uzavírala loňský rok na 3 %. Ke snížení sazeb centrální banky přiměly dva důvody. Prvním je kombinace zpoždění účinků měnové politiky s dostatečně silným přesvědčením o dalším postupném poklesu inflace. Druhým je přetrvávající slabost ekonomik eurozóny u ECB a obavy ze slábnutí trhu práce u Fedu.

- Obrázek české ekonomiky se příliš nemění. Ekonomiku i nadále táhne spotřeba domácností, kdy rychlejší růst mezd a nižší úrokové sazby znamenaly obnovení poptávky na nemovitostním trhu. V rámci podnikatelského sentimentu je vývoj v jednotlivých sektorech odlišný. Příznivá je situace ve službách, což je v souladu s oživením spotřeby domácností. Průmysl i stavebnictví zatím marně čekají na růstový impulz. Nízká nálada v průmyslu je odrazem slabé zahraniční poptávky, obav z budoucího ekonomického vývoje v Německu a rizik pro automobilový průmysl. Inflace zůstává v cílovaném inflačním pásmu.
- Očekávaný výrazný pokles úrokových sazeb prakticky s předstihem vedl k poklesu sazeb depozitních, což v roce 2024 podporovalo domácnosti ke změně investičního chování. Reálné úrokové sazby vlivem návratu inflace do tolerančního pásma sice zůstaly v kladných hodnotách, nicméně absolutní zhodnocení ztrácí pro domácnosti na atraktivitě, a tak se začínají poohlížet po alternativách či jiných možnostech investování.

Dopady ruské invaze na Ukrajinu

Trhy si na válečné konflikty začínají zvykat a toto riziko automaticky do svých předpovědí zařazují. Roste vyčerpanost obou stran a nástup prezidenta Trumpa může zvýšit tlak na příměří. To by umožnilo ekonomický restart Ukrajiny i Ruska a patrně později vedlo k uvolnění sankcí. Evropa by mohla těžit z levnějších energií a vyšší poptávky po exportech. Negativním scénářem však zůstává omezení americké pomoci, které by mohlo oslabit ukrajinskou obranu.

Od zahájení konfliktu již byly nalezeny alternativy dodávky energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity, a pokud nedojde k rozšíření konfliktu mimo oblast Ukrajiny, nebude mít válka výrazný dopad na trhy. Podle analytiků v roce 2025 dojde k mírové dohodě mezi Ruskem a Ukrajinou.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny zůstávají do té doby totožné, v čase se však snižuje jejich vliv:

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

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

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

3.3 Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

3.4 Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií

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

3.5 Informace o aktivitách v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Fond není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů, neboť nezaměstnává žádné zaměstnance.

S odvoláním na Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 ze dne 18. června 2020 o zřízení rámci pro usnadnění udržitelných investic a o změně nařízení (EU) 2019/2088, kdy toto nařízení vymezuje environmentálně udržitelné investice z hlediska hospodářské činnosti, Fond spadá do kategorie činností podle čl. 3 odst. b), které významně nepoškozují stanovené environmentální cíle.

3.6 Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

3.7 Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období

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

3.8 Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera)

Portfolio manažer:

Portfolio manažer	Ing. Radek Hub narozen: 1984 vzdělání: Univerzita Hradec Králové Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond: po celé Účetní období
--------------------------	---

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera:

Radek Hub má více jak 12 let profesní praxe a zkušeností ve finančních institucích, v oblasti finančních a kapitálových trhů, investičního poradenství a řízení investičních portfolií. Během své kariéry působil jako investiční specialista a privátní bankéř v tuzemských bankovních domech, obchodníka s cennými papíry, a na pozici portfolio manažera fondů kvalifikovaných investorů typu private equity, venture debt, real estate a development, cenných papírů a alternativních aktiv.

3.9 Údaje o depozitáři Fondu

Název IČO Sídlo Výkon činnosti depozitáře pro Fond	Československá obchodní banka, a.s. 000 01 350 Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57 Celé Účetní období
---	--

3.10 Údaje o hlavním podpůrci

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

3.11 Údaje o osobách, která byly depozitářem pověřeny úschovou nebo opatrováním majetku Fondu

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

3.12 Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám

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

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

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

Pevná složka odměn	150 262 Kč
Pohyblivá složka odměn	52 253 Kč
Počet příjemců	7,0
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

3.13 Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám s podstatným vlivem na rizikový profil Fondu

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

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

- představenstvo a dozorčí rada,
- investiční ředitel.

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

Odměny vedoucích osob	45 796 Kč
Počet příjemců	1,0
Odměny ostatních pracovníků	156 719 Kč
Počet příjemců	6,0

3.14 Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Pohledávky za nebankovními společnostmi		
- postoupené pohledávky	10 486	12 206
- pohledávky z titulu úvěru/zápůjčky	103 787	104 009
Investiční cenné papíry		
- dluhové cenné papíry	29 000	29 324
Majetkové účasti	59 440	194 104
Dlouhodobý hmotný majetek	149 654	236 493

Jednotlivé Investice do účastí, jejichž hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu:

	Pořizovací cena	Reálná hodnota k 31. 12. 2024 (Kč)
ASPELL, a.s.	17 780 000	80 334 000
Salutem – Realitní III, s.r.o.	200 000	27 311 000
REAL-VITA Prostějov, a.s.	17 780 000	38 635 000
Salutem – Realitní I, s.r.o.	10 200 000	25 826 000
Salutem – Realitní IV, s.r.o.	200 000	10 026 000
Salutem Services, s.r.o.	5 200 000	11 220 000

Jednotlivé nemovitosti, jejichž hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu:

Popis	Katastrální území	LV	Způsob užití	Pořizovací cena	Reálná hodnota k 31. 12. 2024 (Kč)
Pozemek/stavba	Moravská Třebová	2241	Komerční prostory, byty	19 000 000	25 950 000
Bytový dům	Šumperk	12715	byty	31 500 000	73 260 000
Průmyslové objekty/pozemky	Rejhotice	672	brownfield	4 662 000	17 891 000
Pozemky	Prostějov	17630	Ostatní plocha	5 900 000	6 326 000
Bytový dům	Malá Strana	1182	Byty	21 850 818	21 660 000
Rodinný dům	Jeneč	110	Dům	6 900 000	6 900 000
Bytový dům	Hodonín	19309	Byty	55 000 000	80 505 000

Jednotlivé úvěry/zápůjčky, jejichž hodnota přesahuje 1 % hodnoty aktiv majetku Fondu:

	Reálná hodnota k 31. 12. 2024 (Kč)
LEXICO, a.s.	50 571 799
IT credit, s.r.o.	51 709 567

Dluhopisy:

	Reálná hodnota k 31. 12. 2024 (Kč)
ASPELL, a.s. 12/27	29 323 489

Postoupené pohledávky:

	Reálná hodnota k 31. 12. 2024 (Kč)
Postoupené pohledávky za právnickou osobou	12 205 515

3.15 Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

tis. Kč	2024
Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	1 064
Úplata depozitáři za služby depozitáře	697
Úplata administrátora	945
Úplata hlavního podpůrce	0
Úplata auditora	212
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Právní a notářské služby	290
Ostatní správní náklady	608
Celkem	3 816

Jednotlivé další náklady jsou uvedeny v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

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

3.16 Údaje o osobách, které byly v účetním období obhospodařovatelem pověřeny výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu

V Účetním období pro Fond nevykonávaly činnost žádné osoby, jež by byly pověřeny výkonem jednotlivé činnosti zahrnující obhospodařování Fondu. Obhospodařování majetku Fondu je prováděno pouze obhospodařovatelem a není, ani z části, svěřeno jiné osobě.

3.17 Informace týkající se obchodů zajišťující financování (SFT – securities financing transactions) a swapů veškerých výnosů, požadované dle nařízení evropského parlamentu a rady (EU) 2015/2365, čl. 13

Fond neměl v Účetním období žádné obchody týkající se zajišťování SFT nebo swapů.

3.18 Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem

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

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

3.19 Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii

V Účetním období nebyla k žádné třídě investičních akcií vyplacena žádná dividendy.

3.20 Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období

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

S účinností od 1. 6. 2024 došlo k rozšíření o dvě nové investiční třídy – prémiová denominovaná v CZK (PREI-CZK) a EUR (PREI-EUR) a prioritní (PRIA) a úpravě pravidel pro distribuci fondového kapitálu Fondu. S účinností od 1. 11. 2024 došlo k úpravě pravidel pro distribuci fondového kapitálu Fondu.

3.21 Výkaz o řízení a správě Fondu

3.21.1 Informace o kodexech řízení správy Fondu

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

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

3.21.2 Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví

Účetnictví Fondu je vedeno v souladu se ZoÚ a navazujícími českými účetními předpisy pro banky a finanční instituce. V oblasti vykazování a oceňování finančních nástrojů je postupováno počínaje účetním obdobím r. 2021 v souladu s Mezinárodními účetními standardy, jimž je přizpůsobena i aplikovaná prezentace účetní závěrky. Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované ve Fondu jsou stanoveny při plném respektování všeobecně závazných účetních předpisů a platných účetních standardů v rámci interních směrnic investiční společnosti, která je administrátorem Fondu. Tyto standardy jsou dále doplněny soustavou nižších metodických materiálů, zaměřujících se podrobněji na konkrétní části a oblasti účetní problematiky.

Účetnictví je zajišťováno administrátorem Fondu.

Administrátor pověřil k výkonu jednotlivé činnosti související s administrací Fondu v souladu s § 59 odst. 3 ZISIF poskytovatele, který zajišťuje vedení účetnictví Fondu a zajišťování plnění povinností vztahujících se k daním, poplatkům nebo jiným obdobným peněžitým plněním, tj. vymezené činnosti dle § 38 odst. 1 písm. a) a g) ZISIF, a to společnost K-FIN Accounting, s.r.o., IČO: 242 18 821.

Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem Fondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob a schvalovatelů transakcí a současně je významně omezeno riziko úmyslného zkreslení účetních výkazů. Osoby oprávněné uzavřít obchod jsou odděleny od osob oprávněných potvrdit realizaci obchodu na, včetně realizace takového obchodu. Do účetního systému mají přístup pouze uživatelé s příslušnými oprávněními a dle jejich funkce je jim přiřazen příslušný stupeň uživatelských práv. Oprávnění k přístupu do účetního systému je realizováno po schválení nadřazeným vedoucím a vlastníkem procesu účetnictví. Oprávnění pro aktivní vstup (účtování) do účetního systému mají pouze pracovníci oddělení účetnictví administrátora, resp. jím pověřená osoba. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat.

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

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

3.22 Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu

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

3.22.1 Zakladatelské akcie

Tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je uváděna v obchodním rejstříku. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

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

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

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

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

3.22.2 Investiční akcie

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

Fond vydává k Fondu kusové investiční akcie následujících tříd:

- a) Prioritní investiční akcie (dále také jako “Prioritní investiční akcie” nebo “PIA”) které mají podobu zaknihovaného cenného papíru; jsou vydány ve formě cenného papíru na řad, tj. akcie na jméno;
- b) Výkonnostní investiční akcie (dále také jako “Výkonnostní investiční akcie” nebo “VIA”), které mají podobu zaknihovaného cenného papíru; jsou vydány ve formě cenného papíru na řad, tj. akcie na jméno.

Práva spojená s investičními akciemi

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

Investoři do všech investičních akcií jedné třídy se na Fondovém kapitálu Fondu podílejí zcela a výlučně v rozsahu části Fondového kapitálu připadající na tuto třídu na základě distribučního poměru uvedeného ve stanovách, resp. ve statutu Fondu. Investoři do investičních akcií jedné třídy se pak na části Fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu podílejí poměrně podle počtu investičních akcií ve svém majetku. Třída investičních akcií znamená druh investičních akcií ve smyslu § 276 ZOK, resp. § 163 odst. 3 ZISIF, tj. investiční akcie, se kterými jsou spojena stejná práva. Podíl na zisku a podíl na likvidačním zůstatku včetně záloh na tyto výplaty lze vlastníkům investičních akcií určité třídy vyplácet výlučně na vrub části Fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu.

S investiční akcií je spojeno zejména:

- a) právo na její odkoupení na účet příslušného podfondu;
- b) právo na podíl na zisku; a
- c) právo na podíl na likvidačním zůstatku.

S investičními akciemi není spojeno zejména:

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

3.23 Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny

3.23.1 Statutární orgán

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

Člena představenstva volí a odvolává valná hromada Fondu.

V kompetenci statutárního orgánu je v souladu s § 435 odst. 2 ZOK obchodní vedení Fondu. Tato kompetence nemůže být delegována na jiné orgány Fondu.

Statutární orgán Fondu, TILLER IS, je investiční společností, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů. TILLER IS je licencovanou investiční společností specializující se na vytváření a obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů. TILLER IS obhospodařuje investiční fondy, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách tillerfunds.cz. TILLER IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost.

Statutární orgán Fondu, TILLER IS zavedl a udržuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi:

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

Funkční období statutárního orgánu je 10 let.

Působnost představenstva je dále specifikována v rámci stanov Fondu.

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

Ve statutárním orgánu Fondu je TILLER IS zastoupen prostřednictvím svého zmocněného zástupce, který disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Zmocněný zástupce statutárního orgánu Fondu v průběhu účetního období

Jméno a příjmení: Další identifikační údaje:	Ing. Dušan Klimeš, MSc. dat. nar.: 31. 10. 1980 bytem: Pod lipami 2559/37, 130 00 Praha 3
Období výkonu členství:	celé Účetní období

Znalosti a zkušenosti zmocněného zástupce:

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a následně získal titul od Nottingham Trent University. Během své 12leté praxe, kdy působil v oblasti bankovníctví a finančních služeb, získal zkušenosti z širokého portfolia investic. Byl součástí týmu, který koordinoval investice cca 50 finančních institucí (pojišťoven) velké části střední a východní Evropy. Byl členem skupin rozhodujících o finančním umístění a budoucí strategii investic těchto finančních ústavů. Následně získal široké zkušenosti při angažmá v jediné české zajišťovně, kde pracoval přímo pro představenstvo. Kromě jiného měl na starosti kompletní outsourcing činností, komunikaci a reporting vůči regulatorním orgánům či implementaci nařízení Solvency II. Již několik let pracuje jako poradce a konzultant při investicích a divesticích českých obhospodařovaných fondů a účastní se celého procesu investičního rozhodování, exekuce i následné administrace a reportingu.

Zmocněný zástupce neuzavřel žádnou pracovní ani jinou smlouvu s Fondem ani jeho dceřinými společnostmi.

Společnosti, v nichž byla TILLER IS členem správních nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

Společnost	Funkce	Od - do
MKP, a.s. Školská 689/20, Nové Město, 110 00 Praha 1	člen představenstva	1.1.2021 – 31.8.2023
ZMJ a.s. Karolinská 707/7, Karlín, 186 00 Praha 8	člen představenstva	1.1.2021 – 30. 11. 2022
J&T Market Opportunities SICAV a.s. Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8	statutární ředitel	1.12.2019 – 31.12.2020
J&T Market Opportunities SICAV a.s., s.r.o. Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8	člen představenstva	1.1.2021 - 31.3.2022
Karolinská invest, a.s. Lazarská 11/6, Nové Město, 120 00 Praha 2	člen představenstva	1.11.2022 - 30.11.2023
STROJÍRNA LITVÍNOV GROUP, a.s. Karolinská 707/7, Karlín, 186 00 Praha 8	člen představenstva	13.10.2020 - 30.6.2024

TILLER IS je ve smyslu § 9 ZISIF individuálním statutárním orgánem investičních fondů, které obhospodařuje. Jejich výčet je uveden na internetových stránkách ČNB a TILLER IS.

Kontrolním orgánem Fondu je dozorčí rada, která se skládá ze dvou členů volených a odvolávaných valnou hromadou. Dozorčí rada je usnášeníschopná, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. Pro přijetí usnesení dozorčí rady je třeba prostá většina hlasů všech členů dozorčí rady. Dozorčí rada zejména kontroluje činnost obhospodařovatele při obhospodařování a administraci majetku Fondu.

Členové kontrolního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení:	Ing. Petr Jiříček
Další identifikační údaje:	datum narození: 18. 11. 1974 bytem: Za farou 700/28, Slivenec, 154 00 Praha 5
Období výkonu členství:	celé Účetní období

Znalosti a zkušenosti člena kontrolního orgánu:

Ing. Petr Jiříček se v oblasti financí, mj. v nadnárodních korporacích, pohybuje téměř dvacet let. Jako specialista na finance se zaměřuje zejména na posuzování a vyhodnocování výnosnosti a rizikovosti potenciálních investičních příležitostí a nastavování efektivních finančního řízení. Je absolventem Vysoké školy ekonomické v Praze.

Působnost dozorčí rady je dále specifikována v rámci stanov Fondu.

