



Výroční finanční zpráva 2025

SALUTEM FUND SICAV, a.s.,

za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

Tento dokument vytvořený ve formátu PDF (Portable Document Format) představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2025.

Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2025 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	17
2.5	Přehled základních finančních a provozních ukazatelů	17
2.6	Zdroje kapitálu	18
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	20
2.9	Charakter Fondu.....	20
2.10	Investiční strategie/reálná hodnota investic Fondu	21
3	Výroční zpráva	23
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	23
3.2	Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu	23
3.3	Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje	27
3.4	Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií	27
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	28
3.10	Údaje o hlavním podpůrci	28
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.....	29
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	31
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.....	31
3.18	Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem.....	31
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	32
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	35
3.24	Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu	41
3.25	Politika rozmanitosti	41
3.26	Struktura vlastního kapitálu Fondu	42
3.27	Omezení převoditelnosti cenných papírů	42
3.28	Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu	42
3.29	Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv	43
3.30	Omezení hlasovacích práv	43
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.	43
3.32	Zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu	43
3.33	Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu	44
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	44
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	44
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	44
3.37	Alternativní výkonnostní ukazatele	44
4	Zpráva o vztazích za Účetní období	46

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 (blíže 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
DELTA IS	DELTA Investiční společnost, a.s., IČO: 032 32 051, se sídlem Opletalova 1626/36, Praha 1 – Nové Město, PSČ 110 00
Účetní období	Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025
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 transparentci, 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 30. 4. 2026



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	dobu 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.deltais.cz/
Obhospodařovatel	TILLER IS
Administrátor	DELTA 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	783 237 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	784 207 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	29 911 326 ks
Změny v účetním období	Nově vydané: 18 646 209 ks v objemu 26 000 tis. Kč
	Odkoupené: 15 420 840 ks v objemu 20 445 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	1 000 000 ks
Změny v účetním období	Nově vydané: 1 000 000 ks v objemu 1 000 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: 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 Ing. Radek Hub, zmocněný zástupce (od 13. 5. 2025)
---	--

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 došlo k následujícím změnám zapsaných do obchodního rejstříku:

13. 05. 2025 – zápis – člen představenstva TILLER investiční společnost, a.s. při výkonu funkce zastupuje Ing. Radek Hub.

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 2025 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 Fondu. 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, doplnkově poskytnutí zajištěných úvěrů společností LEXICO, a.s., G. P. Investments a.s., Salutem – Realitní VI, s.r.o. a PROMA real 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.

2.1.1 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 jakéhokoli důvodu v průběhu životní 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, držžený 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 držných 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 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.
- 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.

2.1.2 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, potencionální 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, které by 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	732 107	0
Krátkodobá aktiva	198 653	30
Aktiva celkem	930 760	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)	784 207	0
Dlouhodobé závazky	84 305	0
Krátkodobé závazky	62 248	0
Pasiva celkem	930 760	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	656 751	930 790	100,00 %	41,73 %
Peněžní prostředky	929	4 716	0,51 %	407,64 %
Majetkové účasti	194 104	403 408	43,34 %	107,83 %
Investiční cenné papíry dluhové	29 324	31 630	3,40 %	7,86 %
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	104 009	176 784	18,99 %	69,97 %
Dlouhodobý majetek	236 493	204 397	21,96 %	-13,57 %
Postoupené pohledávky	12 206	0	0,00 %	-100,00 %
Ostatní aktiva	79 686	104 785	11,26 %	31,50 %
Aktiva držena k prodeji	0	5 070	0,54 %	100,00 %

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 43,34 % z celkových aktiv Fondu. Ve sledovaném období došlo k navýšení těchto aktiv o 107,83 %, a to zejména vlivem změny jejich reálné hodnoty.

Druhé nejvýznamnější aktivum tvoří nemovitosti držené Fondem, které tvoří 21,96 % z celkových aktiv fondu a ve sledované období došlo ke snížení těchto aktiv o 13,57 %. V průběhu sledovaného Účetního období došlo k prodeji nemovitostí v KÚ Hodonín ve výši 140 810 tis. Kč, v KÚ Praha ve výši 25 000 tis. Kč, KÚ Rejhotice ve výši 15 000 tis. Kč, v KÚ Rejhotice ve výši 7 490 tis. Kč a v KÚ Jeneč ve výši 7 450 tis. Kč. Jednalo se o prodeje bytového domu, rodinných domů, průmyslových objektů a k nim přilehlých pozemků a samostatných pozemků. Rovněž došlo k pořízení nových nemovitostí v KÚ Hodonín ve výši 28 160 tis. Kč, KÚ Bolevec ve výši 12 900 tis. Kč, KÚ Újezd ve výši 9 120 tis. Kč, KÚ Rejhotice ve výši 5 300 tis. Kč a KÚ Cerhovice ve výši 5 300 tis. Kč.

Další významná aktiva Fondu jsou uvedena v části 8.12 Výroční zprávy.

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 - Realitní VII, s.r.o.	
100 % obchodní podíl	
Sídlo společnosti	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Identifikační číslo	233 24 392
Obchodní rejstřík	zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 425261
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 VIII, s.r.o.	
100 % obchodní podíl	
Sídlo společnosti	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Identifikační číslo	233 24 651
Obchodní rejstřík	zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 425271
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 IX, s.r.o.	
100 % obchodní podíl	
Sídlo společnosti	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Identifikační číslo	233 24 708
Obchodní rejstřík	zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 425273
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	Kloboučnická 1735/26, Nusle, 140 00 Praha 4
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	31.12.2024	31.12.2025	Změna ocenění oproti 31.12.2024
Salutem - Realitní I, s.r.o.	25 826	26 013	187
Salutem - Realitní II, s.r.o.	374	69 564	69 190
Salutem - Realitní III, s.r.o.	27 311	25 254	-2 057
Salutem - Realitní IV, s.r.o.	10 026	4 375	-5 651
Salutem - Realitní V, s.r.o.	185	69 372	69 187
Salutem - Realitní VI, s.r.o.	193	75 803	75 610
Salutem - Realitní VII, s.r.o.	0	214	214
Salutem - Realitní VIII, s.r.o.	0	190	190
Salutem - Realitní IX, s.r.o.	0	190	190
Salutem Services, s.r.o.	11 220	10 798	-422
ASPELL a.s.	80 334	84 928	4 594
REAL-VITA Prostějov a.s.	38 635	36 707	-1 928
Celkem	194 104	403 408	209 304

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	231 847	0
Zisk (ztráta) z investic do nemovitostí	104 270	0
Zisk plynoucí z ostatních finančních aktiv	205 999	0
Náklady související s hlavní činností fondu	-201 506	0
Správní náklady Fondu	-6 494	0
Rezervy	-28 000	0
Hospodářský výsledek před zdanění	306 116	0
Daň ze zisku	-7 495	0
Hospodářský výsledek po zdanění	298 621	0
Čistá změna aktiv investorů	298 621	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	479 198 tis. Kč	784 207 tis. Kč	63,65 %
Majetek neinvestiční část	30 tis. Kč	30 tis. Kč	0 %
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	137 %	118 %	-13,87 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	137 %	119 %	-13,14 %
Nové investice – Emise investičních akcií	1 000 tis. Kč	27 000 tis. Kč	2 600 %
Ukončené investice – Zpětný odkup investičních akcií	18 786 tis. Kč	20 445 tis. Kč	8,83 %
Čistý zisk připadající na investiční akcii	56 023 tis. Kč	298 621 tis. Kč	433,03 %
Hodnota výkonnostní investiční akcie (VIA) v Kč	4,9382 Kč	8,2422 Kč	66,91 %
Hodnota prioritních investiční akcie (PIA) v Kč	1,3258 Kč	1,4187 Kč	7,01 %
Hodnota prioritních investiční akcie (PRIA) v Kč	- Kč	1,0158 Kč	- %

2.5.1 Komentář k základním finančním a provozním ukazatelům

Způsob výpočtu uvedených ukazatelů je uveden v části 4 písm. r) Výroční zprávy.