Společnosti, v nichž byl člen správní rady členem správních, řídících nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoliv v předešlých 5 letech:

Společnost	Funkce	Od - do
AgriNet 5 CZ spol. s r.o. Hellichova 458/1, Malá Strana, 118 00 Praha 1	jednatel	10. 9. 2013 – 10. 2. 2020
ASPELL a.s. Hellichova 458/1, Malá Strana, 118 00 Praha 1	člen představenstva	10. 2. 2015
HORA DEXTRA, s.r.o. Hellichova 458/1, Malá Strana, 118 00 Praha 1	jednatel	6. 3. 2012
MAPOTIC Investment s.r.o. Hellichova 458/1, Malá Strana, 118 00 Praha 1	jednatel	7. 6. 2018
Nation1 Investment s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	jednatel	20. 5. 2020
OPF Czech s.r.o. Ječná 550/1, Nové Město, 120 00 Praha 2	společník	9. 4. 2015
P&J Capital s.r.o. Hellichova 458/1, Malá Strana, 118 00 Praha 1	společník, jednatel	1. 4. 2009
REAL-VITA Prostějov a.s. Národní 60/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	člen představenstva	5. 12. 2023
Salutem - Realitní I, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	jednatel	11. 2. 2021
Salutem - Realitní II, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	jednatel	16. 7. 2021
Salutem - Realitní III, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	jednatel	16. 7. 2021
Salutem - Realitní IV, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	jednatel	16. 7. 2021
Salutem - Realitní V, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	jednatel	19. 11. 2021
Salutem - Realitní VI, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	jednatel	19. 11. 2021

SALUTEM FUND SICAV, a.s. Karolinská 707/7, Karlín, 186 00 Praha 8	člen dozorčí rady	2. 4. 2020
Salutem Services, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	jednatel	13. 8. 2020
VRG Venture Capital s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	jednatel	16. 3. 2020
Salutem Finanční s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	prokurista	2. 10. 2021
Salutem Real, a.s. Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	jednatel	19. 11. 2021

Jméno a příjmení: Další identifikační údaje: Období výkonu členství:	Jaroslav Ton datum narození: 20. 3. 1973 bytem: U Ladronky 1117/38, Břevnov, 169 00 Praha 6 celé Účetní období
---	--

Znalosti a zkušenosti člena kontrolního orgánu:

Jaroslav Ton se podnikání věnuje již od začátku devadesátých let minulého století. Od roku 2000 se soustředí především na podnikání v oblasti nemovitostí. Je absolventem Vysoké školy ekonomické v Praze, obor Finance.

Společnosti, v nichž byl člen správní rady členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoliv v předešlých 5 letech:

Společnost	Funkce	Od (-Do)
4Trans Holding s.r.o. U Jezu 525/4, Liberec IV-Perštýn, 460 01 Liberec	prokura	22. 9. 2022
4Trans Holding s.r.o. U Jezu 525/4, Liberec IV-Perštýn, 460 01 Liberec	společník	9. 3. 2021 30. 11. 2021
4Trans Holding s.r.o. U Jezu 525/4, Liberec IV-Perštýn, 460 01 Liberec	jednatel	9. 3. 2021 27. 6. 2022
Antivirus s.r.o. Inovační 122, Hodkovice, 252 41 Zlatníky-Hodkovice	člen dozorčí rady	15. 11. 2022
ASPELL a.s. Hellichova 458/1, Malá Strana, 118 00 Praha 1	člen dozorčí rady	10. 2. 2015
Bonett EUROGAS CNG Park, a.s. Křížkova 237/36A, Karlín, 186 00 Praha	předseda dozorčí rady	3. 10. 2013 18. 9. 2020
HORA DEXTRA, s.r.o. Hellichova 458/1, Malá Strana, 118 00 Praha 1	jednatel	7. 9. 2023

Institut DE z.ú. Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha	předseda správní rady	19. 1. 2015 15. 5. 2023
Nation1 Investment s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	jednatel, společník	20. 5. 2020
P&J Capital s.r.o. Hellichova 458/1, Malá Strana, 118 00 Praha 1	jednatel, společník	1. 4. 2009
Partner Investment Pool - MIXED ASSETS, a.s. Školská 689/20, Nové Město, 110 00 Praha 1	při výkonu funkce zastupuje člena správní rady	14. 6. 2023 31. 5. 2024
Partner Investment Pool - PARTNERSHIP, a.s. Školská 689/20, Nové Město, 110 00 Praha 1	při výkonu funkce zastupuje člena správní rady	17. 6. 2023 30. 5. 2024
Partner Investment Pool - REAL ESTATE, a.s. Školská 689/20, Nové Město, 110 00 Praha 1	při výkonu funkce zastupuje člena správní rady	17. 6. 2023 30. 5. 2024
Patron venture capital s.r.o. Karmelitská 379/18, Malá Strana, 118 00 Praha 1	jednatel, společník	25. 6. 2021
REAL-VITA Prostějov a.s. Národní 60/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	člen představenstva	3. 2. 2021
Salutem - Realitní I, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	jednatel	24. 3. 2021
Salutem - Realitní II, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	jednatel	16. 7. 2021
Salutem - Realitní III, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	jednatel	16. 7. 2021
Salutem - Realitní IV, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	jednatel	16. 7. 2021
Salutem - Realitní V, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	jednatel	19. 11. 2021
Salutem - Realitní VI, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	jednatel	19. 11. 2021
Salutem Finanční s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	jednatel, společník	20. 8. 2021
SALUTEM FUND SICAV, a.s. Karolinská 707/7, Karlín, 186 00 Praha	člen dozorčí rady	1. 7. 2021
Salutem Services, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	jednatel	5. 1. 2024

Salutem Real, a.s. Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	akcionář	27. 4. 2022
Salutem Real, a.s. Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	jednatel	19. 11. 2021
Salutem Real, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	společník	22. 4. 2022 28. 11. 2024
VMT energy EU a.s. Školská 689/20, Nové Město, 110 00 Praha 1	při výkonu funkce zastupuje	17. 6. 2023 31. 5. 2024
VMT invest s.r.o. Školská 689/20, Nové Město, 110 00 Praha 1	jednatel	16. 12. 2022 4. 3. 2024

Funkční období člena kontrolního orgánu je 10 let.

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

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

Členové výboru pro audit v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ing. Václav Urban (předseda)
Jméno a příjmení	Ivan Spálenský (člen)
Jméno a příjmení	Ing. Petr Jiříček (člen)

Fond zřídil investiční výbor, který má zpravidla tři členy a plní funkci poradního orgánu obhospodařovatele, resp. Fondu při realizaci investiční strategie Fondu. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává představenstvo Fondu, a to návrh dozorcí rady Fondu. Investiční výbor projednává obhospodařovatelem předložené investiční příležitosti a vydává k nim své stanovisko. Toto stanovisko není pro obhospodařovatele závazné.

Členové investičního výboru v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ing. Petr Jiříček
Jméno a příjmení	Jaroslav Ton

Prohlášení

Nikdo z členů správních, řídicích a dozorcích orgánů ani vrcholového vedení nebyl za předešlých pět let odsouzen za podvodný trestný čin a není ani nebyl v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací. Vůči žádnému z členů správních, řídicích a dozorcích orgánů ani vrcholového vedení nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů. Mezi členy správních, řídicích a dozorcích orgánů ani vrcholového vedení a Fondem v Účetním období nenastaly žádné střety zájmů.

3.24 Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu

Nevyšším orgánem Fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěřuje ZOK, ZISIF, stanovy Fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopná se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 50 % zapisovaného základního kapitálu Fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy Fondu nevyžadují většinu jinou.

3.25 Politika rozmanitosti

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

3.26 Struktura vlastního kapitálu Fondu

Struktura Fondového kapitálu Fondu (Čistá aktiva investorů) v tis. Kč

Položka Fondového kapitálu	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Fondový kapitál (ČAI) celkem	440 961	479 198
Základní zapisovaný kapitál	100	100
Kapitálové fondy	155 634	137 848
Oceňovací rozdíly z majetku	0	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z investiční činnosti	208 615	285 327
Ostatní kapitálové fondy	-96	0
Zisk nebo ztráta za účetní období	76 712	56 023

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

Cenný papír	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Fondový kapitál (ČAI) celkem	440 961	479 198
Zakladatelské akcie	100	100
Výkonnostní investiční akcie („VIA“)	390 403	443 820
Prioritní investiční akcie („PIA“)	50 558	35 378

Fondový kapitál celkem se skládá z investiční části jako závazek neboli Čistá aktiva investorů připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup a z Neinvestiční části.

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

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

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Fondu, resp. za peněžní částku započtenou ke Dni připsání peněžní částky na účet Fondu postupem dle § 21 odst. 3 ZOK. Za peněžní částku došlou na účet Fondu je upisovateli upsán nejbližší nižší celý počet investičních akcií Fondu, vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky a hodnoty investiční akcie platné k rozhodnému dni.

3.27 Omezení převoditelnosti cenných papírů

K převodu výkonnostních a prémiových investičních akcií je nezbytný předchozí souhlas představenstva Fondu. Prioritní investiční akcie, které jsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu, jsou převoditelné bez omezení. Převod zakladatelských akcií je omezen způsobem stanoveným ve stanovách Fondu.

3.28 Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu

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

Vlastník podílu	Výše podílu k poslednímu dni Účetního období	
Petr Jiříček		10 %
Jaroslav Ton		90 %

3.29 Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv

Fond emitoval cenné papíry se zvláštními právy. Cenné papíry s totožnými právy tvoří jeden druh. Druhy cenných papírů vydávaných Fondem jsou uvedeny v části 1 Výroční zprávy.

Se všemi investičními akciemi vydanými Fondem jsou spojena stejná práva, a to zvláštní právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu v souladu se statutem a stanovami Fondu. Žádný z vlastníků investičních akcií vydaných Fondem nemá žádná zvláštní práva, kterými by nedisponovali ostatní vlastníci investičních akcií vydaných Fondem.

3.30 Omezení hlasovacích práv

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

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

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

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

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

3.31 Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy.

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

3.32 Zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu

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

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

Změna statutu týkající se investičních cílů Fondu je podmíněna předchozím souhlasem vlastníků zakladatelských akcií učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným statutárnímu orgánu Fondu. Změna statutu, která by ve svém důsledku znamenala změnu pravidel pro distribuci fondového kapitálu Fondu, je podmíněna předchozím souhlasem akcionářů vlastnicích investiční akcie, kterých se taková změna dotýká, učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným obhospodařovateli, a to v kvóru vymezeném v platných stanovách Fondu. Pro souhlas akcionářů učiněný na valné hromadě se použije § 417 ZOK obdobně.

3.33 Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu

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

3.34 Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Fondu podle zákona o obchodních korporacích v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající

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

3.35 Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

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

3.36 Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají

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

3.37 Alternativní výkonnostní ukazatele

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 2 ZISIF. Jedná se o celkovou hodnotu majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. Položku najdeme v příloze účetní závěrky Fondu pod Čistou hodnotou aktiv.

Změnu výše Čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií, ke které došlo v Účetním období, popisuje Výkaz (Přehled) o změnách v čistých aktivech připadajících na držitele investičních akcií, který je součástí účetní závěrky Fondu.

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 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.

4 Zpráva o vztazích za Účetní období

Vztahy mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)

Fond	SALUTEM FUND SICAV, a.s., IČO: 090 74 511, se sídlem Karolinská 707/7, Praha 8 – Karlín, PSČ 186 00, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 25240
Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK

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 TILLER IS ve smyslu ust. § 9 odst. 1 ZISIF.

Osoby ovládající

Jméno: Jaroslav Ton
Dat. nar.: 20. 3. 1973
Bytem: U Ladronky 1117/38, Břevnov, 169 00 Praha 6
Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 90 % podílu na základním kapitálu

Osoby ovládané ovládající osobou:

Název osoby: HORA DEXTRA, s.r.o.
IČO: 260 92 018
Sídlo: Hellichova 458/1, Malá Strana, 118 00 Praha 1
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu

Název osoby: MAPOTIC Investment, s.r.o.
IČO: 071 92 240
Sídlo: Hellichova 458/1, Malá Strana, 118 00 Praha 1
Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 76 % podílu na základním kapitálu

Název osoby: TNS Praha 1, s.r.o.
IČO: 075 51 118
Sídlo: Národní 60 /28, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu

Název osoby: Nation1 Investment s.r.o.
IČO: 091 72 807
Sídlo: Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 90 % podílu na základním kapitálu

Název osoby: P&J Capital s.r.o.
IČO: 288 66 240
Sídlo: Hellichova 458/1, Malá Strana, 118 00 Praha 1
Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 80 % podílu na základním kapitálu

Název osoby:	Salutem Real, a.s.
IČO:	139 92 520
Sídlo:	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu

Název osoby:	Salutem Finanční s.r.o.
IČO:	117 65 313
Sídlo:	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu

Název osoby:	Patron venture capital s.r.o.
IČO:	109 85 760
Sídlo:	Karmelitská 379/18, Malá Strana, 118 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu

Název osoby:	REAL-VITA Prostějov a.s.
IČO:	046 57 438
Sídlo:	Národní 60 /28, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu

Název osoby:	Salutem Services, s.r.o.
IČO:	094 11 330
Sídlo:	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu

Název osoby:	ASPELL a.s.
IČO:	283 81 955
Sídlo:	Hellichova 458/1, Malá Strana, 118 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu

Název osoby:	Salutem – Realitní I, s.r.o.
IČO:	099 14 790
Sídlo:	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu

Název osoby:	Salutem – Realitní II, s.r.o.
IČO:	116 68 571
Sídlo:	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu

Název osoby:	Salutem – Realitní III, s.r.o.
IČO:	116 68 628
Sídlo:	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu

Název osoby: Salutem – Realitní IV, s.r.o.
IČO: 116 68 661
Sídlo: Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu

Název osoby: Salutem – Realitní V, s.r.o.
IČO: 139 92 431
Sídlo: Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu

Název osoby: Salutem – Realitní VI, s.r.o.
IČO: 139 92 503
Sídlo: Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu

Způsob a prostředky ovládaní:

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

Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK):

V Účetním období nebyla učiněna žádná jednání na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK).

Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. e) ZOK):

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
ASPELL a.s.	Kupní smlouva	23. 6. 2022	Kupní cena	Nemovitosti – pozemky a stavby k.ú. Rejhotice, obec Loučná n. Desnou
REAL-VITA Prostějov a.s.	Kupní smlouva	22. 12. 2022	Kupní cena	Nem. Pozemky k.ú. Prostějov
Salutem – Realitní IV, s.r.o.	Kupní smlouva	26. 4. 2023	Nemovitosti – pozemky vč. stavby č.p. 48 bytový dům, k.ú. Rejhotice, obec Loučná n. Desnou	Kupní cena
Salutem Real, a.s.	Kupní smlouva	29. 3. 2023	Nem. k.ú. Střekov, obec Ústí n. Labem	Kupní cena

Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 4 ZOK)

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu ust. § 9 odst. 1 ZISIF, kdy investiční společnost jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti, kdy možnost ovládající osoby zasahovat do řízení ovládané osoby je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv, nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního orgánu ovládané osoby anebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a

statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

V Praze dne 31. 3. 2025



SALUTEM FUND SICAV, a.s.

TILLER investiční společnost a.s.

člen představenstva

Ing. Dušan Klimeš, MSc.

zmocněný zástupce

Účetní závěrka Fondu

SALUTEM FUND SICAV, a.s.

za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

SALUTEM FUND SICAV, a.s.
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI
k 31. prosinci 2024

tis. Kč	Pozn	31.12.2024	31.12.2023
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva	5.7	236 493	132 090
Investice do nemovitostí	5.7	236 150	132 090
Zálohy na nové nemovitosti		343	0
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty		338 113	237 493
Poskytnuté půjčky	5.3	102 769	0
Poskytnuté půjčky spřízněným stranám	5.3	0	5 811
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	5.5	194 104	184 481
Dluhopisy	5.4	29 034	29 938
Postoupené pohledávky	5.6	12 206	17 263
Obchodní pohledávky	5.6	78 465	0
Dlouhodobá aktiva celkem		653 071	369 583
Krátkodobá aktiva			
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty		1 530	102 773
Poskytnuté půjčky	5.3	0	101 658
Poskytnuté půjčky - úroky	5.3	1 240	488
Poskytnuté půjčky spřízněným stranám - úroky	5.3	0	47
Dluhopisy - AÚV	5.4	290	580
Obchodní a jiné pohledávky	5.6	1 169	107 400
Náklady a příjmy příštích období	5.8	52	60
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		929	1 318
-investiční	5.1	899	1 288
-neinvestiční	5.2	30	30
Krátkodobá aktiva celkem		3 680	211 551
Aktiva celkem		656 751	581 134
-investiční		656 721	581 104
-neinvestiční		30	30
Aktiva celkem		656 751	581 134
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál		30	30
Základní kapitál		100	100
Nerozdělené výsledky – neinvestiční		-70	-70
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	5.11	479 198	440 961
Kapitálové a ostatní fondy		137 848	155 634
Nerozdělené výsledky – investiční		285 327	208 615
Výsledek hospodaření - investiční		56 023	76 712
Závazky k nevydaným akciím		0	0
Dlouhodobé závazky		89 086	91 752
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	5.9	67 480	87 911
Odložený daňový závazek	6.5	4 743	3 801
Obchodní a jiné závazky	5.10	16 863	40

Krátkodobé závazky		88 437	48 390
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	5.9	44 759	16 955
Obchodní závazky a jiné závazky	5.10	43 678	31 435
Závazky bez čistých aktiv držitelů investičních akcií celkem		177 523	140 143
Závazky celkem		656 721	581 104
Vlastní kapitál a závazky investiční celkem		656 721	581 104
Vlastní kapitál a závazky neinvestiční celkem		30	30
Pasiva celkem		656 751	581 134

SALUTEM FUND SICAV, a.s.

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESETIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP

k 31. prosinci 2024

tis. Kč	12/2024	12/2023
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 1. lednu	440 961	370 842
Úpis investičních akcií	1 000	0
Odkup investičních akcií	-18 786	-6 497
Zvýšení čistých aktiv z transakcí s akciemi	-17 786	-6 497
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění	56 023	76 712
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 31. prosinci	479 198	440 961

SALUTEM FUND SICAV, a.s.
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU
k 31. prosinci 2024

tis. Kč	Pozn	12/2024	12/2023
<u>Výkaz zisku a ztráty</u>			
Tržby z prodeje nemovitostí	6.2	49 306	226 504
Náklady na prodané nemovitosti	6.2	-36 451	-204 236
Změna reálné hodnoty majetku	5.7	19 420	9 601
Tržby z pronájmu nemovitostí		6 890	6 216
Tržby z pronájmu nemovitostí	6.1	6 890	6 216
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.1	-396	-1 772
Spotřeba energie, plynu, vody		179	-612
Opravy a udržování		-2	-230
Pojištění		-150	-172
Ostatní služby		-8	-458
Daň z nemovitosti		-415	-300
Ostatní výnosy		17	0
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty		23 269	50 380
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	6.3	23 269	50 380
Celkový čistý zisk/ztráta		23 269	50 380
Náklady			
Služby depozitáře	6.4	-697	-706
Odměna za obhospodařování a administraci	6.4	-2 009	-2 275
Odměna za audit	6.4	-212	-325
Náklady na poplatky a provize	6.4	-452	-420
Právní a notářské služby	6.4	-290	-288
Poradenské a konzultační služby	6.4	0	0
Ostatní správní náklady	6.4	-608	-1 924
Správní náklady celkem		-4 268	-5 938
Zisk (ztráta) před zdaněním		57 787	80 774
Daň ze zisku	6.5	-1 764	-4 062
Zisk (ztráta) po zdanění		56 023	76 712
Zisk/ztráta připadající na držitele dosud nevydaných investičních akcií		0	0
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění		56 023	76 712

Zisk/ztráta za účetní období byla dosažena pouze investiční činností.

SALUTEM FUND SICAV, a.s.
VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ
k 31. prosinci 2024

tis. Kč	12/2024	12/2023
Peněžní tok z provozních činností		
Zisk za období	56 023	76 712
Úpravy o:		
Daňový náklad	1 764	4 062
Úrokové náklady	11 448	14 263
Úrokové výnosy	-19 707	-17 480
Zisk/ztráta z prodeje majetku	-12 855	-22 268
Zisk/ztráta z přecenění investičního majetku	-19 420	-9 601
Zisk/ztráta z přecenění fin. aktiv	-11 284	-44 543
Čistý peněžní tok z provozních činností před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	5 969	1 145
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	32 831	-102 834
Změna stavu obchodních a jiných závazků	86 454	-7 734
Čistý peněžní tok z provozních činností před zdaněním	75 254	-109 423
Zaplacené daně ze zisku	-8 620	-1 790
Čistý peněžní tok z provozních činností	66 634	-111 213
Peněžní toky z investičních činností		
Pořízení dlouhodobého majetku	-121 153	0
Prodej a přecenění dlouhodobého majetku	69 084	237 776
Prodej nekonsolidovaných dceřiných společností	0	0
Vliv fúze a zániku podfondu	0	153
Změna stavu poskytnutých úvěrů a půjček	-8 617	-72 493
Přijaté úroky	15 524	14 436
Čistý peníze použité v investičních činnostech	-45 162	179 872
Peněžní tok z finančních činností		
Změna stavu přijatých úvěrů a půjček	8 306	-48 810
Zaplacené úroky	-12 381	-14 644
Emise akcií	1 000	0
Odkup akcií	-18 786	-6 497
Čistý peněžní tok z finančních činností	-21 861	-69 951
Čistá změna peněžních prostředků a ekvivalentů	-389	-1 922
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na počátku období	1 288	2 580
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	899	1 288

Následující příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

Příloha účetní závěrky

1. Všeobecné informace

SALUTEM FUND SICAV, a.s. („Fond“) je investičním fondem kvalifikovaných investorů, který byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních Fondech (dále jako „ZISIF“).

Název Fondu:	SALUTEM FUND SICAV, a.s.
Sídlo společnosti:	Karolinská 707/7, Karlín, 186 00 Praha 8
Den zápisu do obchodního rejstříku:	2. 4. 2020
Identifikační číslo:	090 74 511
DIČ:	CZ09074511
Právní forma:	akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 25240
Předmět podnikání:	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Fond byl dne 9. 3. 2020 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF shromažďuje peněžní prostředky anebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků anebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek. Investiční akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu § 272 ZISIF.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti (dále jen „Investiční část Fondu“) od svého ostatního jmění (dále jen „Neinvestiční část Fondu“). Hospodaření Neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Na Neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná činnost. K Investiční části Fondu Fond vydává investiční akcie.

Investičním cílem Fondu je setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených Investory. Fond bude investovat zejména do účastí, zejména v nemovitostních společnostech, nemovitých věcí a poskytování úvěrů a zápůjček s tím, že výnosy investic Fondu budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do účastí, z dividend a z úroků, a bude rovněž odkupovat a prodávat zajištěné pohledávky skrze společnosti, ve kterých má Fond účast. Součástí strategie Fondu je tedy i diverzifikace rizik na základě investic do různých nepropojených majetkových hodnot.

Informace o depozitáři:

Depozitářem Fondu je Československá obchodní banka, a.s., IČO: 000 01 350, Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57.

Informace o statutárních a kontrolních orgánech Fondu:

Statutární orgán – představenstvo

Člen představenstva:	TILLER investiční společnost a.s., den vzniku členství 1. 9. 2021
IČO:	086 08 733
Sídlo:	Karolinská 707/7, Praha 8, PSČ 186 00
při výkonu funkce zastupuje:	Ing. Dušan Klimeš, MSc., zmocněný zástupce

Kontrolní orgán – dozorčí rada

Předseda dozorčí rady:	Ing. Petr Jiříček, den vzniku členství 2. 4. 2020
Člen dozorčí rady:	Jaroslav Ton, den vzniku členství 1. 7. 2021

Změny v obchodním rejstříku

V rozhodném období nedošlo k změnám v obchodním rejstříku.

Výbor pro audit:

Předseda výboru pro audit:	Ing. Václav Urban, den vzniku členství 1. 9. 2021
Člen výboru pro audit:	Ivan Spálenský, den vzniku členství 1. 9. 2021
Člen výboru pro audit:	Ing. Petr Jiříček, den vzniku členství 10. 1. 2022

Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) byla v Účetním období společnost TILLER investiční společnost a.s. (dále jen „Investiční společnost“ nebo „Obhospodařovatel“). Investiční společnost byla na základě rozhodnutí valné hromady Fondu s účinností ke dni 1. 9. 2021 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

V průběhu roku 2024 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

Administrátorem Fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) byla v Účetním období společnost Versute investiční společnost, a.s. (dále jako „Administrátor“).

Fond neměl ve sledovaném účetním období zaměstnance. Fond je plně obhospodařován Investiční společností a administrován Administrátorem. Uvedené činnosti ve vztahu k Fondu realizují Investiční společnost a Administrátor svými zaměstnanci. Správu majetku Fondu zajišťuje pracovník oddělení obhospodařování, který je zaměstnancem Obhospodařovatele Fondu.

Organizační struktura

Fond, jako nesamosprávný investiční fond je plně obhospodařován TILLER investiční společností a.s., která realizuje veškeré činnosti fondu svými pracovníky. Na základě smlouvy o výkonu funkce ze dne 15. 9. 2021 byla obhospodařovatelem Fondu TILLER investiční společnost a.s., a to s účinností od 1. 9. 2021, tj. od vzniku funkce TILLER investiční společnost a.s. jako člena statutárního orgánu Fondu. Fond působí v místě sídla.

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Tato účetní závěrka je nekonsolidovanou individuální účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2024

a končící 31. prosince 2024 je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále jen „IFRS“).

Přehled použitých významných účetních zásad je uveden v poznámce 3.

Příprava účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje použití určitých významných účetních odhadů. Rovněž vyžaduje, aby investiční společnost vykonávala úsudek v procesu uplatňování účetních pravidel Fondu. Oblasti zahrnující vyšší míru úsudku nebo složitosti nebo oblasti, kde jsou předpoklady a odhady významné pro účetní závěrku, jsou uvedeny v poznámce 4.

Struktura a uspořádání účetních výkazů, v nichž jsou informace o finanční situaci a výkonnosti Fondu prezentovány, vychází ze skutečnosti, že Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, emitentem investičních akcií, který podléhá regulaci České národní banky (dále jen „ČNB“) a současně podléhá určitým požadavkům ZISIF. Vzhledem k tomu, že Fond je povinen z nařízení ZISIF rozlišovat aktiva a závazky přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií (neinvestiční část fondu) a aktiva a závazky přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup (investiční část fondu), Výkaz o finanční pozici je v tomto ohledu rozlišen na investiční a neinvestiční část.

Účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu časově neomezeného trvání podniku. Ke dni schválení neexistují žádné náznaky, že Fond nebude moci v dohledné budoucnosti pokračovat ve své činnosti. Toto přesvědčení představenstva se opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji. Finanční výkazy, vyjma Výkazu o peněžních tocích, jsou připraveny na akruální bázi účetnictví.

Účetní závěrka v souladu s § 118 odst. 3 ZPKT podléhá povinnému auditu.

Účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2024, za účetní období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 (dále též „Účetní období“).

2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Účetní závěrka Fondu byla sestavena v souladu s IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky 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).

2.2. Dopad novel a interpretací IFRS na individuální finanční výkazy Fondu

2.2.1. Závazné novely a interpretace IFRS

Následující úpravy IFRS, které jsou přijaté pro použití v EU, se staly závazně účinnými v běžném období. Obecně všechny tyto úpravy IFRS vyžadují plně retrospektivní použití (tj. srovnávací hodnoty musí být re klasifikovány), jen některé z nich vyžadují použití prospektivní.

Změny IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – zveřejnění účetních pravidel (vydané v únoru 2021, platný od 1. 1. 2023)

V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky nazvaná Zveřejnění účetních pravidel (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy vyžadují,

aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. material) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. significant) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit.

Dopad na účetní jednotku:

Z přijetí novelizace neplynul žádný významný dopad do účetní závěrky.

Změny IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – definice účetních odhadů (vydané v únoru 2021, platný od 1. 1. 2023)

V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby nazvaná Definice účetních odhadů (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy se zaměřují na účetní odhady a poskytují pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady.

Dopad na účetní jednotku:

Přijetí novelizace nemělo zásadní dopad do účetní závěrky.

Změny IAS 12 Daně ze zisku nazvaná Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později)

V květnu 2021 byla vydána novelizace IAS 12 Daně ze zisku nazvaná Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která zúží rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Důvodem jsou rozdílné přístupy k uznání odložené daně u leasingových kontraktů.

Dopad na účetní jednotku:

Fond zohlední změny vyplývající z této novelizace a neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

Změny IFRS 17 Pojistné smlouvy (vydaný v květnu 2017) včetně dodatků k IFRS 17 (vydané v červnu 2020, platný od 1. 1. 2023)

Standard IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neeviduje pojistné smlouvy, proto změna standardu nemá vliv na účetní závěrku.

Změny IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky nazvaná Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později s retrospektivní účinností, pozdější novelizací odložena na 1. 1. 2024),

V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky nazvaná Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později s retrospektivní účinností, pozdější novelizací odložena na 1. 1. 2024), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku.

Dopad na účetní jednotku:

Přijetí novelizace nemělo zásadní dopad do účetní závěrky.

Změny IFRS 16 Závazky z leasingu ve zpětném leasingu (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později)

V září 2022 byla vydána novelizace IFRS 16 Závazky z leasingu ve zpětném leasingu (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu.

Dopad na účetní jednotku:

Fond závazky z leasingu ve zpětném leasingu neevidují, proto změny nemají dopad na Fond

- Změny IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později)

V říjnu 2022 byla vydána novelizace IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Účinnost je retrospektivní.

Dopad na účetní jednotku:

Přijetí novelizace nemělo zásadní dopad do účetní závěrky.

Standardy a interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), ale dosud nepřijaté EU

K datu schválení této účetní závěrky nebyly dosud následující standardy a novelizace, 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 1 Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023, resp. 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty (vydaná v říjnu 2022 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace 16 Závazky z leasingu ve zpětném leasingu (vydána v září 2022 s účinností od 1. 1. 2024)

Tyto standardy neměly ve sledovaném období žádný dopad na účetní závěrku Fondu.

2.3. Fond jako investiční jednotka

Fond je investiční jednotkou ve smyslu mezinárodních účetních standardů (IFRS 10) a oceňuje své investice do dceřiných podniků jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Žádný z dceřiných podniků Fondu nebo jeho obhospodařovatelů neposkytuje služby související s investiční činností Fondu. Fond tudíž nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku.

Fond naplňuje základní znaky investiční jednotky ve smyslu IFRS 10.27 tj. Fond:

- shromažďuje peněžní prostředky od více Investorů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků ve prospěch Investorů a dále spravuje tento majetek;
- investičním cílem Fondu dle statutu je trvalé zhodnocování prostředků a majetku vložených Investory s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány z dividend a úroků;
- portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocována na základě reálných hodnot.

Fond naplňuje i další typické znaky investiční jednotky ve smyslu IFRS 10.28, tj. Fond má:

- více než jednu investici;
- více než jednoho Investora;
- Investory, kteří nejsou s Fondem propojeni; a
- majetkové účasti ve formě podílu na základním kapitálu.

Výše uvedené charakteristiky byly splněny po dobu trvání celého účetního období.

Exit strategie

Fond provede částečný nebo celkový exit z investic do majetkových účastí ve chvíli, kdy na trhu najde protistranu obchodu s nabídkou zajišťující investorům Fondu ve středně až dlouhodobém horizontu adekvátní zhodnocení investic. V situaci, kdy by vnější ekonomické prostředí neskytalo možnost prodeje majetkové účasti se ziskem a další držba jednotlivých majetkových účastí by se nejevila jako ekonomicky rentabilní, může Fond zahájit exit z investice prodejem za cenu na trhu dostupnou nebo u jednotlivé majetkové účasti rozhodnout z titulu vlastníka o její likvidaci. Úvěrové pohledávky poskytnuté z majetku Fondu jsou drženy zpravidla do splatnosti vč. možnosti jejího prodloužení, pokud se s ohledem na vývoj investice nejeví jako účelné je kapitalizovat do majetkové účasti, případně je postoupit za tržních podmínek na třetí stranu.

V rámci exitové strategie výnosnost a vhodnost investic je postavena na aktivech a aktivitách společností, jejichž podíly jsou v portfoliu fondu. Jsou zohledňovány provozní náklady na chod, finanční páky a ostatní náklady spojené s obsluhou vlastnické struktury společnosti představující výnosové aktivum. Výnosnost aktiva bude posuzována primárně v dlouhodobém investičním horizontu 5 let a více s market price s ohledem na výnosnost podkladového aktiva a čistého obchodního jmění obchodních společností. V případě finanční výhodnosti dosažitelné market price může být aktivum prodáno či v případě poklesu finanční výkonnosti aktiva může být aktivum prodáno. Každé aktivum (podíl v cílové společnosti) bude z tohoto pohledu posuzováno individuálně v případě, že se jedná o významnou investici představující podstatný podíl na aktivech Fondu.

Část investic prostřednictvím obchodních podílů je cílováno na realitní trh, a to především do oblasti developmentu. Již při akvizici jsou hodnoceny investiční plány společnosti a jejich výnosnost a možný dopad na výnosnost Fondu. U všech investic tohoto typu je počítáno s dlouhodobým investičním horizontem z hlediska charakteristiky realitního trhu. Během této doby je plánováno, že dojde k realizaci developerských aktivit a následnému prodeji. Aktivita v rámci cílových obchodních podílů jsou pravidelně revidovány. V situaci, kdy by cílová investice nesplňovala požadované požadavky na požadovanou (i budoucí) výnosnost, bude zvažován prodej této účasti na trhu.