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)	784 207	0
Dlouhodobé závazky	84 305	0

Krátkodobé zdroje kapitálu	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	62 248	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

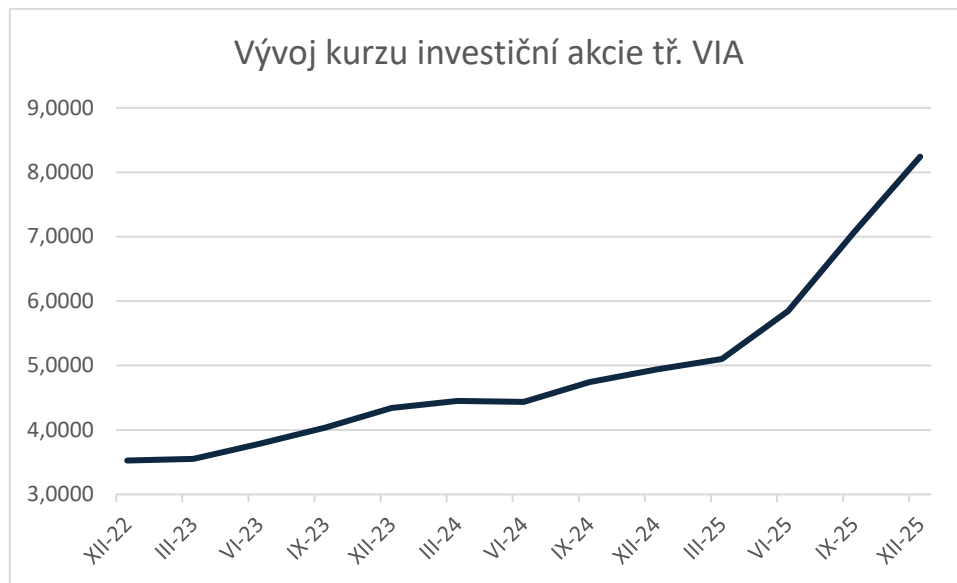
Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

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

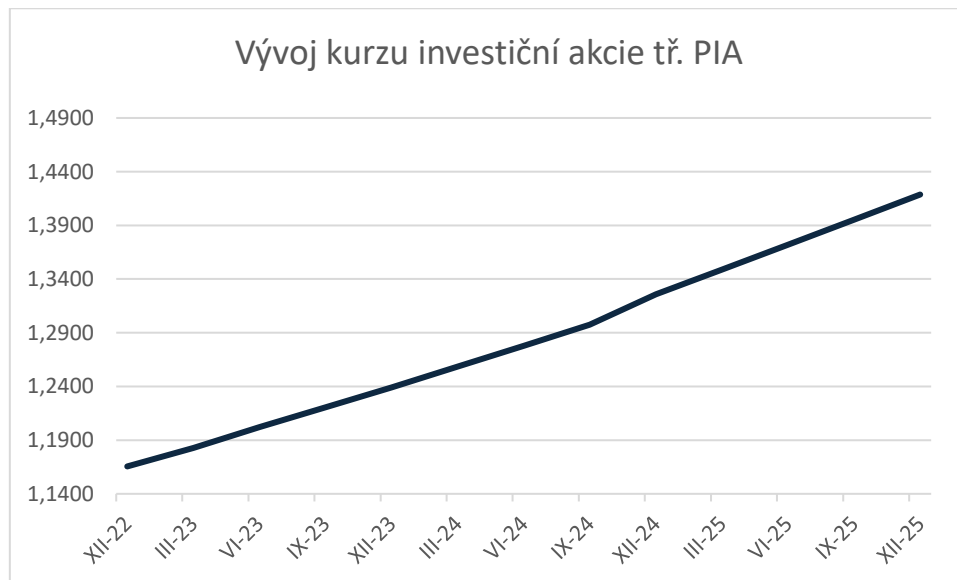
Potenciální riziko nastává v případě požadavku investorů Fondu na zpětný odkup většího množství investičních akcií. Ve statutu Fondu je na tuto situaci pamatováno časovými limity v závislosti na objemu investičních akcií, kterými by měl Fond realizovat zpětný odkup. Fond disponuje dostatečnými likvidními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

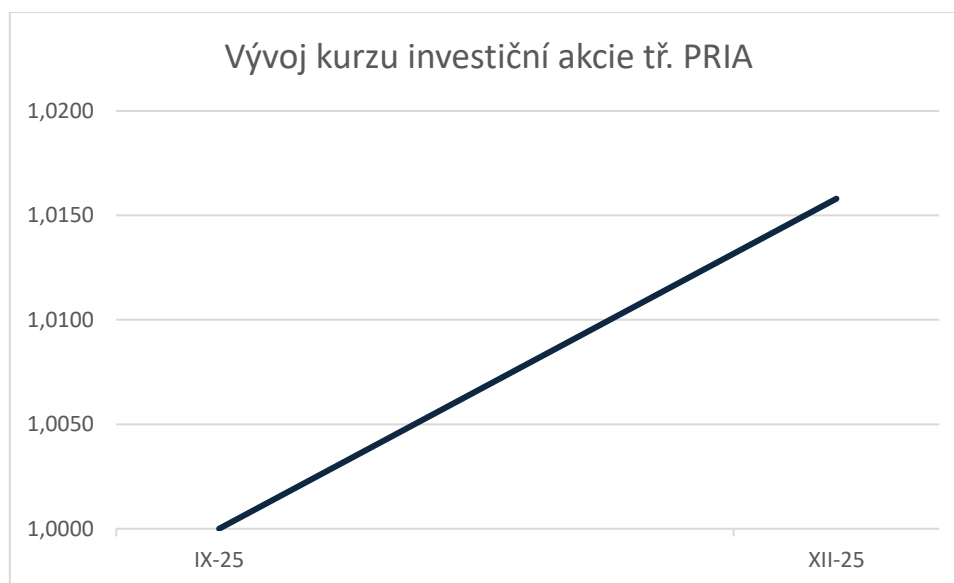
Vývoj hodnoty výkonnostní investiční akcie („VIA“)



Vývoj hodnoty prioritní investiční akcie („PIA“)



Vývoj hodnoty prémiové investiční akcie („PRIA“)



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 potencionálních 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:

- a) 120 dní v případě odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě nepřesahující 10.000.000,- Kč;
- b) 180 dní v případě odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě přesahující 10.000.000,- Kč, maximálně však 30.000.000,- Kč;
- c) 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 nepropojených 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 divestice 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.