Významnou investiční oblastí Fondu je úvěrové financování, a to především v rámci společnosti, jejich podíly jsou v portfoliu Fondu. Výnosnost úvěrů je hodnocena především na základě dohodnuté úrokové sazby a nákladů spojených s financováním. Jsou brána v úvahu podkladová aktiva, kterými jsou zejména nemovitosti věci či developerské investice. Tyto jsou hodnoceny na základě analýzy celkových nákladů a projektované prodejní ceny. Všechny investice jsou z tohoto pohledu považovány za výnosné a zajištěné podkladovým aktivem. V případě nedosažení plánovaných výnosů je Fond připraven k odprodeji podílů ve společnostech, ve kterých drží obchodní podíl. Jelikož nemovitosti držené cílovými společnostmi vykazují tržní hodnotu vyšší než pořizovací, je pravděpodobné, že Fond bude realizovat výnos. V případě tohoto postupu pak dojde k reinvestici získaných prostředků v rámci investiční strategie a statutu Fondu.

Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva

Veškerá aktiva Fondu v podobě nemovitého majetku (stavby, pozemky) budou v případě rozhodnutí o realizaci výstupní strategie alokovány na veřejný trh s nemovitostmi. Tento krok bude realizován prostřednictvím specializovaných prodejců na trhu s realitami, příp. konkrétním zájemcům na volném trhu. Z hlediska likvidity držených aktiv lze předpokládat rychlejší realizaci strategie v případě prodeje po jednotlivých aktivech, příp. menších celcích než v případě souhrnného prodeje jedinému zájemci.

Výstupní strategie pro obchodní podíly a akcie soukromých společností

Obchodní podíly a akcie soukromých společností jsou drženy ve středně až dlouhodobém horizontu korespondujícím s investiční strategií Fondu. Jsou nabyvány výhradně s cílem zhodnocení kapitálu, nebo získávání dividend. Částečný nebo celkový exit z investic do majetkových účastí, Fond provede ve chvíli, kdy na trhu najde protistranu obchodu s nabídkou zajišťující Investorům Fondu požadované zhodnocení investic ve středně až dlouhodobém horizontu.

V situaci, kdy by vnější ekonomické prostředí neskýtalo možnost prodeje majetkové účasti se ziskem a další držba jednotlivých majetkových účastí by se nejevila jako ekonomicky rentabilní, může Fond zahájit exit

z investice prodejem za cenu na trhu dostupnou nebo u jednotlivé majetkové účasti rozhodnout z titulu vlastníka o její likvidaci.

V případě rozhodnutí o ukončení příslušné investice, tj. realizaci výstupní strategie, budou držené majetkové účasti nabídnuty k prodeji celé nebo části držené pozice vhodným konkrétním soukromým zájemcům vytipovaným dle činnosti cílové společnosti. Prodejní proces bude probíhat prostřednictvím angažování M&A transakčního poradce. S veřejnou nabídkou prostřednictvím prvotního úpisu akcií cílových společností na veřejných trzích není uvažováno.

3. Přehled významných účetních zásad

3.1 Investiční dlouhodobý majetek

Majetek jako možná investiční příležitost jsou především nemovitosti držené Fondem s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

Fond může investovat do následujícího dlouhodobého majetku (mimo finanční nástroje):

- nemovitost za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení,
- nemovitost za účelem dosažení zisku z pronájmu nebo prodeje.

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užitky spojené s investicí do nemovitosti a
- náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné.

Investice se prvotně ocení na úrovni jejich pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s pořízením.

Administrátor v souladu s § 68a VoÚBFI oceňuje neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty. V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Neprovozní dlouhodobý majetek, který se oceňuje reálnou hodnotou, se v souladu s § 75 VoBÚP neodpisuje.

3.2 Přepočet cizí měny

3.2.1 Funkční a prezentační měna

Investoři Fondu jsou z České republiky, přičemž úpisy a zpětné odkupy převoditelných investičních akcií jsou denominovány v českých korunách. Primární činností Fondu je investování do účastí v kapitálových obchodních společnostech z lokálního regionu a poskytování úvěrů. Cílem je nabídnout Investorům vyšší výnos ve srovnání s ostatními produkty dostupnými v ČR. Výnosy z investic Fondu budou opatřovány příjmem z úroků z poskytnutých úvěrů, příjmem z dividend a z kapitálového zhodnocení při zpeněžení investic.

Výkonnost Fondu je oceňována a vykazována Investorům v českých korunách. Investiční společnost považuje českou korunu za měnu, která nejvěrněji vyjadřuje ekonomické dopady uskutečněných transakcí, událostí a podmínek. Účetní závěrka je prezentována v českých korunách, která je funkční a prezentační měnou Fondu.

3.2.2 Transakce a zůstatky

Transakce v cizích měnách jsou přepočítávány do funkční měny s použitím devizových kurzů platných k datu transakce. Aktiva a závazky v cizích měnách jsou přepočteny do funkční měny s použitím devizového kurzu, který je platný ke dni sestavení Výkazu o finanční pozici.

Kurzové zisky a ztráty z přepočtu jsou zahrnuty do Výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku.

Kurzové zisky a ztráty související s finančními aktivy, které jsou oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou vykazovány ve Výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“.

Kurzové zisky a ztráty související s finančními aktivy, které jsou oceňovány reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku jsou vykazovány v Ostatním úplném výsledku hospodaření v položce „Změny z přecenění kapitálových finančních aktiv oceňovaných přes ostatní úplný výsledek“.

3.3 Finanční aktiva

3.3.1 Klasifikace

Fond před klasifikací finančních aktiv provádí analýzu jednotlivých složek majetku, především pak držených cenných papírů, a stanoví, zda se jedná o dluhové finanční aktivum nebo kapitálový nástroj. Kapitálovým nástrojem je smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků.

V případě, že Fond drží investiční akcie nebo podílové listy, kdy na svou žádost má právo na odkup těchto cenných papírů, investiční akcie nebo podílové listy představují smluvní právo přijmout hotovost nebo jiné finanční aktivum a bude se tak zpravidla jednat o dluhové finanční aktivum.

Finanční aktivum je drženo k obchodování, pokud:

- bylo získáno primárně za účelem jeho prodeje v nejbližší době; nebo
- při prvotním vykazání je součástí portfolia identifikovaných finančních nástrojů, které Fond společně spravuje a má aktuální záměr na dosažení krátkodobého zisku; nebo
- je to derivát (s výjimkou derivátu, který je finanční zárukou nebo je určený jako účinný zajišťující nástroj).

Fond klasifikuje své investice na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocovaná na základě reálných hodnot. Fond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování. Smluvní peněžní toky z poskytnutých půjček Fondu jsou tvořeny pouze jistinou a úrokem, ale přesto nejsou tyto finanční nástroje klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních

peněžních toků ani jako cenné papíry držené za účelem inkasování peněžních toků a určené k prodeji. Inkasování smluvních peněžních toků je podružné k dosažení cílů obchodního modelu Fondu.

Zásady Fondu vyžadují, aby Investiční společnost hodnotila informace o těchto finančních aktivech na základě reálné hodnoty spolu s dalšími souvisejícími finančními informacemi.

Fond se rozhodl klasifikovat kapitálová finanční aktiva do dceřiných a přidružených podniků jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Ostatní kapitálová finanční aktiva určená k obchodování Fond klasifikuje jako oceňovaná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku. Finanční aktiva určená k obchodování jsou vždy klasifikována jako aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Důvodem pro použití alternativ oceňování finančních aktiv do ostatního úplného výsledku je rozhodnutí účetní jednotky na bázi jednotlivých instrumentů při prvotním zaúčtování.

3.3.2 Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

Účtování, odúčtování a oceňování

Pravidelné nákupy a prodeje investic jsou účtovány k datu sjednání obchodu – datu, kdy se Fond zaváže k nákupu nebo prodeji investice. Finanční aktiva a finanční závazky vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou prvotně zachycené v reálné hodnotě. Transakční náklady jsou účtovány přímo do nákladů ve Výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku.

Finanční aktiva jsou odúčtována, když vypršela práva na obdržení peněžních toků z investic, nebo Fond převedl všechna podstatná rizika a užítky z vlastnictví.

Po prvotním zaúčtování jsou všechna finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou vykazovány ve Výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku na řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“ v období, ve kterém vzniknou.

Výnosy z dividend z finančních aktiv vykazovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou účtovány ve Výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku v rámci položky „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“, jakmile na ně Fondu vznikne nárok.

3.3.3 Přesuny mezi úrovněmi v rámci hierarchie reálné hodnoty

Pro všechny přesuny finančních nástrojů mezi jednotlivými stupni hierarchie oceňování reálnou hodnotou platí předpoklad, že nastaly na začátku vykazovaného období. V průběhu roku 2023 nedošlo k žádným přesunům.

3.4 Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty

Finanční závazky klasifikované od počátku jako vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou klasifikovány do této kategorie, pokud jsou splněna následující kritéria:

- klasifikace eliminuje nebo podstatně omezuje nesoulad v oceňování nebo účtování, který by jinak vznikl z ocenění aktiv nebo závazků nebo ze zachycení z nich plynoucích zisků nebo ztrát na odlišném základě; nebo
- skupina finančních aktiv, finančních závazků nebo jejich kombinace je řízena a její výkonnost je hodnocena na základě reálných hodnot, v souladu s dokumentovanou strategií řízení rizik nebo investiční strategií; nebo
- finanční nástroj obsahuje vložený derivát, pokud tento vložený derivát významně nemodifikuje peněžní toky nebo je zřejmé, že jej nelze samostatně zaúčtovat.

Finanční závazky klasifikované od počátku jako vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou zachyceny ve Výkazu o finanční pozici v reálné hodnotě. Změny čistých reálných hodnot se vykazují v položce „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“. Úrokové náklady

z finančních závazků klasifikovaných v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty se vykazují rovněž na řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“ s použitím metody efektivní úrokové míry.

3.5 Započtení finančních nástrojů

Finanční aktiva a závazky se vzájemně započítávají a čistá částka je vykázána v rozvaze, pokud existuje právně vymahatelný nárok na započtení zúčtovaných částek a existuje záměr vypořádat je v čisté výši nebo realizovat aktivum a vypořádat závazek současně. Právně vymahatelný nárok nesmí být podmíněn budoucími událostmi a musí být vynutitelný v rámci běžného podnikání, ale i v případě selhání, platební neschopnosti nebo úpadku společnosti nebo protistrany.

K datu účetní závěrky účetní jednotka neviduje žádné finanční aktiva nebo závazky, které jsou předmětem rámcové dohody o vzájemném započtení a zajištění.

3.6 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují vklady na běžných účtech u bank a jiné krátkodobé investice na aktivním trhu se splatností tří měsíce nebo méně a kontokorentní účty. Přecherpání bankovních účtů se vykazuje ve Výkazu o finanční pozici v krátkodobých závazcích.

3.7 Leasing

Fond jako pronajímatel

Fond v rámci své činnosti pronajímá nemovitosti na základě leasingových smluv, které jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v rámci ostatních provozních výnosů v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu.

3.8 Dohadné položky

Dohadné položky jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě a následně vykazovány v zůstatkové hodnotě.

3.9 Investiční akcie

Fond vydává následující druhy kusových akcií: prioritní investiční akcie, výkonnostní investiční akcie a prémiové investiční akcie denominované v měně CZK a EUR.

Investiční akcie

Fond vydává 4 druhy investičních akcií – Prioritní investiční akcie (dále jen „PIA“), Výkonnostní investiční akcie (dále jen „VIA“), Prémiové investiční akcie („PRIA-CZK“) a Prémiové investiční akcie („PRIA-EUR“). PIA akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. VIA akcie mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Prioritním investičním akciím/PIA byl přidělen ISIN: CZ0008045051, výkonnostním investičním akciím/VIA byl přidělen ISIN: CZ0008045069, prémiovým investičním akciím („PRIA-CZK“) ISIN: CZ0008053428 a prémiových investičních akciím („PRIA-EUR“) ISIN: CZ0008053410. Hodnota těchto akcií je vyjádřena v českých korunách.

Prioritní investiční akcie Fondu jsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu, a to na Burze cenných papírů Praha, a. s., a to od 9. 2. 2021.

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

- právo být informováni o aktuální hodnotě investiční akcie;

- právo na odkoupení, nákup nebo odprodej investičních akcií na účet Fondu za podmínek stanovených stanovami Fondu a statutem Fondu, resp. Fondu;
- právo na podíl na zisku Fondu (dividenda) schválený valnou hromadou k rozdělení za podmínek stanovených stanovami Fondu a statutem Fondu, resp. Fondu;
- právo uplatnit v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem investiční akcie nebo v případě exekučního příkazu k prodeji investiční akcie předkupní právo k Investičním akciím jiného akcionáře za podmínek § 283 odst. 1 ZISIF;
- podíl na likvidačním zůstatku při zániku Fondu s likvidací;
- bezplatné poskytnutí statutu Fondu, poslední výroční zprávy nebo pololetní zprávy Fondu, pokud o ně akcionář požádá.

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Fondu zřízený pro tento účel depozitářem Fondu. Investiční akcie lze vydat pouze na základě veřejné výzvy, není s nimi spojeno hlasovací právo, pokud není stanoveno obecně závazným předpisem, a není s nimi spojeno právo na řízení Fondu.

Investiční akcie, vzhledem k právu jejich odkupu na žádost Investora, splňují definici finančního závazku dle bodu 11 IAS 32 Finanční nástroje: vykazování. Fond vyhodnotil, že emitované cenné papíry nesplňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál a Fond tak klasifikuje své investiční akcie jako závazky. Pro zajištění věrného a poctivého obrazu v souladu s § 7 odst. 1 ZoÚ jsou emitované cenné papíry od 1.1.2021 klasifikované jako finanční závazky v rozvaze vykázány v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

Výsledná částka položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií (Fondový kapitál)“ je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v Kč.

3.10 Úrokové výnosy z finančních aktiv vykazovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

Úrokové výnosy z finančních aktiv vykazovaných v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou součástí řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“.

3.11 Výnosy z dividend

Výnosy z dividend se uznávají k datu, k němuž vzniká právo obdržet platbu.

3.12 Transakční náklady

Transakční náklady jsou náklady vynaložené na získání finančního aktiva nebo závazku v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Tyto zahrnují poplatky a provize vyplácené agentům, poradcům, makléřům a obchodníkům. Transakční náklady, jsou-li vynaloženy, jsou okamžitě vykázány jako náklad v zisku nebo ztrátě.

3.13 Výplaty držitelům investičních akcií

Navrhované výplaty držitelům investičních akcií jsou vykázány ve Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku, pokud jsou řádně schváleny a nepřipadají již Fondu. K tomu obvykle dochází, když jsou navrhované výplaty schválené Investiční společností. Výplaty se vykazují ve Výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku v řádku „Převody držitelům investičních akcií“.

3.14 Zvýšení/snížení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií z běžné činnosti

Nerozdělený zisk je zahrnut v čistých aktivech připadajících na držitele investičních akcií. Pohyby týkající se čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií, jsou vykázány ve Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku jako finanční náklady v položce „Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění“.

3.15 Daň

Daň z příjmu se skládá ze splatné a odložené daně.

Splatná daň

Daňově neuznatelné náklady se připočtou a výnosy, které nepodléhají dani z příjmů, se odečtou od zisku běžného účetního období před zdaněním, který se dále upravuje o daňové úlevy a příslušné zápočty. Sazba daně z příjmů za rok 2023 a sledované období byla 5 %, a to s ohledem na to, že Fond splňuje definici základního investičního fondu v souladu s § 17b zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů.

Odložená daň

Odložená daň je vykázána ze všech přechodných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků vynásobenou očekávanou daňovou sazbou platnou pro následující období. Odložená daňová pohledávka se účtuje, pouze pokud je pravděpodobné její uplatnění v následujících účetních obdobích.

3.16 Výkaz o peněžních tocích

Jelikož hlavní činnost Fondu spočívá v investiční činnosti – investice do nemovitostních společností jsou peněžní toky související s těmito aktivitami prezentovány ve výkazu peněžních toků jako peněžní toky z provozních činností. Fond neprezentuje žádnou část celkového peněžního toku jako peněžní tok z investiční činnosti ve svém výkazu o peněžních tocích.

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

Výkaz o peněžních tocích byl sestaven za použití nepřímé metody.

Fond nemá ujednání o dodavatelském financování. Likvidita, resp. cash-flow Fondu je řízené se zohledněním splatností pohledávek a závazků s přihlédnutím na úpisy a odkupy investičních akcií Fondu a využití finanční páky, respektive prostřednictvím akvizičního financování v rámci pořízení nemovitých aktiv a následných divestic.

Více informací o riziku nedostatečné likvidity je uvedeno v poznámce č. 9.4.

Fond nemá v rámci přijatých úvěrů žádné požadavky na kovenanty.

4. Významné účetní odhady a úsudky

Management činí odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Výsledné účetní odhady se zřídka rovnají souvisejícím skutečným výsledkům. Odhady a předpoklady, u kterých existuje podstatné riziko, že způsobí významné úpravy účetní hodnoty aktiv a závazků, jsou uvedeny níže.

4.1 Odhad reálné hodnoty

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění.

Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu se stanoví pomocí oceňovacích metod. Fond používá různé metody a vychází z tržních podmínek existujících ke každému datu účetní závěrky. Použité metody oceňování zahrnují uplatnění různých kategorií vstupů. Rozhodnutí o použití metod rozhodnutí o volbě vstupů a úpravy těchto vstupů vyžaduje úsudek, který může mít vliv na výsledek ocenění.

Více informací o reálné hodnotě je uvedeno v poznámce č. 10.

4.2 Nařízení o taxonomii

Dle § 32g ZoÚ a v souladu s článkem 8 Nařízení o taxonomii Fond nemá povinnost vyhotovovat zprávu o udržitelnosti.

5. Komentáře k Výkazu o finanční pozici

5.1 Peněžní prostředky a ekvivalenty – investiční

v tis. Kč	31.12.2024	31. 12. 2023
Zůstatky na běžných účtech – investiční	899	1 288
Celkem peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	899	1 288

Peněžní prostředky na běžných účtech obsahují peníze v bankách vedené v CZK splatné na požádání.

Fond drží své peníze v Československé obchodní bance, a. s. a Moneta Money Bank, a.s.

5.2 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty – neinvestiční

v tis. Kč	31.12.2024	31. 12. 2023
Zůstatky na běžných účtech – investiční	30	30
Celkem peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	30	30

Peněžní prostředky na běžných účtech obsahují peníze v bankách vedené v CZK splatné na požádání.

Fond drží své peníze v Československé obchodní bance, a. s. a Moneta Money Bank, a.s.

5.3 Poskytnuté půjčky – investiční

Pohledávky z titulu poskytnutých úvěrů představují jistinu a naběhlý úrok k jistině.

v tis. Kč	31.12.2024	31. 12. 2023
splatné do 1 roku	1 240	16 955
splatné od 1 roku do 5 let	102 769	53 945
splatné nad 5 let	0	33 966
Celkem poskytnuté půjčky	104 009	104 866
z toho jistina	102 547	101 868
z toho úroky	1 239	1 795
Přecenění na reálnou hodnotu	223	1 203
Celkem reálná hodnota	104 009	104 866

V průběhu sledovaného období došlo k následujícím peněžním a nepeněžním čerpání a splátkám poskytnutých úvěrů:

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2024	Změna reálné hodnoty	Čerpání – peněžní	Čerpání – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní vč. úroku	Splátky – nepeněžní vč. úroku	Reálná hodnota k 31.12.2024
Poskytnuté úvěry spřízněným stranám – sestry	5 858	-	-	-	187	-6 045	-	0
Poskytnuté úvěry – ostatní klienti	102 146	-3 727	11 980	-	16 040	-22 430	-	104 009
CELKEM	108 004	-3 727	11 980	-	16 227	-28 475	-	104 009

5.4 Dluhové cenné papíry – investiční

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Dluhopisy	29 034	29 938
Celkem	29 034	29 938
<i>z toho jistina</i>	29 000	29 000
<i>z toho úroky</i>	290	580
Přecenění na reálnou hodnotu	34	938
Celkem reálná hodnota	29 324	30 518

Fond ke konci sledovaného období vlastní dluhopis společnosti ASPELL a.s. ISIN CZ0003504136 s úrokovým výnosem 12 % v počtu 29 000 000 ks v nominální hodnotě 1 Kč za kus. Úrokový výnos je vyplácen měsíčně. Dluhopisy se přeceňují na reálnou hodnotu. Splatnost dluhopisu v roce 2027.

5.5 Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem – investiční

Fond klasifikuje své investice do dceřiných společností jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Po prvotním zaúčtování jsou finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty oceněna reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou vykazovány ve Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku na řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“ v období, ve kterém vzniknou.

K 31.12.2024

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
09.10.2020	REAL-VITA Prostějov a.s.	100 %	17 780	20 855	38 635
28.10.2020	ASPELL a.s.	100 %	25 260	55 074	80 334
27.08.2020	Salutem Services, s.r.o.	100 %	5 200	6 020	11 220
11.02.2021	Salutem – Realitní I, s.r.o.	100 %	3 200	22 626	25 826
16.07.2021	Salutem – Realitní II, s.r.o.	100 %	200	174	374
16.07.2021	Salutem – Realitní III, s.r.o.	100 %	200	27 111	27 311
16.07.2021	Salutem – Realitní IV, s.r.o.	100 %	200	9 826	10 026
19.11.2021	Salutem – Realitní V, s.r.o.	100 %	200	-15	185
19.11.2021	Salutem – Realitní VI, s.r.o.	100 %	200	-7	193
Celkem			52 440	141 664	194 104

K 31. 12. 2023

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
09.10.2020	REAL-VITA Prostějov a.s.	100 %	17 780	10 140	27 920
28.10.2020	ASPELL a.s.	100 %	25 260	42 883	68 143
27.08.2020	Salutem Services, s.r.o.	100 %	5 200	7 214	12 414
11.02.2021	Salutem – Realitní I, s.r.o.	100 %	3 200	18 005	21 205
16.07.2021	Salutem – Realitní II, s.r.o.	100 %	200	143	343
16.07.2021	Salutem – Realitní III, s.r.o.	100 %	200	34 341	34 541
16.07.2021	Salutem – Realitní IV, s.r.o.	100 %	200	19 353	19 553
19.11.2021	Salutem – Realitní V, s.r.o.	100 %	200	-21	179
19.11.2021	Salutem – Realitní VI, s.r.o.	100 %	200	-17	183
Celkem			52 440	132 041	184 481

Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem jsou dále specifikovány v kapitole Vztahy se spřízněnými osobami.

5.6 Obchodní a jiné pohledávky – investiční

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Pohledávky z postoupení	12 206	17 263
Poskytnuté zálohy	533	659
Jiné pohledávky	78 785	106 569
Dohady aktivní	316	172
Celkem	91 840	124 663

Ke konci minulého sledovaného období evidoval Fond pohledávku za paní Jaroslavou Dvořákovou ve vztahu k insolvenčnímu řízení KSUL 95 INS 9591/2020 ve výši jistiny 635 tis. Kč + úroky 0 tis. Kč. Tato pohledávka byla oceněna na reálnou hodnotu ve výši 936 tis. Kč a byla v průběhu sledovaného období zcela uhrazena. Fond eviduje ke konci sledovaného období pohledávku za společností GOLEM Velké Hamry, a.s. IČ: 254 76 726 v pořizovací výši 10 486 tis. Kč ke konci sledovaného období přeceněna na reálnou hodnotu ve výši 12 206 tis. Kč (2023: 16 327 tis. Kč). Přecenění na reálnou hodnotu celkem 2 794 tis. Kč (2023: 1 628 tis. Kč).

Poskytnuté zálohy 533 tis. Kč (2023: 659 tis. Kč) představují zálohu za právní služby 163 tis. Kč (2023: 163 tis. Kč) a, zálohu na energie 229 tis. Kč (2023: 496 tis. Kč), které představují poskytnutou zálohu dodavatelům a zálohy na služby na pronajímané nemovitosti a zálohu na renovaci oken ve výši 141 tis. Kč (2023: 0 tis. Kč).

Jiné pohledávky představují pohledávky za nájemné. Z uzavřených nájemných smluv vyplývá nájemníkům právo získat všechny podstatné ekonomické užitky z identifikovaného aktiva a právo řídit užívání identifikovaného aktiva po dobu leasingu. Na základě uvedených skutečností jsou uzavřené nájemní smlouvy identifikovány jako operativní leasing a je na vykazování těchto smluv aplikován standard IFRS 16 a tudíž nejsou tyto smlouvy identifikované jako smlouvy se zákazníky dle IFRS 15.

Položka dohad aktivní představuje zálohy na vyúčtování služeb z pronájmu sledovaného období, které vyúčtuje v následujícím období.

5.7 Investiční majetek – investiční

Dlouhodobý hmotný majetek pořízený na účet Fondu není účetně odepisován, protože není určen pro provozní účely a jeho ocenění je vyjádřeno reálnou hodnotou, viz. účetní metody.

(v tis. Kč)	Dlouhodo bý majetek provozní činnost	Stavby	Pozemk y	Samostatn é movité věci	Technick é zhodnoce ní	Poskyt. zálohy na hmotný majetek	Celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2023	0	293 330	0	0	0	0	293 330
Přírůstky nových nemovitostí	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky nemovitostí	0	-204 236	0	0	0	0	-204 236
Přecenění	0	42 996	0	0	0	0	42 996
Reálná hodnota k 31.12.2023	0	132 090	0	0	0	0	132 090
Reálná hodnota k 1. 1. 2024	0	132 090	0	0	0	0	132 090
Přírůstky nových nemovitostí	0	120 810	0	0	281	343	121 434
Úbytky nemovitostí	0	-36 451	0	0	0	0	-36 451
Přecenění	0	19 420	0	0	0	0	19 420
Reálná hodnota k 31.12. 2024	0	235 869	0	0	281	343	236 493

Přecenění dlouhodobého hmotného majetku na reálnou hodnotu bylo ve sledovaném účetním období účtováno do výsledku hospodaření.

V průběhu sledovaného období byly nakoupeny nemovitosti Luby, Hodonín, Újezd, Perštýn, Jeneč, Kociánov a Soběnov a současně prodány nemovitosti Perštýn, Kociánov, Luby a část Rejhotice. Dále dochází také k technickému zhodnocení na nemovitosti Újezd, kde probíhá renovace oken a balkonu. Fond zaplatil ve sledovaném období zálohu ve výši 343 tis. Kč na podíl nákladech ČEZ na připojení elektrické soustavy související s nemovitostí Šumperk.

5.8 Náklady a příjmy příštích období – investiční

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Náklady příštích období	52	60
Příjmy příštích období	0	0
Celkem	52	60

Fond ve sledovaném období eviduje náklady a příjmy příštích období ve výši 52 tis. Kč (2023: 60 tis. Kč). Částka představuje pojištění nemovitostí spadající částečně do následujícího období.

5.9 Půjčky a úvěry – investiční

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	112 239	104 866

- Splatné do 1 roku	44 759	16 955
- splatné od 1 roku do 5 let	19 975	53 945
- splatné nad 5 let	47 505	33 966
Celkem	112 239	104 866
<i>z toho jistina</i>	109 874	101 868
<i>z toho úroky</i>	745	1 795
Přecenění na reálnou hodnotu	1 620	1 203
Celkem reálná hodnota	112 239	104 866

V průběhu účetního období došlo k částečnému splacení úvěrů vůči MONETA Money Bank a.s.

5.10 Obchodní a jiné závazky – investiční

Krátkodobé

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Závazky vůči dodavatelům	248	198
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	1 251	3 620
Dohadné položky pasivní	1 116	1 227
Stát a podobné závazky	-1 643	5 741
Ostatní	42 706	20 649
Celkem	43 678	31 435

Fond ve sledovaném období evidoval dohadné položky ve výši 1 116 tis. Kč (2023: 1 227 tis. Kč – dohady na audit, depozitáře, obhospodařování a služby k nájmu). Jedná se o dohad na audit, depozitáře, obhospodařování, znalecké posudky a služby k nájmu.

Závazky vůči akcionářům vyplývají ze závazku emitovat investiční akcie Fondu nebo zpětného odkupu investičních akcií.

Položka ostatní závazky představuje zejména nedoplatené závazky za nákup investičních nemovitostí.

Dlouhodobé

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Ostatní	16 863	40
Celkem	16 863	40

Položka ostatní představuje vratné kauce k pronajímaným nemovitostem a dlouhodobé závazky vzniklé z titulu odložené splatnosti kupních cen za investiční nemovitosti.

5.11 Investiční akcie

Prioritní investice akcie Fondu jsou od 9. 2. 2021 přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.

Vlastníci investičních akcií mají zejména:

- právo být informováni o aktuální hodnotě investiční akcie;
- právo na odkoupení, nákup nebo odprodej Investičních akcií na účet Fondu za podmínek stanovených stanovami a statutem Fondu;
- právo na podíl na zisku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti (dividenda) schválený valnou hromadou k rozdělení za podmínek stanovených stanovami a statutem Fondu;
- právo účastnit se valné hromady Fondu;
- právo za podmínek stanovených zákonem a stanovami na valné hromadě hlasovat;
- právo požadovat a dostat na valné hromadě Fondu vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu;
- právo uplatnit v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem investiční akcie nebo v případě exekučního příkazu k prodeji investiční akcie předkupní právo k investičním akciím jiného Investora za podmínek § 283 odst. 1 ZISIF;
- právo požadovat výměnu hromadné investiční akcie;
- právo na podíl na likvidačním zůstatku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti, při zrušení Fondu s likvidací;
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění statutu Fondu a poslední výroční zprávy.

V průběhu sledovaného období končícího k 31. prosince 2024 a k 31. prosinci 2024 byl počet vydaných, odkoupených a nesplacených akcií následující:

Ks	31.12.2023	31.12.2023
Počet investičních akcií VIA na začátku období	89 873 566	89 873 566
Počet vydaných investičních akcií VIA v období	0	0
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	0	0
Počet investičních akcií VIA na konci období	89 873 566	89 873 566
Počet investičních akcií PIA na začátku období	40 807 475	46 286 498
Počet vydaných investičních akcií PIA v období	807 102	0
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	14 928 620	5 479 023
Počet investičních akcií PIA na konci období	26 685 957	40 807 475

Níže uvedená tabulka shrnuje hodnotu podílu na akcii pro jednotlivé kategorie akcií.

v Kč		
Třída	31. prosince 2023	31. prosince 2024
Investiční akcie VIA	4,3439	4,9382
Investiční akcie PIA	1,2390	1,3258

6. Komentáře k Výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku

6.1 Pronájem nemovitostí

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Tržby z pronájmu nemovitostí	6 890	6 216
Tržby z pronájmu nemovitostí	6 890	6 216
Náklady související s pronájmem nemovitostí	-396	-1 772
Spotřeba energie, plynu, vody	179	-612
Opravy a udržování	-2	-230
Pojištění	-150	-172
Ostatní služby	-8	-458
Daň z nemovitosti	-415	-300
Celkem	6 494	4 444

Fond ve sledovaném období pronajímal nakoupené nemovitosti Rejhotice, Kociánov, Moravská Třebová, Luby, Újezd, Perštýn a Hodonín a s tím související výdaje.

6.2 Prodej nemovitostí

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Tržby z prodeje nemovitostí	49 306	226 504
Tržby z prodeje nemovitostí	49 306	226 504
Náklady na prodané nemovitosti	-36 451	-204 236
Náklady na prodané nemovitosti – vyřazení	-36 451	-204 236
Celkem	12 855	22 268

V rámci sledovaného období byly nakoupeny nemovitosti Luby, Hodonín, Újezd, Perštýn, Jeneč, Kociánov a Soběnov a současně prodány nemovitosti Perštýn, Kociánov, Luby a část v katastrálním území Rejhotice.

6.3 Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	23 269	50 380
Výnosy/náklady z devizových operací	-2	0
Výnosové úroky z úvěrů	16 227	13 982
Nákladové úroky z úvěrů	-11 448	-14 263
Výnosové úroky z dluhopisů	3 480	3 480
Zisk/ztráta ze změny reálné hodnoty finančních aktiv	11 285	44 474
Zisk/ztráta z prodeje účastí	0	323
Zisk/ztráta z postoupení pohledávky	3 727	2 384
Celkem	23 269	50 380

6.4 Správní a provozní náklady

v tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Služby depozitáře	-697	-706
Odměna za obhospodařování a administraci	-2 009	-2 275
Odměna za audit	-212	-325
Náklady na poplatky a provize	-452	-420
Právní a notářské služby	-290	-288
Ostatní správní náklady	-608	-1 924
Celkem	-4 268	-5 938

Fond na konci sledovaného období evidoval správní náklady ve výši 4 268 tis. Kč (2023: 5 938 tis. Kč). Ostatní správní náklady ve výši 608 tis. Kč (2023: 1 924 tis. Kč) tvoří náklady na znalecké posudky, webhosting, poradenství a poplatky custody.