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 (zejména Německa) a také pod silným vlivem externích událostí (geopolitika, energie, obchodní politika). Vliv na hospodaření Fondu se projevuje především prostřednictvím změn reálné hodnoty majetku a závazků Fondu, dále skrze dostupnost, cenu a podmínky financování i investiční sentiment

Vývoj v roce 2025

Rok 2025 byl charakterizován stabilizací inflace v blízkosti inflačního cíle ČNB, růstem reálných mezd a obnovením části domácí poptávky. Podle ČSU dosáhla **průměrná roční míra inflace v roce 2025 hodnoty 2,5 %**, přičemž ceny zboží rostly výrazně pomaleji (+1,1 %) než ceny služeb (+4,7 %), což ukazuje na setrvačnost cenové dynamiky ve službách.

Měnová politika ČNB v průběhu roku 2025 reagovala na stabilizaci inflace i na strukturu inflačních tlaků a postupně se posunula k vyčkávacímu přístupu. Konec roku 2025 a začátek roku 2026 tak vstupují do období, kdy trh pracuje více se scénářem stabilních sazeb než s výrazným dalším poklesem.

Dopady konfliktu na Ukrajině a na Blízkém východě

V souvislosti s okupací části Ukrajiny Ruskou federací Fond průběžně identifikuje hlavní rizika, kterým může čelit, a vyhodnocuje, zda není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Rizika spojená s válkou na Ukrajině jsou trhy do značné míry zohledňována, konflikt však nadále představuje zdroj nejistoty. Potenciální dopady se mohou projevit zejména skrze vývoj cen energií a komodit, logistiku, důvěru domácností a firem a prostřednictvím geopolitických rizikových přírážek. Zároveň platí, že dopad může být skokový v případě eskalace nebo změn sankční politiky.

Nové geopolitické riziko na Blízkém východě se materializovalo do přímého energetického šoku. Podle Reuters trvá válečný konflikt USA a Izraele s Íránem třetí týden, Hormuzský průliv zůstává narušen a cena ropy Brent se pohybuje nad 100 USD/barel; IEA současně oznámila koordinované uvolnění více než 400 mil. barelů nouzových zásob ropy.

Hlavní zdroje rizik, kterým může Fond v souvislosti s geopolitickými riziky (okupace Ukrajiny a válečný konflikt na blízkém východě) čelit:

- velké výkyvy na finančních trzích, a to zejména pro případ větší eskalace či rozšíření konfliktu;
- dostupnost a ceny surovin (zejména ropy) 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.

Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku, na Ukrajině či v zemích Blízkého východu a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací. Fond ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, že není ohrožen předpoklad jeho nepřetržitého trvání jako účetní jednotky.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

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 (PRIA-CZK, PRIA-EUR).

V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2026 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.

Makroekonomický výhled na horizontu roku 2026

Základní rámec

Makroekonomický výhled pro rok 2026 napříč relevantními institucemi předpokládá růst české ekonomiky poblíž potenciálu, inflační prostředí v blízkosti 2% cíle ČNB a spíše stabilní domácí úrokové sazby (s tím, že významná nejistota zůstává v zahraničí a v obchodní politice).

- ČNB uvádí růst ekonomiky 2,4 % a inflaci v roce 2026 v blízkosti 2% cíle; růst má být tažen soukromou spotřebou se silnou dynamikou mezd a postupně i investicemi (Česká ekonomika na prahu roku 2026; Jakub Seidler; 14.1.2026)
- OECD ve svém ekonomickém výhledu (Economic Outlook; 2.12.2025) uvádí pro rok 2026 růst ekonomiky ČR o 2 %; hlavním motorem má zůstat soukromá spotřeba a investice podpořené prostředky z programu Národního plánu obnovy (realizace programu NextGenerationEU) do konce roku 2026; exporty mohou být tlumeny i obchodními restrikcemi.
- Evropská komise ve svém podzimním výhledu (Autumn Forecast; 17.11.2025) očekává v roce 2026 růst ekonomiky ČR o 1,9 % a zdůrazňuje tah spotřeby domácností a potenciálně negativní příspěvek čistého exportu.
- Ministerstvo financí ČR v makroekonomické predikci (6.11.2025) pro rok 2026 pracuje s průměrnou inflací 2,3 % a uvádí konsenzuální očekávání růstu HDP kolem 2,1 %.

Kurz CZK/EUR

Kurz koruny zůstane v roce 2026 pravděpodobně citlivý na globální sentiment a na vývoj úrokového diferenciálu. Domácí fundamenty (inflace blízko cíle ČNB, opatrná měnová politika) mohou být podpůrné, avšak v epizodách vyšší rizikové averze může koruna oslabovat.

Energie a komodity

Ceny energií a komodit mohou působit na hospodaření Fondu nepřímo přes inflaci, nákladovost majetkových účastí a protistran, solventnost dlužníků a investiční sentiment. Pro rok 2026 existuje scénář spíše umírněných cen ropy, avšak s možnými krátkodobými výkyvy v důsledku geopolitického vývoje. Americký úřad pro energetické informace (EIA) ve svém krátkodobém výhledu (STEO, leden 2026) uvádí pro rok 2026 průměrnou cenu ropy Brent kolem 56 USD/barel (pokles oproti roku 2025) při předpokladu přebytku nabídky nad poptávkou. Lednový základní scénář EIA (STEO) s průměrnou cenou ropy Brent kolem 56 USD/barel je nutné považovat za překonaný. Aktuální válečný konflikt USA a Izraele s Íránem a narušení dopravy v Hormuzském průlivu posouvají ceny ropy nad 100 USD/barel a zvyšují riziko sekundárních inflačních tlaků, nákladů logistiky, a opatrnějšího postupu centrálních bank. Ty mohou ovlivnit investiční sentiment a finanční podmínky.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

Realitní trh

- **Makro a sazby:** stabilizace inflace u inflačního cíle ČNB a relativně stabilní sazby ČNB, vytváření prostředí pro nižší volatilitu diskontních sazeb. To je obecně podpůrné pro valuace realit, avšak rozdíly mezi prémiovými a ostatními aktivy se mohou dále prohlubovat.
- **Rezidenční trh:** pokračující růst reálných mezd a obnovená poptávka mohou být pro rezidenční trh podpůrnými impulzy; naopak růst cen bydlení a imputovaného nájemného může představovat proinflační kanál, který ČNB sleduje a na který může reagovat za účelem zchlazení.
- **Komerční nemovitosti:** výhledy pro rok 2026 pracují se scénářem stabilního až silnějšiho investičního trhu, přičemž u prémiových aktiv se očekává převážně stabilita výnosů s možností mírné komprese v některých segmentech (zejména prime kanceláře / vybrané segmenty dle konkrétního reportu); poptávka a investiční aktivita budou závislé na segmentu.

- **ESG a náklady:** rostoucí význam energetické účinnosti a ESG standardu zvyšuje požadavky na CAPEX a může ovlivnit obsazenost, nájemné i dostupnost financování; dopady jsou vysoce individuální. Individualita zůstává u projektů klíčová (nákladovost, schopnost promítnout náklady do nájemného či cen, struktura financování, obsazenost, kvalita lokality). Setrvačně vyšší inflace služeb a opatrnost bank mohou udržovat tlak na selektivitu financování, zatímco stabilnější úrokové sazby obecně snižují volatilitu diskontních měř.