6.5 Daně ze zisku

Splatná a odložená daň

Splatná daň je za období 2024 kalkulována z daňového zisku Fondu, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 % s ohledem na statut veřejně obchodované investiční společnosti.

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Zisk (ztráta) před zdaněním	57 787	80 774
Přičitatelné položky	48 046	137 012
Odčitatelné položky	81 338	94 837
Základ daně	24 495	122 949
Daň z příjmů ve výši 5 % - česká daňová povinnost	305	6 147
Zohlednění daňové ztráty min. let	-	-
Základ daně po odečtení daňové ztráty	24 495	122 949
Daň celkem	1 225	6 147

Fond ke konci sledovaného období vykazuje vytvořenou rezervu na daň z příjmů právnických osob ve výši 1 225 tis. Kč (2023: 6 147 tis. Kč). Za sledované období Fond uhradil zálohy na daň z příjmů ve výši 2 872 tis. Kč (2023: 264 tis. Kč) a ke konci sledovaného období tak vykazuje pohledávku za finančním úřadem z titulu daně z příjmů ve výši 1 647 tis. Kč (2023: závazek 5 883 tis. Kč) a odloženou daň ve výši 4 743 tis. Kč (2023: 3 801 tis. Kč).

Níže uvedená tabulka zobrazuje náklady a výnosy na daně z příjmů:

tis. Kč	Rezerva na daň z příjmů	Dodatečné odvody	Odložená daň	Celkem
Rezerva na daň z příjmů k 1.1.2024	-6 147	0	0	-6 147
Vyúčtování daňové povinnosti r.2023	6 147			6 147
Tvorba rezervy na daň z příjmů	-1 225	403	-942	1 764
Zůstatek k 31. prosinci 2024	-1 225	403	-942	-1 764

7. Leasing

Leasing z pohledu pronajímatele

Fond ke konci sledovaného období eviduje následující majetek, který je předmětem operativního leasingu:

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Stavby	128 115	25 780
Pozemky	0	0
Samostatné movité věci	0	0
Celkem	128 115	25 780

Fond v rámci Ostatních provozních výnosů vykazuje následující výnosy spojené s operativním leasingem:

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Výnosy z pronájmu (leasingu) – pevné platby	6 890	6 216
Výnosy z pronájmu (leasingu) – variabilní platby	0	0
Celkem	6 890	6 216

Analýza splatnosti operativních leasingů

Investice do nemovitostí jsou pronajaty převážně nájemcům prostřednictvím dlouhodobých smluv o operativním nájmu, nájem je hrazen zpravidla měsíčně.

Budoucí minimální leasingové platby činí:

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Splatné do jednoho roku	10 781	2 977
Splatné v období 1-2 roky	10 781	5 959
Splatné v období 3-4 roky	10 781	5 964
Splatné v období 4-5 let	10 781	5 964
Splatné nad 5 let	20 736	0
Celkem k 31.12	63 860	20 864

Fond má ve sledovaném období uzavřených deset nájemních smluv, přičemž z toho dvě jsou na dobu určitou do roku 2033 a 2034 a ostatní jsou na dobu neurčitou. Splatnost nad 5 let je vypočítávána pouze u smluv uzavřených na dobu určitou

Zájmem Fondu je setrvalé zhodnocení investic, proto v případě předčasného ukončení nájemní smlouvy s dosavadním nájemcem je vysoce pravděpodobné, že bude uzavřena smlouva s novým nájemcem dle tržních podmínek.

8. Transakce se spřízněnými osobami

Osoby se považují za spřízněné, pokud jedna z osob má schopnost ovládat druhou osobu nebo vykonávat významný vliv na druhou osobu při provádění finančních nebo provozních rozhodnutí.

8.1. Osoby ovládané

Fond eviduje účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem v následujících společnostech:

Obchodní firma:	ASPELL a.s.	Obchodní firma:	Salutem Services, s.r.o.
Sídlo:	Hellichova 458/1, Malá Strana, 118 00 Praha 1	Sídlo:	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob ovládání:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu	Způsob ovládání:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu
Právní forma	Akciová společnost	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základního kapitálu:	8 000 000,- Kč	Výše zapisovaného základního kapitálu:	200 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-

Obchodní firma:	Salutem – Realitní I, s.r.o.	Obchodní firma:	Salutem – Realitní II, s.r.o.
Sídlo:	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Sídlo:	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob ovládání:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu	Způsob ovládání:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základního kapitálu:	200 000,- Kč	Výše zapisovaného základního kapitálu:	200 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-

Obchodní firma:	Salutem – Realitní III, s.r.o.	Obchodní firma:	Salutem – Realitní IV, s.r.o.
Sídlo:	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Sídlo:	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob ovládání:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu	Způsob ovládání:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-

Obchodní firma:	Salutem – Realitní V, s.r.o.	Obchodní firma:	Salutem – Realitní VI, s.r.o.
Sídlo:	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Sídlo:	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob ovládání:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu	Způsob ovládání:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-

Obchodní firma:	REAL-VITA Prostějov a.s..
Sídlo:	Národní 60/28, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládání:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Výše zapisovaného základní kapitálu:	2 000 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-

8.2 Osoby ovládající

Jméno/Název ovládající osoby:	Jaroslav Ton
Sídlo/Bytem:	U Ladronky 1117/38, Břevnov, 169 00 Praha 6
Způsob ovládání:	90 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	90 % přímý podíl

Fond ve sledovaném období neposkytl žádné zápůjčky ani úvěry ovládajícím osobám ani členům představenstva a členům dozorčí rady.

(a) Poplatky za obhospodařování a správu

Fond je od 1. 9. 2021 obhospodařován Investiční společností TILLER investiční společnost a.s. Investiční společnost obdrží fixní odměnu 70 tis. Kč a variabilní složku odměny (2023: 50 tis. Kč a variabilní složku odměny) za každý započatý měsíc. Celkové poplatky za obhospodařování za sledované období činily 1 064 tis. Kč (2023: 1 036 tis. Kč), které byly plně vykázány ve Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku. Fond administruje Versute investiční společnost, a.s., která obdrží fixní odměnu 35 tis. Kč za každý započatý měsíc. (2023: 35 tis. Kč.). Celkové poplatky za administraci a doplňkové služby za sledované období činí 945 tis. Kč (2023: 1 239 tis. Kč).

(b) Půjčky od ovládaných osob nebo osob pod významným vlivem a související úrokový náklad

Přijaté půjčky od ovládaných osob nebo osob pod významným vlivem a úrokový náklad plynoucí z těchto půjček je považován za transakce mezi spřízněnými stranami. Fond za sledované období neevidoval půjčky od ovládaných osob nebo osob pod významným vlivem. Fond za sledované období neevidoval pouze půjčky od osob ovládaných stejnou ovládající osobou, tzv. sester.

(c) Půjčky ovládaným osobám nebo osobám pod významným vlivem a související úrokový výnos

Poskytnuté půjčky ovládaným osobám nebo osobám pod významným vlivem a úrokový výnos plynoucí z těchto půjček je považován za transakce mezi spřízněnými stranami. Fond za sledované období neevidoval půjčky ovládaným osobám nebo osobám pod významným vlivem. Fond za sledované období realizoval pouze půjčky osobám ovládaným stejnou ovládající osobou, tzv. sestrami.

Částka poskytnutých půjček společnosti Salutem Services, s.r.o. k 31. prosinci 2023 dosahovala 6 347 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 6 348 tis. Kč). Tato půjčka byla v průběhu sledovaného období zcela splacena. Vykázaný úrokový výnos plynoucí z této půjčky ve sledovaném období činil 187 tis. Kč (v roce 2023: 567 tis. Kč).

(d) Úpisy investičních akcií

Fond ve sledovaném období emitoval 807 102 ks investičních akcií v hodnotě 1 000 tis. Kč. (v roce 2023 emitoval 0 ks investičních akcií).

9. Řízení rizik

Řízení rizik Fondu je prováděno na základě strategie řízení rizik, která definuje postupy pro identifikaci, měření, omezování a reporting rizik. Rizikový profil Fondu je definován statutem Fondu a vychází z investiční strategie a systému investičních limitů. Proces řízení rizik je součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému a probíhá nezávisle na činnosti portfolio managementu.

Fond je v rámci své činnosti vystaven zejména tržnímu riziku, úvěrovému riziku a riziku nedostatečné likvidity. Expozice vůči jednotlivým rizikům a metody řízení rizik jsou uvedeny níže.

9.1 Expozice a koncentrace rizik

Fond je v rámci skladby svého majetku vystaven zejména následujícím rizikům a jejich koncentraci:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Československá obchodní banka, a. s.	339	0,0 %
Běžné účty	kreditní	MONETA Money Bank, a.s.	590	0,1 %
Běžné účty		Celkem	929	0,1 %
Obchodní podíly	tržní	REAL-VITA Prostějov a.s.	38 635	5,9 %
Obchodní podíly	tržní	ASPELL a.s.	80 334	12,3 %
Obchodní podíly	tržní	Salutem Services, s.r.o.	11 220	1,7 %
Obchodní podíly	tržní	Salutem – Realitní I, s.r.o.	25 826	3,9 %
Obchodní podíly	tržní	Salutem – Realitní II, s.r.o.	374	0,0 %
Obchodní podíly	tržní	Salutem – Realitní III, s.r.o.	27 311	4,2 %
Obchodní podíly	tržní	Salutem – Realitní IV, s.r.o.	10 026	1,5 %
Obchodní podíly	tržní	Salutem – Realitní V, s.r.o.	185	0,0 %
Obchodní podíly	tržní	Salutem – Realitní VI, s.r.o.	193	0,0 %
Obchodní podíly		Celkem	194 104	29,5 %
Dluhopisy	kreditní, úrokové	Dluhopisy ASPELL a.s.	29 324	4,5 %
Dluhopisy		Celkem	29 324	4,5 %
Úvěry	kreditní, úrokové	IT credit, s.r.o.	51 710	7,9 %
Úvěry	kreditní, úrokové	LEXICO, a.s.	50 572	7,7 %
Úvěry	kreditní, úrokové	G. P. Investments a.s.	1 727	0,3 %
Úvěry		Celkem	104 009	15,9 %
Nemovitosti	tržní	Portfolio nemovitostí	236 493	36,0 %
Postoupené pohledávky	kreditní	Postoupené pohledávky	12 206	1,9 %
Ostatní	kreditní	Ostatní aktiva	79 686	12,1 %
Celkový součet			656 751	100,0 %

Fond sdružuje jednotlivá aktiva podle typu investice do rizikových skupin, pro které jsou charakteristická určitá rizika, jejichž koncentraci Fond vyčísľuje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Fondu.

Členění aktiv dle zeměpisných segmentů:

K 31. prosinci 2023 (tis. Kč)	Česká republika	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 318	1 318
Poskytnuté půjčky	108 004	108 004
Dluhopisy	30 518	30 518
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	184 481	184 481
Investice do nemovitostí	132 090	132 090
Postoupené pohledávky	17 263	17 263
Obchodní a jiné pohledávky, ostatní aktiva	107 460	107 460
Celkem aktiva	581 134	581 134

K 31. prosinci 2024 (tis. Kč)	Česká republika	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	929	929
Poskytnuté půjčky	104 009	104 009
Dluhopisy	29 324	29 324
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	194 104	194 104
Investice do nemovitostí	236 493	236 493
Postoupené pohledávky	12 206	12 206
Obchodní a jiné pohledávky, ostatní aktiva	79 686	79 686
Celkem aktiva	656 751	656 751

Členění cenných papírů podle sektorů cenného papíru:

tis. Kč	2024		2023	
	Dluhové	Majetkové	Dluhové	Majetkové
Vydané nefinančními institucemi	29 324	0	30 518	0
Kótované na burze v ČR	0	0	0	0
Kótované na jiném trhu CP	0	0	0	0
Nekótované	29 324	0	30 518	0

9.2 Tržní riziko

Fond je vystaven tržnímu riziku v důsledku investic do majetkových podílů ve společnostech, nemovitostí a ostatních aktiv. Tržní riziko představuje riziko ztráty, kterou může Fond realizovat v důsledku změny tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Fondu, případně výnosů z těchto aktiv plynoucích. Součástí tržního rizika je cenové riziko, úrokové riziko a měnové riziko. U Fondu jsou v pravidelných intervalech prováděny zátěžové testy investic Fondu s cílem analyzovat schopnost Fondu nést ztráty z tržního rizika.

Expozice Fondu vůči tržnímu riziku:

tis. Kč	2024	2023
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	194 104	184 481

Investice do nemovitostí	236 493	132 090
--------------------------	---------	---------

Cenové riziko je rizikem ztráty Fondu v důsledku pohybu tržních cen aktiv. Pokles tržních cen může Fondu způsobit významné ztráty, přičemž míra rizika se obecně odvíjí od volatility podkladových aktiv Fondu. Riziko je omezováno pečlivým výběrem aktiv do majetku Fondu a následně monitorováno s ohledem na aktuální tržní vývoj.

Citlivost na volatilitu tržních cen:

tis. Kč	Expozice	+ 10 %	- 10 %
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	194 104	213 514	174 694
Investice do nemovitostí	236 493	260 142	212 844

9.2.1 Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond může držet investice i v jiných měnách, než je jeho referenční měna a jejich hodnota tedy může stoupat nebo klesat v důsledku změn měnových kurzů. Nepříznivé pohyby měnových kurzů mohou mít za následek ztrátu Fondu.

Pokud je to možné, snaží se Fond měnové riziko eliminovat vyvážeností aktiv a pasiv denominovaných ve stejných měnách tak, aby případná změna hodnoty aktiv v důsledku pohybu měnového kurzu byla kompenzována změnou hodnoty pasiv. Pokud Fond není schopen dosáhnout vyváženosti aktiv a pasiv, může s ohledem na svoji investiční strategii, aktuální tržní podmínky a očekávaný budoucí vývoj využít nástroje pro zajištění měnového rizika.

Měnová pozice Fondu podle jednotlivých měn:

K 31. prosinci 2023 (tis. Kč)	v CZK	v EUR	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 318	0	1 318
Poskytnuté půjčky	108 004	0	108 004
Dluhopisy	30 518	0	30 518
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	184 481	0	184 481
Investice do nemovitostí	132 090	0	132 090
Postoupené pohledávky	17 263	0	17 263
Obchodní a jiné pohledávky, ostatní aktiva	107 460	0	107 460
Celkem	581 134	0	581 134

K 31. prosinci 2024 (tis. Kč)	v CZK	v EUR	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	929	0	929
Poskytnuté půjčky	104 009	0	104 009
Dluhopisy	29 324	0	29 324
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	194 104	0	194 104
Investice do nemovitostí	236 493	0	236 493
Postoupené pohledávky	12 206	0	12 206

Obchodní a jiné pohledávky, ostatní aktiva	79 686	0	79 686
Celkem	656 751	0	656 751

Měnové riziko Fondu je minimální.

9.2.2 Úrokové riziko

Úrokové riziko představuje riziko ztráty Fondu v důsledku pohybu aktuálních tržních úrokových sazeb, které mohou ovlivnit reálnou hodnotu aktiv v majetku Fondu či úrokových výnosů z těchto aktiv plynoucích. Míra ztrát Fondu z úrokového rizika je závislá na citlivosti aktiv Fondu na změnu tržních úrokových sazeb. Riziko je průběžně monitorováno a vyhodnocováno.