Hlavní rizika: refinanční riziko u projektů s kratší fixací, nákladové tlaky, regionální poptávka a regulatorní požadavky. U českého realitního trhu zvyšuje energetický šok riziko vyšších provozních nákladů, větší opatrnosti financujících bank a pomalejšího poklesu yieldů. Vyšší ceny energií a stavebních vstupů mohou negativně ovlivnit zejména projekty s nižší nákladovou rezervou.

Úvěry a pohledávky

- **Kvalita portfolia:** V prostředí stabilizované inflace a pokračující dynamiky mezd je základní scénář pro domácí sektor příznivější než v období inflační vlny. Zároveň však může přetrvávat tlak u citlivých dlužníků, zejména pokud je zatěžují náklady služeb a bydlení (setrvačnost cen služeb potvrzuje ČSÚ).
- **Oceňování na reálnou hodnotu:** Stabilizace bezrizikových sazeb podporuje vyšší současnou hodnotu budoucích peněžních toků, nicméně rozhodující zůstává kreditní marže a pravděpodobnost selhání dlužníků – obojí je individuální dle dlužníka a zajištění.
- **Makro rizika:** Evropská komise ve svém Ekonomickém výhledu pro Česko (17.11.2025) upozorňuje na negativní vliv čistého exportu v roce 2026 a OECD zmiňuje vliv obchodních restrikcí na růst exportu – to může být relevantní pro část firemních dlužníků.

Hlavní rizika: zhoršení cash-flow vybraných dlužníků, koncentrace, vymahatelnost, růst kreditní marže při zhoršení sentimentu. Roste riziko zhoršení cash-flow u dlužníků exponovaných na energii, logistiku a cyklickou poptávku. To může vést k větší diferenciaci kreditních marží a v nepříznivém scénáři i k nárůstu nesplacených půjček (NPL) u citlivějších dlužníků.

Majetkové účasti (neobchodované společnosti)

- **Ocenění majetkových účastí** bude v roce 2026 pod vlivem dvou vlivů: 1) diskontní sazby (bezriziková + riziková přírážka) a 2) fundamentu firem (tržby, EBITDA, cash flow, marže). Stabilnější sazby snižují riziko dalšího růstu diskontů, ale nejdůležitější zůstává individuální výkonnost společností.
- Individuální situace jednotlivých majetkových účastí bude pro jejich ocenění zásadní a bude silně ovlivněna jejich finančními parametry. Zejména schopnost růstu tržeb a EBITDA a schopnost 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 managementu firem.
- **Odvětvová selektivita:** Evropská komise (Ekonomický výhled pro Česko; 17.11.2025) a OECD upozorňují na tlumení exportů obchodními restrikcemi a vnějšími podmínkami – dopady mohou být asymetrické podle sektorů a exportní expozice, proto je nutné pracovat s individuálním posouzením.

Hlavní rizika: tlak na marže (mzdy/služby), exportní cyklus, refinancování, regulatorní změny. Zvyšuje se energetický šok a riziko tlaku na marže, potřebu pracovního kapitálu a opatrnější nastavení diskontních sazeb. Zvláště citlivé jsou společnosti s energeticky náročným provozem nebo s omezenou schopností přenést náklady do výstupních cen.

Scénáře vývoje pro rok 2026 (základní vs nepříznivý)

Geopolitická eskalace na blízkém východě již není jen hypotetickým rizikem, ale materializovaným faktorem ovlivňujícím ceny energií a volatilitu a kreditní prémie

Základní scénář (nejpravděpodobnější)

- **HDP ČR:** růst poblíž potenciálu (cca 2 %) – v rozmezí výhledů ČNB/OECD/EK/MFČR.
- **Inflace:** poblíž 2% cíle, s vyšší setrvačností služeb.
- **Sazby:** spíše stabilní, opatrná měnová politika.
- **Měnový vývoj CZK/EUR:** stabilní až mírně posilující koruna při příznivých domácích fundamentech, s citlivostí na globální sentiment.
- **Energie:** umírněné ceny ropy (EIA cca 56 USD/barel Brent), s možnými výkyvy kvůli geopolitice.

Dopad do aktiv: stabilnější diskonty, selektivní zlepšování u nemovitostních projektů a majetkových účastí (private equity) dle kvality cash-flow; u dluhopisů převaha „carry“ prostředí; u úvěrů stabilita s individuálními riziky; u akcií vyšší citlivost na sentiment. Původní předpoklad umírněných cen ropy je nutné nahradit scénářem zvýšených cen energií po dobu trvání narušení Hormuzského průlivu. Krátkodobé výkyvy byly nahrazeny reálným energetickým šokem.

Nepříznivý scénář (materiální rizika)

- **Externí šok / obchodní bariéry / slabší Německo:** tlumí exporty a investice, zhoršení firemní ziskovosti, růst rizikové averze. EK i OECD explicitně pracují s negativním vlivem tarifů/obchodních restrikcí na exportní vývoj.
- **Risk-off na trzích:** růst kreditních spreadů, zhoršení refinancování a tlak na reálné hodnoty rizikových aktiv.
- **Měnový vývoj:** koruna může v risk-off epizodě oslabit (vazba na globální sentiment zmiňována v komentářích trhu).
- **Energie:** geopolitická eskalace může krátkodobě vyvolat cenové skoky (přestože základní scénář EIA je spíše umírněný).

Dopad do aktiv: růst diskontů a kreditních marží; tlak na valuace nemovitostí a private equity u aktiv s horší kvalitou cash-flow; zhoršení podílu NPL u citlivých dlužníků; vyšší volatilita akcií. V nepříznivém scénáři je nyní třeba počítat s delším narušením dodávek z Perského zálivu, delším setrváním ceny ropy Brent nad 100 USD/barel a s rizikem dalšího růstu kreditních spreadů a tlaku na valuace rizikových aktiv.

Rizikové faktory aktuálního účetního období

V průběhu aktuálního účetního období budou významným rizikovým faktorem zejména:

- **Obchodní politika a celní tarify:** možný dopad do exportů, investic a sentimentu (EK/OECD).
- **Externí poptávka (EU/Německo) a otevřenost ekonomiky:** citlivost na vnější šoky, zejména v průmyslu.
- **Setrvačnost inflace ve službách:** riziko delší stability sazeb a dopad do diskontů (ČSÚ; ČNB).
- **Geopolitická situace:** dopad na energie, logistiku a rizikové přírážky; možnost skokových změn sentimentu.
- **Finanční podmínky a kreditní přírážky:** případné zhoršení dostupnosti financování a růst kreditních marží s dopadem na reálnou hodnotu aktiv a závazků.

Rizikové faktory geopolitické situace je vhodné rozšířit o aktuálně materializovanou eskalaci konfliktu mezi USA, Izraelem a Íránem, která již vede ke zvýšené volatilitě finančních trhů a růstu cen energií. V případě delšího narušení Hormuzského průlivu může dojít k dalšímu zesílení inflačních tlaků, růstu kreditních přírážek a zhoršení investičního sentimentu.

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

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 ndržel 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	Československá obchodní banka, a.s.
IČO	000 01 350
Sídlo	Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	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	86 663 Kč
Pohyblivá složka odměn	25 400 Kč
Počet příjemců	9,0
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 zamezení 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	25 157 Kč
Počet příjemců	1,0
Odměny ostatních pracovníků	86 905 Kč
Počet příjemců	8,0

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 - pohledávky z titulu úvěru/zápůjčky	202 053	176 788
Investiční cenné papíry - dluhové cenné papíry	29 000	31 630
Majetkové účasti	53 030	403 408
Dlouhodobý hmotný majetek	68 889	208 747

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

	Pořizovací cena	Reálná hodnota k 31. 12. 2025 (Kč)
ASPELL, a.s.	25 260 000	84 928 000
Salutem – Realitní III, s.r.o.	200 000	25 254 000
REAL-VITA Prostějov, a.s.	17 780 000	36 707 000
Salutem – Realitní I, s.r.o.	10 200 000	26 013 000
Salutem Services, s.r.o.	5 200 000	10 798 000
Salutem – Realitní II, s.r.o.	200 000	69 564 000
Salutem – Realitní V, s.r.o.	200 000	69 372 000
Salutem – Realitní VI, s.r.o.	200 000	75 803 000

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

Popis	Katastrální území	LV	Způsob užití	Pořizovací cena	Reálná hodnota k 31. 12. 2025 (Kč)
Pozemek/stavba	Moravská Třebová	2241	Komerční prostory, byty	19 000 000	27 901 000
Bytový dům	Šumperk	12715	byty	31 500 000	61 330 000
Průmyslové objekty/pozemky	Rejhotice	672	brownfield	4 662 000	9 383 000
Pozemky	Prostějov	17630	Ostatní plocha	5 900 000	6 555 000
Bytový dům	Hodonín	21455	Byty	55 000 000	87 608 000

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

	Reálná hodnota k 31. 12. 2025 (Kč)
LEXICO, a.s.	58 329 407
IT credit, s.r.o.	48 013 453
G.P. Investments a.s.	41 858 778
Salutem – Realitní VI, s.r.o.	18 517 729
PROMA real a.s.	10 047 420

Dluhopisy:

	Reálná hodnota k 31. 12. 2025 (Kč)
ASPELL, a.s. 12/27	31 629 845

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	2025
Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	1 022
Úplata depozitáři za služby depozitáře	803
Úplata administrátora	1 553
Úplata hlavního podpůrce	0
Úplata auditora	448
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Právní a notářské služby	1 615
Ostatní správní náklady	663
Celkem	6 104

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 vzniknout 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 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.

3.20 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:

Ke dni 1. 8. 2025 byl statut změněn tak, že došlo ke změně identifikace administrátora na DELTA Investiční společnost, a.s., ke specifikaci investičních limitů a doplnění oceňovacích postupů.

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 peněžitém 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 nadřízeným 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 směrnících. 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 rizikovitost 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, stanovy 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.

Zmocněný zástupce statutárního orgánu Fondu v průběhu účetního období

Jméno a příjmení: Další identifikační údaje:	Ing. Radek Hub dat. nar.: 25. 04. 1984 bytem: Rajmonova 1193/3, 182 00 Praha 8
Období výkonu členství:	od 20. 5. 2025

Znalosti a zkušenosti zmocněného zástupce:

Má dlouholetou profesní praxi a zkušenosti 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, real estate a development, cenných papírů a alternativních aktiv.

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

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 rizikosti 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, řídicích 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 - Realitní VII, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	jednatel	29. 5. 2025
Salutem - Realitní VIII, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	jednatel	29. 5. 2025
Salutem - Realitní IX, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	jednatel	29. 5. 2025
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:	Jaroslav Ton
Další identifikační údaje:	datum narození: 20. 3. 1973 bytem: U Ladronky 1117/38, Břevnov, 169 00 Praha 6
Období výkonu členství:	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. Křížíkova 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 - Realitní VII, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	jednatel	29. 5. 2025
Salutem - Realitní VIII, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	jednatel	29. 5. 2025
Salutem - Realitní IX, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	jednatel	29. 5. 2025
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)

Fondu 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 dozorčí 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 dozorčích 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 dozorčích orgánů ani vrcholového vedení nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulačních orgánů. Mezi členy správních, řídicích a dozorčích 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	479 198	784 207
Základní zapisovaný kapitál	100	100
Kapitálové fondy	137 848	144 403
Oceňovací rozdíly z majetku	0	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z investiční činnosti	285 327	341 350
Ostatní kapitálové fondy	0	0
Zisk nebo ztráta za účetní období	56 023	298 621

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	479 198	784 207
Zakladatelské akcie	100	100
Výkonnostní investiční akcie („VIA“)	443 820	740 759
Prioritní investiční akcie („PIA“)	35 378	42 432
Prémiové investiční akcie („PRIA“)	0	1 016

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

Práva spojená s cennými papíry jsou popsána v části 4 písm. c) Výroční zprávy. 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 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 ovládnání 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 ovládnání 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. 2025 do 31. 12. 2025

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

Název osoby: Salutem – Realitní VII, s.r.o.
IČO: 233 24 392
Sídlo: Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu

Název osoby: Salutem – Realitní VIII, s.r.o.
IČO: 233 24 651
Sídlo: Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu

Název osoby: Salutem – Realitní IX, s.r.o.
IČO: 233 24 708
Sídlo: Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob ovládaní: přímo 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: 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: přímo 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: přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu

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: Ústí Towers I. s.ro.
IČO: 080 60 657
Sídlo: Tůrkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50 % podílu na základním kapitálu a prostřednictvím statutárního orgánu (jednatel)

Název osoby: Ústí Towers II. s.ro.
IČO: 116 86 545
Sídlo: Tůrkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50 % podílu na základním kapitálu a prostřednictvím statutárního orgánu (jednatel)

Název osoby: Ústí Towers III. s.ro.
IČO: 141 62 105
Sídlo: Tůrkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50 % podílu na základním kapitálu a prostřednictvím statutárního orgánu (jednatel)

Název osoby: Fuela s.r.o.
 IČO: 197 43 351
 Sídlo: Tůrkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50 % podílu na základním kapitálu a prostřednictvím statutárního orgánu (jednatel)

Název osoby: ESU Towers Holding s.r.o.
 IČO: 233 09 504
 Sídlo: Tůrkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 50 % podílu na základním kapitálu a prostřednictvím statutárního orgánu (jednatel)

Název osoby: ESU Real s.r.o.
 IČO: 235 40 931
 Sídlo: Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 50 % podílu na základním kapitálu a prostřednictvím statutárního orgánu (jednatel)

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):

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Salutem - Realitní II, s.r.o.	Kupní smlouva	17. 4. 2025	Bytové jednotky č. 3222, k.ú. Hodonín, obec Hodonín	Kupní cena
Salutem - Realitní II, s.r.o.	Kupní smlouva	6. 10. 2025	Bytové jednotky č. 3920, k.ú. Hodonín, obec Hodonín	Kupní cena
Salutem - Realitní VI, s.r.o.	Smlouva o úvěru	18. 7. 2025	Úvěr	Úrok