Následující tabulka shrnuje expozici Fondu vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje aktiva a pasiva Fondu v účetních hodnotách, uspořádané podle bližšího z termínů vypořádání, nebo splatnosti:

K 31. prosinci 2023 (tis. Kč)	Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 318	0	0	0	1 318
Poskytnuté půjčky	102 193	0	5 811	0	108 004
Dluhopisy	0	30 518	0	0	30 518
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	0	0	0	184 481	184 481
Investice do nemovitostí	0	0	0	132 090	132 090
Postoupené pohledávky	0	0	0	17 263	17 263
Obchodní a jiné pohledávky, ostatní aktiva	0	0	0	107 460	107 460
Celkem aktiva	103 511	30 518	5 811	441 294	581 134
Přijaté půjčky	13 345	41 061	50 461	0	104 867
Ostatní závazky	0	0	0	35 276	35 276
Vlastní kapitál	0	0	0	30	30
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	0	0	0	440 961	440 961
Celkem pasiva	13 345	41 061	50 461	476 267	581 134
Gap	90 166	-10 543	-44 650	-34 973	0
Kumulativní gap	90 166	79 623	34 973	0	0
K 31. prosinci 2024 (tis. Kč)	Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	929	0	0	0	929
Poskytnuté půjčky	1 240	102 769	0	0	104 009
Dluhopisy	290	29 034	0	0	29 324
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	0	0	0	194 104	194 104
Investice do nemovitostí	0	0	0	236 493	236 493
Postoupené pohledávky	0	0	0	12 206	12 206

Obchodní a jiné pohledávky, ostatní aktiva	0	0	0	79 686	79 686
Celkem aktiva	2 459	131 803	0	522 489	656 751
Přijaté půjčky	44 759	19 975	47 505	0	112 239
Ostatní závazky	2 702	0	0	62 582	65 284
Vlastní kapitál	0	0	0	30	30
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	0	0	0	479 198	479 198
Celkem pasiva	47 461	19 975	47 505	541 810	656 751
Gap	-45 002	111 828	-47 505	-19 321	0
Kumulativní gap	-45 002	66 826	19 321	0	0

9.3 Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty Fondu, pokud klient nebo protistrana v rámci finančního nástroje nesplní své smluvní závazky. Fond je tomuto riziku vystaven primárně z poskytnutých úvěrů, dluhopisů, postoupených pohledávek, pohledávek za bankami, kde má Fond uloženy peněžní prostředky, a ostatních pohledávek. Úvěrové riziko je řízeno prověřováním bonity dlužníků před vznikem úvěrového vztahu a následným monitoringem. Pro omezení rizika mohou být využívány zajišťovací nástroje, jako jsou zástavní práva, ručitelská prohlášení, směnky atd. V případě, že Fond poskytuje úvěr společnosti, ve které vlastní rozhodující podíl umožňující Fondu kontrolovat tuto společnost, nemusí být poskytnutý úvěr zajišťován standardními zajišťovacími nástroji, které jsou běžné u úvěrových vztahů mezi třetími, nepropojenými osobami.

tis. Kč	2024	2023
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	929	1 318
Poskytnuté půjčky	104 009	108 004
Dluhopisy	29 234	30 518
Postoupené pohledávky	12 206	17 263
Obchodní a jiné pohledávky	79 686	107 460

9.4 Riziko nedostatečné likvidity

Fond je v rámci své činnosti vystaven riziku nedostatečné likvidity, tedy riziku, že nebude schopen uhradit své závazky v okamžik, kdy se stanou splatnými. Součástí tohoto rizika je riziko, že nebude možné s ohledem na tržní podmínky realizovat prodej aktiv z majetku Fondu v požadovaném termínu, případně pouze za cenu ztráty z vynuceného prodeje majetku. Riziko je omezováno diverzifikací jednotlivých investic v rámci Statutem vymezeného způsobu investování a stanovením minimálního zůstatku peněžních prostředků v majetku Fondu. Současně je sledována vzájemná vyváženost objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Fond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky. V praxi tak Fond před uzavřením každého smluvního vztahu, ze kterého by mohl vyplývat závazek, a následně pak po celou dobu, než dojde ke splacení, prověřuje svoji schopnost tento závazek uhradit dle výše uvedeného postupu, aby nedošlo k ohrožení činnosti Fondu v důsledku nedostatečné likvidity a k poškození zájmů zainteresovaných stran.

Fond zároveň provádí v pravidelných intervalech zátěžové testování likvidity za účelem identifikace rizik, které by mohly negativně působit na schopnost Fondu dostát svým splatným závazkům.

Zbytková doba splatnosti majetku a dluhů Fondu:

K 31. prosinci 2023 (tis. Kč)	Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez splatnosti	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 318	0	0	0	1 318
Poskytnuté půjčky	102 193	0	5 811	0	108 004
Dluhopisy	0	30 518	0	0	30 518
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	0	0	0	184 481	184 481
Investice do nemovitostí	0	0	0	132 090	132 090
Postoupené pohledávky	17 263	0	0	0	17 263
Obchodní a jiné pohledávky, ostatní aktiva	107 460	0	0	0	107 460
Celkem aktiva	228 234	30 518	5 811	316 571	581 134
Přijaté půjčky	16 955	53 945	33 966	0	104 866
Ostatní závazky	35 276	0	0	0	35 276
Vlastní kapitál	0	0	0	30	30
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	0	0	0	440 961	440 961
Celkem pasiva	52 231	53 945	33 966	440 991	581 133
Gap	179 613	-10 543	-44 650	-124 420	0
Kumulativní gap	179 613	169 070	124 420	0	0

K 31. prosinci 2024 (tis. Kč)	Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez splatnosti	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	929	0	0	0	929
Poskytnuté půjčky	1 240	102 769	0	0	104 009
Dluhopisy	290	29 034	0	0	29 324
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	0	0	0	194 104	194 104
Investice do nemovitostí	0	0	0	236 493	236 493
Postoupené pohledávky	0	12 206	0	0	12 206
Obchodní a jiné pohledávky, ostatní aktiva	1 221	78 465	0	0	79 686
Celkem aktiva	3 680	222 474	0	430 597	656 751
Přijaté půjčky	44 759	19 975	47 505	0	112 239
Ostatní závazky	43 678	16 863	0	4 743	65 284

Vlastní kapitál	0	0	0	30	30
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	0	0	0	479 198	479 198
Celkem pasiva	88 437	36 838	47 505	483 971	656 751
Gap	-84 757	185 636	-47 505	-53 374	0
Kumulativní gap	-84 757	100 879	53 374	0	0

9.5 Riziko nižší likvidity nemovitého majetku

Riziko spojené s možností nižší likvidity Nemovitosti nabyté za účelem jejího dalšího prodeje. Do Fondu nebo Nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, mohou být za stanovených podmínek nabývány Nemovitosti za účelem dalšího prodeje nebo může dojít k situaci, že z důvodu zachování minimálního podílu likvidních aktiv v majetku Fondu bude muset být Nemovitost z majetku Fondu prodána. Nemovitosti jsou obecně méně likvidním druhem majetku. V konkrétním případě se může být obtížné realizovat prodej Nemovitosti v požadovaném časovém horizontu za přiměřenou cenu. Taková situace může vyústit v prodej za nižší cenu, než na kterou byla Nemovitost v majetku Fondu oceňována. To se projeví ve snížení hodnoty majetku Fondu.

Vzhledem k současné situaci na trhu realit v České republice lze konstatovat, že riziku nižší likvidity jsou vystaveny pouze nemovitosti specifického účelu nebo nemovitosti umístěné ve specifických lokalitách.

9.6 Riziko spojené s investicemi do nemovitostí

Obecně u investic do nemovitostí, na kterých vážnou zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. Nabývá-li Fond do svého majetku přímo či prostřednictvím nemovitostní společnosti nemovitosti (konkrétně stavby) výstavbou, existuje riziko jejich vadného příp. pozdního zhotovení, v důsledku čehož může Fondu vzniknout škoda. Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby či v důsledku vyšší moci.

9.7 Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu

Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu Fondu nebo nemovitostní společnost, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu. V důsledku živelní události, např. povodně, záplav, výbuchu plynu nebo požáru, může dojít ke vzniku škody na nemovitosti v majetku Fondu nebo nemovitostní společnosti, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu. To se negativně promítne na hodnotě majetku Fondu. Toto riziko je ze strany Fondem standardně ošetřováno prostřednictvím pojištění nemovitostí proti živelním pohromám.

9.8 Riziko protistrany

Riziko protistrany představuje riziko, že protistrana nedostojí svým závazkům vyplývajícím z uzavřených smluv či jiných ujednání, zejména že nebude schopna dodat aktiva, služby či jiná plnění. Součástí rizika protistrany je i riziko spojené s vypořádáním transakcí Fondu, kdy hrozí riziko, že díky selhání protistrany obchodu vypořádání neproběhne dle očekávání. Součástí řízení rizika je prověřování protistran před realizací obchodu a využíváním nástrojů pro eliminaci tohoto rizika (např. advokátní úschovy).

9.9 Operační riziko

Operační riziko je riziko ztráty v důsledku nedostatků či selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo systémů obhospodařovatele Fondu. Cílem obhospodařovatele v rámci procesu řízení rizik je minimalizace tohoto rizika. Riziko je omezováno nastaveným systémem vnitřních předpisů, který definuje závazné postupy pro výkon činností pracovníků obhospodařovatele, a dalšími opatřeními pro minimalizaci rizika. Operační rizika, kterým je obhospodařovatel vystaven, podléhají pravidelnému monitoringu a vyhodnocení.

9.10 Politické riziko

Mezi primární politická rizika patří geopolitické napětí (obchodní války, územní nároky) a probíhající válečné konflikty (Rusko-ukrajinská válka, Izraelsko-palestinský konflikt). Hodnota aktiv Podfondu může být negativně ovlivněna důsledky vyvolanými zhoršenou geopolitickou situací (zvýšená volatilita cen aktiv na trzích, vč. měnových kurzů, další zvýšení inflace, omezení exportu v důsledku restrikcí).

9.11 Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Fondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu Investičních akcií spočívající v tom, že Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;
- Riziko vztahující se k odpovědnosti vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušením zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Fondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Fondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Fondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Fondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držením plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;
- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Fondu a Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;
- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny Investiční akcie odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Fondu anebo Obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Fondu;
- Riziko zdanění plynoucí z toho, že Investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;
- Riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči Investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- Riziko porušování smluvních povinností spočívající v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba;
- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo

možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

10. Reálná hodnota

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Reálná hodnota aktiv a závazků, které jsou obchodovány na aktivních trzích (např. na veřejných trzích obchodované deriváty a cenné papíry) je stanovena za využití kótovaných cen, pokud jsou k dispozici. Aktivní trh je trh, na kterém se transakce pro aktiva či závazky uskutečňují dostatečně často a v dostatečném objemu, aby byl zajištěn pravidelný přísun cenových informací. Reálná hodnota aktiv a závazků, u kterých kótovaná cena na aktivním trhu není k dispozici se stanoví pomocí oceňovacích metod, které maximalizují využití relevantních pozorovatelných vstupů a minimalizují využití nepozorovatelných vstupů. Vybraná oceňovací technika zahrnuje všechny z faktorů, které by účastníci trhu zahrnuli do ocenění dané transakce. Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Fond používá různé metody a vychází z tržních podmínek existujících k datu účetní závěrky. Použité metody oceňování zahrnují:

- Modely na bázi čisté současné hodnoty diskontovaných peněžních toků
- Substanční metodu ocenění podniku s přeceněním aktiv a závazků podniku na reálnou hodnotu
- Výnosové metody ocenění nemovitostí
- Porovnávací metody ocenění nemovitostí
- Reziduální metoda ocenění nemovitostí

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

- bezrizikové úrokové míry (risk-free interest rates)
- úvěrové marže (credit spreads),
- jednotkové ceny srovnatelných nemovitostí,
- tržní výnosy nemovitostí a jejich náklady,
- náklady rekonstrukce/dostavby nemovitostní,
- úvěrová kvalita pohledávek

Hierarchie reálné hodnoty

Účetní jednotka stanovuje reálné hodnoty za použití následující hierarchie reálné hodnoty, která odráží významnost vstupů použitých k ocenění.

Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.

Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:

- kótovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
- kótované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;
- nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.

Úroveň 3: Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kótovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

Účetní jednotka považuje transfery mezi jednotlivými úrovněmi hierarchie reálné hodnoty provedené v okamžiku události nebo změny okolností, které zapříčinily převod.

Procesy a kontroly

Účetní jednotka nastavila soustavu kontrol pro ocenění reálnou hodnotou. Dané kontroly zahrnují následující:

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovu provedení výpočtů na základě modelů;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- analýza a investigace významných rozdílů v ocenění;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím oceněním.

Pokud informace od třetí strany (např. kotace od brokera) je využita k ocenění reálné hodnoty, pak účetní jednotka zvažuje a dokumentuje důkazy, které obdržela od třetích stran na podporu závěru, že ocenění splňuje požadavky IFRS. Toto zahrnuje následující:

- ověření, že broker je schválený účetní jednotkou pro ocenění daného typu finančního nástroje;
- pochopení, jak reálná hodnota byla stanovena a rozsah, jakým představuje skutečnou tržní transakci a zda reálná hodnota představuje kotovanou cenu na aktivním trhu pro identický nástroj;
- pokud ceny pro podobný nástroj jsou použity k ocenění reálnou hodnotou, jak tyto ceny byly upraveny, aby reflektovaly znaky nástroje, který se oceňuje;
- pokud existuje několik kotací pro stejný finanční nástroj, pak jak reálná hodnota byla určena za použití těchto kotací.

Všechna zveřejněná ocenění reálnou hodnotou jsou opakující se ocenění reálnou hodnotou.

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkový zůstatek
Aktiva				
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	929		929
Poskytnuté půjčky	-	-	104 009	104 009
Dluhopisy	-	-	29 324	29 324
Finanční investice – podíly s rozh. vlivem	-	-	194 104	194 104
Postoupené pohledávky	-	-	12 206	12 206
Investice do nemovitostí	-	-	236 493	236 493
Obchodní a jiné pohledávky	-	-	79 686	79 686
Celkem k 31.prosinci	-	929	655 822	656 751
Závazky				
Půjčky a úvěry	-	-	112 239	112 239
Obchodní a jiné závazky	-	45 960	19 324	65 284
Celkem k 31.prosinci	-	-	140 143	140 143

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2023.

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkový zůstatek
Aktiva				

Peníze a peněžní ekvivalenty	-	1 318	1 318
Poskytnuté půjčky	-	-	108 004
Dluhopisy	-	-	30 518
Finanční investice – podíly s rozh. vlivem	-	-	184 481
Postoupené pohledávky	-	-	17 263
Investice do nemovitostí	-	-	132 090
Obchodní a jiné pohledávky	-	-	107 460
Celkem k 31. prosinci	-	-	581 134
<u>Závazky</u>			
Půjčky a úvěry	-	-	104 867
Obchodní a jiné závazky	-	35 276	35 276
Celkem k 31. prosinci	-	35 276	104 867
			140 143

Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2 a převody mezi úrovní 1 a úrovní 3

V průběhu roku 2024 ani 2023 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2 ani úrovní 3.

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

Pohledávky za bankami

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Odhady reálné hodnoty poskytnutých úvěrů vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. U znehodnocených úvěrů se vychází ze současné hodnoty budoucích očekávaných peněžních toků včetně očekávaných výnosů z případné realizace zajištění.

Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

Dluhové cenné papíry

Pokud existují, pak pro stanovení reálné hodnoty jsou použity kotované ceny na aktivním trhu pro identické dluhové cenné papíry (úroveň 1). Fond oceňuje dluhové instrumenty kotované na aktivním trhu pomocí mid ceny, protože takové ceny představují rozumnou aproximaci tzv. „exit price“ dle IFRS 13.

V ostatních případech (úroveň 3), reálné hodnoty jsou stanoveny pomocí metody tržního srovnání a diskontovaných peněžních toků. Toto zahrnuje: čistou současnou hodnotu vypočtenou za pomoci diskontního faktoru odvozeného od kotovaných cen cenných papírů s podobnou splatností a úvěrovým ratingem, které jsou obchodované na aktivních trzích, upravené o faktor nelikvidity.

Závazky z přijatých úvěrů

Odhady reálné hodnoty přijatých úvěrů vychází z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků úvěrů s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

Akcie, podílové listy a ostatní podíly

Kotované majetkové cenné papíry

Kotované majetkové cenné papíry, pro které jsou k dispozici kotované ceny na aktivním trhu pro identický instrument, jsou použity tyto ceny (úroveň 1).

Nekótované majetkové cenné papíry/investice

Reálná hodnota nekótovaných majetkových cenných papírů je určena aplikací techniky diskontování předpokládaných budoucích peněžních toků. Předpoklad peněžních toků je odvozen z finančního plánu podniku odvozeného na základě strategické a finanční analýzy z tržních podmínek, kterým podnik v oboru své činnosti čelí. K diskontování jsou užity diskontní sazby zohledňující bezrizikové sazby a rizikové přírázky odpovídající dané investici.

V případě majetkových účastí na společnostech holdingového charakteru nebo společnostech jejichž hlavním účelem je zejména držba a správa určitých aktiv (zejm. nemovitosti) je užita substanční metoda ocenění s přeceněním jednotlivých aktiv a závazků na reálnou hodnotu.

Nemovitý majetek

Nemovitosti určené k developementu nebo rekonstrukci jsou oceňovány reziduální metodou ocenění. Nemovitosti držené pro výnos, nebo nemovitosti, u kterých je výnos hlavním motivem držby jsou oceňovány výnosovou metodou. Ostatní nemovitý majetek je oceňován porovnávací metodou.