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
Salutem Real, a.s.	Kupní smlouva	29. 3. 2023	Nem. k.ú. Střekov, obec Ústí n. Labem	Kupní cena
Salutem - Realitní IV, s.r.o.	Kupní smlouva	26. 4. 2023	Nem. – pozemky vč. stavby č.p. 48 bytový dům, k.ú. Rejhotice, obec Loučná n. Desnou	Kupní cena
Salutem - Realitní II, s.r.o.	Kupní smlouva	17. 4. 2025	Bytové jednotky č. 3222, k.ú. Hodonín, obec Hodonín	Kupní cena
Salutem - Realitní II, s.r.o.	Kupní smlouva	6. 10. 2025	Bytové jednotky č. 3920, k.ú. Hodonín, obec Hodonín	Kupní cena
Salutem - Realitní VI, s.r.o.	Smlouva o úvěru	18. 7. 2025	Úvěr	Úrok

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;
- člen představenstva Ovládané osoby tímto prohlašuje, že tuto zprávu o vztazích vypracoval s vynaložením veškeré péče řádného hospodáře a údaje zde uvedené jsou dle jeho vědomí úplné a správné, nelze přesto zaručit, že disponuje veškerými informacemi potřebnými pro její vypracování; 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. 2026



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. 2025 do 31. 12. 2025

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

SALUTEM FUND SICAV, a.s.
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI
k 31. prosinci 2025

tis. Kč	Pozn	31.12.2025	31.12.2024
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva	5.7	204 397	236 493
<i>Investice do nemovitostí</i>	5.7	203 907	236 150
<i>Zálohy na nové nemovitosti</i>	5.7	343	343
<i>Pořízení nemovitostí</i>	5.7	147	0
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty		476 896	338 113
Poskytnuté půjčky	5.3	41 858	102 769
Poskytnuté půjčky spřízněným stranám	5.3	0	0
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	5.5	403 408	194 104
Dluhopisy	5.4	31 630	29 034
Postoupené pohledávky		0	12 206
Obchodní pohledávky	5.6	50 814	78 465
Dlouhodobá aktiva celkem		732 107	653 071
Krátkodobá aktiva			
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty		134 926	1 530
Poskytnuté půjčky	5.3	112 618	0
Poskytnuté půjčky - úroky	5.3	1 855	1 240
Poskytnuté půjčky spřízněným stranám	5.3	19 838	0
Poskytnuté půjčky spřízněným stranám-úroky	5.4	615	290
Obchodní a jiné pohledávky	5.6	53 950	1 169
Náklady a příjmy příštích období	5.9	21	52
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		4 716	929
-investiční	5.1	4 686	899
-neinvestiční	5.2	30	30
Aktiva držena k prodeji	5.8	5 070	0
Krátkodobá aktiva celkem		198 683	3 680
Aktiva celkem		930 790	656 751
-investiční		930 760	656 721
-neinvestiční		30	30
Aktiva celkem		930 790	656 751
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál		30	30
Základní kapitál		100	100
Nerozdělené výsledky – neinvestiční		-70	-70
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	5.13	784 207	479 198
Kapitálové a ostatní fondy		144 403	137 848
Nerozdělené výsledky – investiční		341 350	285 327
Výsledek hospodaření - investiční		298 621	56 023
Závazky k nevydaným akciím		-167	0

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

Dlouhodobé závazky		84 305	89 086
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	5.10	49 744	67 480
Odložený daňový závazek	5.18	6 423	4 743
Obchodní a jiné závazky	5.11	138	16 863
Rezervy	5.12	28 000	0
Krátkodobé závazky		62 248	88 437
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	5.10	3 938	44 759
Obchodní závazky a jiné závazky	5.11	52 078	43 678
Výnosy a výdaje příštích období		6 232	0
Závazky bez čistých aktiv držitelů investičních akcií celkem		146 553	177 523
Závazky celkem		930 760	656 721
Vlastní kapitál a závazky investiční celkem		930 760	656 721
Vlastní kapitál a závazky neinvestiční celkem		30	30
Pasiva celkem		930 790	656 751

SALUTEM FUND SICAV, a.s.
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU
k 31. prosinci 2025

tis. Kč	Pozn	12/2025	12/2024
<u>Výkaz zisku a ztráty</u>			
Tržby z prodeje nemovitostí	5.15	226 560	49 306
Náklady na prodané nemovitosti	5.15	-200 157	-36 451
Změna reálné hodnoty majetku	5.7	104 270	19 420
Tržby z pronájmu nemovitostí		5 287	6 890
Tržby z pronájmu nemovitostí	5.14	5 287	6 890
Náklady související s pronájmem nemovitostí	5.14	-1 349	-396
Spotřeba energie, plynu, vody		66	179
Opravy a udržování		-96	-2
Pojištění		-137	-150
Ostatní služby		-761	-8
Daň z nemovitosti		-421	-415
Ostatní výnosy		0	17
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty		205 999	23 269
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	5.16	205 999	23 269
Celkový čistý zisk/ztráta		205 999	23 269
Náklady			
Služby depozitáře	5.17	-803	-697
Odměna za obhospodařování a administraci	5.17	-2 574	-2 009
Odměna za audit	5.17	-247	-212
Náklady na poplatky a provize	5.17	-448	-452
Právní a notářské služby	5.17	-1 615	-290
Poradenské a konzultační služby	5.17	0	0
Ostatní správní náklady	5.17	-806	-608
Správní náklady celkem		-6 493	-4 268
Změna stavu rezerv	5.12	-28 000	0
Zisk (ztráta) před zdaněním		306 116	57 787
Daň ze zisku	5.18	-7 495	-1 764
Zisk (ztráta) po zdanění		298 621	56 023
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění		298 621	56 023

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

SALUTEM FUND SICAV, a.s.
VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ
k 31. prosinci 2025

tis. Kč	12/2025	12/2024
Peněžní tok z provozních činností		
Zisk za období	298 621	56 023
Úpravy o:		
Daňový náklad	7 495	1 764
Úrokové náklady	6 693	11 448
Úrokové výnosy	-20 450	-19 707
Zisk/ztráta z prodeje majetku	-26 403	-12 855
Zisk/ztráta z přecenění investičního majetku	-104 270	-19 420
Zisk/ztráta z přecenění fin. aktiv	-188 120	-11 284
Čistý peněžní tok z provozních činností před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	1 566	5 969
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	-4 923	32 831
Změna stavu obchodních a jiných závazků	21 320	86 454
Čistý peněžní tok z provozních činností před zdaněním	17 963	75 254
Zaplacené daně ze zisku	-3 486	-8 620
Čistý peněžní tok z provozních činností	14 477	66 634
Peněžní toky z investičních činností		
Pořízení dlouhodobého majetku	-68 889	-121 153
Prodej a přecenění dlouhodobého majetku	330 830	69 084
Prodej nekonsolidovaných dceřiných společností	-600	0
Změna stavu poskytnutých úvěrů a půjček	-277 800	-8 617
Přijaté úroky	20 450	15 524
Čistý peníze použité v investičních činnostech	3 991	-45 162
Peněžní tok z finančních činností		
Změna stavu přijatých úvěrů a půjček	-14 543	8 306
Zaplacené úroky	-6 693	-12 381
Emise akcií	27 000	1 000
Odkup akcií	-20 445	-18 786
Čistý peněžní tok z finančních činností	-14 681	-21 861
Čistá změna peněžních prostředků a ekvivalentů	3 787	-389
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na počátku období	899	1 288
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	4 686	899

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. Radek Hub., zmocněný zástupce 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

Ke dni 13.5.2025 bych v Obchodním rejstříku zapsán zástupce při výkonu funkce člena představenstva Tiller investiční společnosti a.s. Ing. Radek Hub

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 2025 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. do 31.3.2025 a od 1.4.2025 je administrátorem společnost DELTA 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 2025 a končící 31. prosince 2025 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. 2025, za účetní období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 (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 interpretaci 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 reklasifikovány), 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 neeviduje, 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.

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 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. 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. Aktivity v rámci cílových obchodních podílů jsou pravidelně revidovány. V situaci, kdy by cílová investice nespĺňovala 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 nemovitě 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 nabývány 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 užítky 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 vykážou v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

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

3.2 Přepočítání 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 nejnějněji 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.

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

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 tokům 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 oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Ostatní kapitálová finanční aktiva neurčená 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 2025 nedošlo k žádným přesunům.

3.4 Finanční závazky

Fond může klasifikovat své finanční závazky jako oceňované naběhlou hodnotou, nebo reálnou hodnotou 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 neeviduje 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. Přečerpání bankovních účtů se vyazuje 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 nárokované 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 investičním 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 nepřípadají 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 2024 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 různé kategorie 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	31.12.2025	31. 12. 2024
Zůstatky na běžných účtech – investiční	4 686	899
Celkem peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	4 686	899

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	31.12.2025	31. 12. 2024
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	31.12.2025	31. 12. 2024
splatné do 1 roku	134 926	1 240
splatné od 1 roku do 5 let	41 858	102 769
splatné nad 5 let	0	0
Celkem poskytnuté půjčky	176 784	104 009
<i>z toho jistina</i>	199 069	102 547
<i>z toho úroky</i>	2 983	1 239
Přecenění na reálnou hodnotu	-25 268	223
Celkem reálná hodnota	176 784	104 009

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

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2025	Změna reálné hodnoty	Čerpání – peněžní	Čerpání – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní vč. úroku	Splátky – nepeněžní vč. úroku	Reálná hodnota k 31.12.2025
Poskytnuté úvěry spřízněným stranám – sestry	0	-1 320	19 222	-	616	-	-	18 518
Poskytnuté úvěry – ostatní klienti	104 009	-24 172	78 500	-	16 370	-16 441	-	158 266
CELKEM	104 009	-25 492	97 722	-	16 986	-16 441	-	176 784

5.4 Dluhové cenné papíry – investiční

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Dluhopisy	31 630	29 034
Celkem	31 630	29 034
<i>z toho jistina</i>	29 000	29 000
<i>z toho úroky</i>	0	290
Přecenění na reálnou hodnotu	2 630	34
Celkem reálná hodnota	31 630	29 324

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 31.12.2025

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Požizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
09.10.2020	REAL-VITA Prostějov a.s.	100 %	17 780	18 927	36 707
28.10.2020	ASPELL a.s.	100 %	25 260	59 668	84 928
27.08.2020	Salutem Services, s.r.o.	100 %	5 200	5 598	10 798
11.02.2021	Salutem – Realitní I, s.r.o.	100 %	3 200	22 813	26 013
16.07.2021	Salutem – Realitní II, s.r.o.	100 %	200	69 364	69 564
16.07.2021	Salutem – Realitní III, s.r.o.	100 %	200	25 054	25 254
16.07.2021	Salutem – Realitní IV, s.r.o.	100 %	200	4 175	4 375
19.11.2021	Salutem – Realitní V, s.r.o.	100 %	200	69 172	69 372
19.11.2021	Salutem – Realitní VI, s.r.o.	100 %	200	75 603	75 803
29.5.2025	Salutem – Realitní VII, s.r.o.	100%	200	14	214
29.5.2025	Salutem – Realitní VIII, s.r.o.	100%	200	-10	190
29.5.2025	Salutem – Realitní IX, s.r.o.	100%	200	-10	190
Celkem			53 040	350 368	403 408

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

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

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

5.6 Obchodní a jiné pohledávky – investiční

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Pohledávky z postoupení	0	12 206
Poskytnuté zálohy	846	533
Jiné pohledávky	103 418	78 785
Dohady aktivní	500	316
Celkem	104 764	91 840

Ke konci minulého sledovaného období evidoval Fond pohledávku za společností GOLEM Velké Hamry, a.s. IČ: 254 76 726 v pořizovací výši 10 486 tis. Kč. Tato pohledávka byl oceněna na reálnou hodnotu ve výši 12 206 tis. Kč a byla v průběhu sledovaného období zcela uhrazena. Fond eviduje ke konci sledovaného období nově nakoupenou insolvenční pohledávku za společností Energy Option s.r.o. IČ: 04626729 v pořizovací výši 15 000 tis. Kč, která je ke konci sledovaného období přeceněna na reálnou hodnotu ve výši 15 338 tis. Kč (2024: 0 tis. Kč). Pohledávka je vykázána v rámci jiných pohledávek.

Jiné pohledávky dále představují zejména pohledávky z titulu kupních cen za prodej nemovitostí. Tyto pohledávky jsou rovněž oceněny reálnou hodnotou, která činí 87 127 tis. Kč (2024: 0 tis. Kč). Zbylou část jiných pohledávek tvoří pohledávky za nájemné. Z uzavřených nájemných smluv vyplývá nájemníkům právo získat všechny podstatné ekonomické užítky 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 identifikovány jako smlouvy se zákazníky dle IFRS 15.

Poskytnuté zálohy 846 tis. Kč (2024: 533 tis. Kč) představují zálohu za právní služby 163 tis. Kč (2024: 163 tis. Kč) a zálohu na energie 683 tis. Kč (2024: 229 tis. Kč), které představují poskytnutou zálohu dodavatelům.

Položka dohady 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	Pořízení nových nemovitostí	Samostatn é movité věci	Technick é zhodnoce ní	Poskyt. zálohy na hmotný majetek	Celkem
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
Reálná hodnota k 1. 1. 2025	0	235 869	0	0	281	343	236 493
Přírůstky nových nemovitostí	0	68 714	147	0	0	0	68 861
Úbytky nemovitostí	0	-200 157	0	0	-281	0	-200 438
Přecenění	0	99 481	0	0	0	0	99 481
Reálná hodnota k 31.12. 2025	0	203 907	147	0	0	343	204 397

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

V průběhu sledovaného období byly nakoupeny nemovitosti Slavonín, Rejhotice, Újezd, Cerhovice, Hranice, Bolevec, Šumperk a Hodonín a současně prodány nemovitosti Jeneč, Rejhotice, Šumperk, Slavonín, Hranice, Bolevec, Újezd a Hodonín. Ve sledovaném období fond vynaložil náklady na ocenění nemovitostí u kterých je plánovaná budoucí akvizice.

5.8 Aktiva držaná k prodeji – investiční

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Aktiva držaná k prodeji	5 070	0
Celkem	5 070	0

Ke konci sledovaného období eviduje fond aktiva držaná k prodeji ve výši 5 070 tis. Kč (2024: 0 tis. Kč). Jedná se o nemovitosti u kterých již byli učiněny kroky směřující k jejich prodeji.