Ostatní aktiva/pasiva

V případě ostatních položek ostatních aktiv/pasiv se účetní hodnota vzhledem ke krátké splatnosti daných závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

Tabulka níže ukazuje informace o významných nepozorovatelných vstupech použitých v rámci ocenění finančních nástrojů zařazených v úrovni 3 v rámci hierarchie reálných hodnot:

Druh investice	Reálná hodnota k 31.12.	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Rozsah pro nepozorovatelnou vstupní veličinu	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Investice do majetkového podílu Salutem – Realitní I, s.r.o. (100 %)	2024: 25,8 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Kapitalizační míra Výše nájemného	2024: 9 % 2024: 161 Kč/m2/měs.	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - kapitalizační míra snížila - nájemné zvýšilo
Investice do majetkového podílu Salutem – Realitní II, s.r.o. (100 %)	2024: 0,4 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Hodnota aktiv	2024: 0,4 mil. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: aktiva zvýšila závazky snížily
Investice do majetkového podílu Salutem – Realitní III, s.r.o. (100 %)	2024: 27,3 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Prodejní cena rodinných domů	2024: 2,3 tis. Kč/m2	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: cena rodinných domů zvýšila
Investice do majetkového podílu Salutem – Realitní IV, s.r.o. (100 %)	2024: 10,0 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Hodnota pohledávek	2024: 36,3 mil. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby: hodnota pohledávek vzrostla
Investice do majetkového podílu Salutem –	2024: 0,2 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Hodnota aktiv	2024: 0,2 mil. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby: hodnota aktiv zvýšila

Realitní V, s.r.o. (100 %)					
Investice do majetkového podílu Salutem – Realitní VI, s.r.o. (100 %)	2024: 0,2 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Hodnota aktiv	2024: 0,2 mil. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby: hodnota aktiv zvýšila
Investice do majetkového podílu ASPELL a.s. (100 %)	2024: 80,3 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Hodnota pohledávek	2024: 127,2 mil. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: hodnota pohledávek zvýšila
Investice do majetkového podílu Salutem Services, s.r.o. (100 %)	2024: 11,2 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Hodnota aktiv	2024: 11,6 mil. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: hodnota aktiv zvýšila
Investice do majetkového podílu REAL-VITA Prostějov a.s. (100 %)	2024: 38,6 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Nájem z areálu Kapitalizační míra	2024: 6,6 mil. Kč 9 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: nájem zvýšil kapitalizační míra snížila
Investice do bytového domu Moravská Třebová	2024: 25,9 mil. Kč	Výnosová metoda ocenění	Jednotková cena rezidenční části nemovitosti	2024: 36,4 tis. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: jednotková cena rezidenční části zvýšila
Investice do projektu bytového domu Šumperk	2024: 73,3 mil. Kč	Reziduální metoda ocenění	Prodejní cena bytové jednotky	2024: 55,4 tis. Kč/m2	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: jednotková prodejní cena bytové jednotky zvýšila
Investice do areálu Rejhotice	2024: 17,9 mil. Kč	Porovnávací metoda ocenění	Jednotková cena srovnatelných nemovitostí	2024: 410 Kč/m2	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: jednotková cena zvýšila
Investice do pozemků Prostějov	2024: 6,3 mil. Kč	Porovnávací metoda ocenění	Jednotková cena srovnatelných pozemků	2024: 4 226 Kč/m2	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: jednotková cena zvýšila
Investice do bytového domu Újezd	2024: 21,6 mil. Kč	Porovnávací metoda ocenění	Jednotková cena srovnatelných nemovitostí	2024: 159 797 Kč/m2	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: jednotková cena zvýšila
Investice do rodinného domu Soběnov	2024: 3,6 mil. Kč	Porovnávací metoda ocenění	Jednotková cena srovnatelných nemovitostí	2024: 28 750 Kč/m2	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: jednotková cena zvýšila
Investice do bytového domu Hodonín	2024: 80,5 mil. Kč	Porovnávací metoda ocenění	Jednotková cena srovnatelných nemovitostí	2024: 58 123 Kč/m2	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: jednotková cena zvýšila
Investice do rodinného domu Jeneč	2024: 6,9 mil. Kč	Porovnávací metoda ocenění	Jednotková cena srovnatelných nemovitostí	2024: 53 652 Kč/m2	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: jednotková cena zvýšila

Investice do dluhopisu ASPELL a.s. (29 mil. Kč)	2024: 29,3 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2024: 12,0 % – 12,6 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Investice do úvěru IT Credit, s.r.o.	2024: 51,7 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2024: 13,1 % - 13,8 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Investice do úvěru LEXICO, a.s.	2024: 50,6 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2024: 15,3 % – 16,0 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Investice do úvěru G. P. Investments a.s.	2024: 1,7 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2024: 11,0 % - 11,8 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Investice do pohledávky GOLEM Velké Hamry, a.s.	2024: 12,2 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2024: 7,8 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Závazek z přijatého úvěru Spinnaker, Polaris Alpha	2024: 39,8 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2024: 7,2 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Závazek z přijatého úvěru MONETA Money Bank, a.s.	2024: 19,7 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2024: 4,5 % - 5,6 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Závazek z přijatého úvěru MONETA Money Bank, a.s.	2024: 27,6 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2024: 4,5 % - 5,6 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Závazek z přijatého úvěru MONETA Money Bank, a.s.	2024: 2,4 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2024: 8,1 % - 9,3 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Závazek z přijatého úvěru MONETA Money Bank, a.s.	2024: 17,9 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2024: 8,1 % - 9,3 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Závazek z přijatého úvěru MONETA Money Bank, a.s.	2024: 4,9 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2024: 8,1 % - 9,3 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Závazek ke společnosti Aspell	2024: 16,6 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2024: 7,6 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila

Závazek ke společnosti Real Vita	2024: 2,7 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2024: 7,3 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Pohledávka za VB Real	2024: 41,6 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2024: 7,6 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Pohledávka za Salutem – Realitní IV	2024: 36,9 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2024: 7,6 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila

Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Ačkoliv fond věří, že odhady reálné hodnoty jsou přiměřeně přesné, použití jiných metodik a předpokladů by mohlo vést k odlišnému stanovení reálné hodnoty. Pro ocenění pro úroveň 3 změna jednoho nebo více předpokladů na přiměřeně možné alternativní předpoklady by mohla vést k následujícím efektům na čistou hodnotu aktiv náležejících držitelům investičních akcií:

Druh investice	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Investice do majetkového podílu Salutem – Realitní I, s.r.o. (100 %)	Snížení kapitalizační míry o ¼ procentního bodu by vedlo k růstu hodnoty o 4,2 %. Zvýšení nájmu o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 4,7 %	Zvýšení kapitalizační míry o 1/4 procentního bodu by vedlo k poklesu hodnoty o 3,9 %. Snížení nájmu o 5 % by vedlo k poklesu hodnoty o 4,7 %.
Investice do majetkového podílu Salutem – Realitní II, s.r.o. (100 %)	Zvýšení aktiv o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 5,0 %.	Snížení aktiv o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 5,1 %.
Investice do majetkového podílu Salutem – Realitní III, s.r.o. (100 %)	Zvýšení hodnoty stavebních pozemků o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 10,0 %.	Snížení hodnoty stavebních pozemků o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 10,0 %.
Investice do majetkového podílu Salutem – Realitní IV, s.r.o. (100 %)	Zvýšení hodnoty pohledávek o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 18,1 %.	Snížení hodnoty pohledávek o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 18,1 %.
Investice do majetkového podílu Salutem – Realitní V, s.r.o. (100 %)	Zvýšení aktiv o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 5,0 %.	Snížení hodnoty aktiv o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 5,0 %.
Investice do majetkového podílu Salutem – Realitní VI, s.r.o. (100 %)	Zvýšení aktiv o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 5 %.	Snížení hodnoty aktiv o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 5 %.
Investice do majetkového podílu ASPELL a.s. (100 %)	Zvýšení hodnoty pohledávek o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 7,9 %.	Snížení hodnoty pohledávek o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 7,9 %.
Investice do majetkového podílu Salutem Services, s.r.o. (100 %)	Zvýšení hodnoty aktiv o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 5 %.	Snížení hodnoty aktiv o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 5 %.
Investice do majetkového podílu REAL-VITA Prostějov a.s. (100 %)	Snížení kapitalizační míry o ¼ procentního bodu by vedlo k růstu hodnoty o 5,3 %. Zvýšení nájmu o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 9,3 %.	Zvýšení kapitalizační míry o 1/4 procentního bodu by vedlo k poklesu hodnoty o 5 %. Snížení nájmu o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 9,3 %.
Investice do BD Moravská Třebová	Zvýšení jednotkové ceny rezidenční části o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 3,9 %.	Snížení jednotkové ceny rezidenční části o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 3,9 %.

Investice do BD Šumperk	Zvýšení jednotkové prodejní ceny bytových jednotek o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 8,6 %.	Snížení jednotkové prodejné ceny bytových jednotek o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 8,6 %.
Investice do areálu ejhotice	Zvýšení jednotkové ceny porovnatelných nemovitostí o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 5,0 %.	Snížení jednotkové ceny porovnatelných nemovitostí o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 5,0 %.
Investice do pozemků Prostějov	Zvýšení jednotkové ceny porovnatelných nemovitostí o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 5,0 %.	Snížení jednotkové ceny porovnatelných nemovitostí o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 5,0 %.
Investice do BD Újezd	Zvýšení jednotkové ceny porovnatelných nemovitostí o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 5,0 %.	Snížení jednotkové ceny porovnatelných nemovitostí o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 5,0 %.
Investice do RD Soběnov	Zvýšení jednotkové ceny porovnatelných nemovitostí o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 5,0 %.	Snížení jednotkové ceny porovnatelných nemovitostí o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 5,0 %.
Investice do BD Hodonín	Zvýšení jednotkové ceny porovnatelných nemovitostí o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 5,0 %.	Snížení jednotkové ceny porovnatelných nemovitostí o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 5,0 %.
Investice do RD Jeneč	Zvýšení jednotkové ceny porovnatelných nemovitostí o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 5,0 %.	Snížení jednotkové ceny porovnatelných nemovitostí o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 5,0 %.
Investice do dluhopisů ASPELL, a.s.	Snížení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 2,2 %.	Zvýšení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 2,3 %.
Investice do úvěru IT Credit, s.r.o.	Snížení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 1,1 %.	Zvýšení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 2,2 %.
Investice do úvěru LEXICO, a.s.	Snížení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 0,9 %.	Zvýšení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 3,3 %.
Investice do úvěru G. P. Investments a.s.	Snížení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 3,4 %.	Zvýšení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 3,2 %.
Investice do pohledávky GOLEM Velké Hamry, a.s.	Snížení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 0,2 %.	Zvýšení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 0,2 %.
Závazek z úvěru Spinnaker, Polaris Alpha (40 mil. Kč)	Snížení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 0,1 %.	Zvýšení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 0,1 %.
Závazek z úvěru MONETA Money Bank, a.s. (19,7 mil. Kč)	Zvýšení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 5,8 %.	Snížení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 6,5 %.
Závazek z úvěru MONETA Money Bank, a.s. (27,6 mil. Kč)	Zvýšení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 4,6 %.	Snížení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 5,0 %.
Závazek z úvěru MONETA Money Bank, a.s. (2,4 mil. Kč)	Zvýšení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 4,3 %.	Snížení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 4,7 %.

Závazek z úvěru MONETA Money Bank, a.s. (17,9 mil. Kč)	Zvýšení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 4,3 %.	Snížení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 4,7 %.
Závazek z úvěru MONETA Money Bank, a.s. (4,9 mil. Kč)	Zvýšení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 4,5 %.	Snížení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 4,9 %.
Závazek ke společnosti Aspell (16,6 mil. Kč)	Zvýšení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 2,4 %.	Snížení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 2,5 %.
Závazek ke společnosti Real Vita (2,7 mil. Kč)	Zvýšení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 0,9 %.	Snížení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 0,9 %.
Pohledávka za VB Real (41,6 mil. Kč)	Snížení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 1,5 %.	Zvýšení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 1,4 %.
Pohledávka za Salutem – Realitní IV (36,9 mil. Kč)	Snížení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 1,9 %.	Zvýšení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 1,8 %.

11. Významné události po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem, které by měly významný vliv na účetní závěrku Fondu.

V Praze dne 15. 4. 2025



Ing. Dušan Klimeš, MSc.
zmocněný zástupce člena představenstva
TILLER investiční společnost a.s.

Zpráva nezávislého auditora

**o ověření
účetní závěrky**

k 31. prosinci 2024

SALUTEM FUND SICAV, a.s.

Praha, duben 2025

Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	SALUTEM FUND SICAV, a.s.
Sídlo:	Karolinská 707/7, Karlín, 186 00 Praha 8
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B číslo vložky 25240
IČO:	090 74 511
Statutární orgán:	TILLER investiční společnost, a.s., při výkonu funkce člena představenstva zastupuje Ing. Dušan Klimeš
Předmět činnosti:	Předmětem podnikání společnosti je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění
Ověřované období:	1. leden 2024 až 31. prosinec 2024
Příjemce zprávy:	Investoři

Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	AUDIT ONE s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	604
Sídlo:	Rohanské nábřeží 721/39, 186 00 Praha 8 Karlín
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl C, číslo vložky 345046
IČO:	099 38 419
Telefon:	+420 771 224 893
E-mail:	info@auditone.cz
Odpovědný auditor:	Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora:	1959

Zpráva nezávislého auditora

pro akcionáře investičního fondu SALUTEM FUND SICAV, a.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investičního fondu SALUTEM FUND SICAV, a.s. (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2024, z výkazu o úplném výsledku, výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2024 a přílohy k těmto výkazům, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace investičního fondu SALUTEM FUND SICAV, a.s. k 31.12.2024 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2024 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Hlavní záležitosti auditu

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

Hlavní záležitosti auditu**Způsob řešení**Ocenění majetkových účastí

Hodnota investice do majetkových účastí představuje k datu účetní závěrky významnou část bilanční sumy.

Podle požadavků platné legislativy promítnutých do stanov účetní jednotky a statutu fondu schváleného Českou národní bankou, přeceňuje účetní jednotka tato aktiva k rozvahovému dni na reálnou hodnotu.

Riziko v této oblasti vnímáme v nesprávně provedeném ocenění těchto aktiv a správnosti promítnutí přecenění do účetní závěrky (nadhodnocení hodnoty aktiv).

Informace o přecenění majetkové účasti na reálnou hodnotu je uvedeno v bodech 5.5 a 6.3 komentáře k účetním výkazům.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly mimo jiné spolupráci s naším znalcem, který se podílel na vyhodnocení předpokladů a metodiky použité znalcem účetní jednotky při ocenění těchto položek aktiv.

V rámci našich testů jsme ověřili, že použitá metodika ocenění je metodicky správná a výsledné ocenění zobrazuje reálnou hodnotu těchto aktiv účetní jednotky. Dále jsme vyhodnotili, jak je výsledné ocenění vykázáno v účetní závěrce a popsáno v komentáři účetní závěrky.

Ocenění investice do nemovitosti

Hodnota nemovitostního portfolia představuje k datu účetní závěrky významnou část bilanční sumy.

Podle požadavků platné legislativy promítnutých do stanov účetní jednotky a statutu fondu schváleného Českou národní bankou, přeceňuje účetní jednotka svoje nemovitosti k rozvahovému dni na reálnou hodnotu.

Riziko v této oblasti vnímáme v nesprávně provedeném ocenění majetku a správnosti promítnutí přecenění do účetní závěrky (nadhodnocení hodnoty aktiv).

Informace o přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu je uvedena v bodech 5.7 a 6.3 komentáře k účetním výkazům.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly mimo jiné spolupráci s naším znalcem, který se podílel na vyhodnocení předpokladů a metodiky použité znalcem účetní jednotky při ocenění nemovitostního portfolia.

V rámci našich testů jsme ověřili, že provedené ocenění je metodicky správné a výsledné ocenění zobrazuje reálnou hodnotu nemovitostního portfolia. Dále jsme vyhodnotili, jak je výsledné ocenění vykázáno v účetní závěrce a popsáno v komentáři k účetním výkazům.

Správné vykázání v souladu s rámcem Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií

Účetní jednotka sestavuje účetní závěrku na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Námi provedené auditorské postupy byly mimo jiné zaměřeny na klasifikaci jednotlivých složek aktiv, závazků, vlastního kapitálu, nákladů a výnosů v souladu s IFRS a na dostatečné zveřejnění informací v Komentáři k účetní závěrce v souladu s požadavky IFRS.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost vedení účetní jednotky, dozorčí rady a výboru pro audit za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada ve spolupráci s výborem pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že

neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem účetní jednotky nás dne 19. 6. 2024 určila valná hromada účetní jednotky. Auditorem účetní jednotky jsme třetím rokem.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit účetní jednotky, kterou jsme dne 29. 4. 2025 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Účetní jednotce neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Účetní jednotce ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Účetní jednotky.

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

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

Odpovědnost představenstva

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo Účetní jednotky. Představenstvo Účetní jednotky nese odpovědnost mimo jiné za:

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

Odpovědnost auditora

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

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

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Účetní jednotky relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali účetní závěrka, která je obsažena ve výroční finanční zprávě, byla sestavena v platném formátu XHTML.

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

Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Účetní jednotky za rok končící 31. prosince 2024 obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 29. dubna 2025



A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a trailing line.

Ing. Jakub Kovář
evidenční číslo auditora 1959
AUDIT ONE s.r.o.
evidenční číslo auditorské společnosti 604