5.9 Náklady a příjmy příštích období – investiční

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Náklady příštích období	21	52
Příjmy příštích období	0	0
Celkem	21	52

Fond ve sledovaném období eviduje náklady a příjmy příštích období ve výši 21 tis. Kč (2024: 52 tis. Kč). Částka představuje pojištění nemovitostí spadající částečně do následujícího období.

5.10 Půjčky a úvěry – investiční

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	53 682	112 239
- Splatné do 1 roku	3 938	39 765
- splatné od 1 roku do 5 let	15 752	55 538
- splatné nad 5 let	33 992	16 936
Celkem	53 682	112 239
<i>z toho jistina</i>	53 682	109 874
<i>z toho úroky</i>	0	745
Přecenění na reálnou hodnotu	0	1 620
Celkem reálná hodnota	53 682	112 239

Ke konci účetního období odpovídá reálná hodnota přijatých úvěrů jejich nominální hodnotě. Vykázané přecenění ke konci sledovaného období činí 0 tis. Kč (2024: 1 620 tis. Kč).

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

5.11 Obchodní a jiné závazky – investiční**Krátkodobé**

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Závazky vůči dodavatelům	712	248
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	16 352	1 251
Dohadné položky pasivní	2 555	1 116
Stát a podobné závazky	2 325	-1 643
Ostatní	30 134	42 706
Celkem	52 078	43 678

Fond ve sledovaném období evidoval dohadné položky ve výši 2 555 tis. Kč (2024: 1 116 tis. Kč – dohady na audit, depozitáře, obhospodařování a služby k nájmu). Jedná se o dohad na audit, depozitáře, obhospodařování, právní služby, 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 a závazek z kupní ceny za nakoupenou insolvenční pohledávku.

Dlouhodobé

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Ostatní	138	19 565
Celkem	138	19 565

Položka ostatní představuje vratné kauce k pronajímaným nemovitostem.

5.12 Rezervy

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Ostatní	28 000	0
Celkem	28 000	0

Ve sledovaném období fond vytvořil rezervu ve výši 28 000 tis. Kč (2024: 0 tis. Kč) na náklady, které mohou vzniknout při případné reklamaci vad u prodaných investičních nemovitostí.

5.13 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 2025 a k 31. prosinci 2024 byl počet vydaných, odkoupených a nesplacených akcií následující:

Ks	31.12.2025	31.12.2024
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	26 685 957	40 807 475
Počet vydaných investičních akcií PIA v období	18 646 209	807 102
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	15 420 840	14 928 620

Počet investičních akcií PIA na konci období	29 911 326	26 685 957
Počet investičních akcií PRIA na začátku období	0	0
Počet vydaných investičních akcií PRIA v období	1 000 000	0
Počet odkoupených investičních akcií PRIA v období	0	0
Počet investičních akcií PRIA na konci období	1 000 000	0

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

v Kč		
Třída	31.prosince 2025	31. prosince 2024
Investiční akcie VIA	8,2422	4,9382
Investiční akcie PIA	1,4187	1,3258
Investiční akcie PRIA	1,0158	0

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

k 31. prosinci 2025

tis. Kč	12/2025	12/2024
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 1. lednu	479 198	440 961
<i>Emise investičních akcií</i>	27 000	1 000
<i>Odkup investičních akcií</i>	-20 445	-18 786
Zvýšení čistých aktiv z transakcí s akciemi	6 555	-17 786
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění	298 621	56 023
Závazky z nevydaných akcií	-167	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 31. prosinci	784 207	479 198

Komentáře k Výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku

5.14 Pronájem nemovitostí

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Tržby z pronájmu nemovitostí	5 287	6 890
Tržby z pronájmu nemovitostí	5 287	6 890
Náklady související s pronájemem nemovitostí	-1 350	-396
Spotřeba energie, plynu, vody	66	179
Opravy a udržování	-97	-2
Pojištění	-137	-150
Ostatní služby	-761	-8
Daň z nemovitosti	-421	-415
Celkem	3 937	6 494

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

5.15 Prodej nemovitostí

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Tržby z prodeje nemovitostí	226 560	49 306
Tržby z prodeje nemovitostí	226 560	49 306
Náklady na prodané nemovitostí	-200 157	-36 451
Náklady na prodané nemovitostí – vyřazení	-200 157	-36 451
Celkem	26 403	12 855

V rámci sledovaného období byly nakoupeny nemovitosti Hodonín, Rejhotice, Slavonín, Cerhovice, Hranice, Bolevec, Šumperk a Újezd a současně prodány nemovitosti Soběnov, Jeneč, Újezd, Slavonín, Cerhovice, Hranice Bolevec a část Rejhotice a Hodonín.

5.16 Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	205 999	23 269
Výnosy/náklady z devizových operací	0	-2
Výnosové úroky z úvěrů	16 970	16 227
Nákladové úroky z úvěrů	-6 693	-11 448
Výnosové úroky z dluhopisů	3 480	3 480
Zisk/ztráta ze změny reálné hodnoty finančních aktiv	188 120	11 285
Zisk/ztráta z prodeje účastí	0	0
Zisk/ztráta z postoupení pohledávky	4 092	3 727
Ostatní finanční výnosy	30	0
Celkem	205 999	23 269

5.17 Správní a provozní náklady

v tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Služby depozitáře	-803	-697
Odměna za obhospodařování a administraci	-2 574	-2 009
Odměna za audit	-448	-212
Náklady na poplatky a provize	-247	-452
Právní a notářské služby	-1 615	-290
Ostatní správní náklady	-806	-608
Celkem	-6 493	-4 268

Fond na konci sledovaného období evidoval správní náklady ve výši 6 493 tis. Kč (2024: 4 268 tis. Kč). Ostatní správní náklady ve výši 806 tis. Kč (2024: 608 tis. Kč) tvoří náklady na znalecké posudky, webhosting, poradenství a poplatky custody.

5.18 Daně ze zisku

Splatná a odložená daň

Splatná daň je za období 2025 kalkulována z daňového zisku Fondu, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 % s ohledem na statut veřejně obchodované investiční společnosti.

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Zisk (ztráta) před zdaněním	306 116	57 787
Přičitatelné položky	189 748	48 046
Odčitatelné položky	379 632	81 338
Základ daně	116 232	24 495
Daň z příjmů ve výši 5 % - česká daňová povinnost	5 812	305
Zohlednění daňové ztráty min. let	-	-
Základ daně po odečtení daňové ztráty	116 232	24 495
Daň celkem	5 812	1 225

Fond ke konci sledovaného období vykazuje vytvořenou rezervu na daň z příjmů právnických osob ve výši 5 812 tis. Kč (2024: 1 225 tis. Kč). Za sledované období Fond uhradil zálohy na daň z příjmů ve výši 3 487 tis. Kč (2024: 2 872 tis. Kč) a ke konci sledovaného období tak vykazuje závazek za finančním úřadem z titulu daně z příjmů ve výši 2 325 tis. Kč (2024: pohledávka 1 647 tis. Kč) a odloženou daň ve výši 6 423 tis. Kč (2024: 4 743 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 1.1.2025	-1 225	0	0	-1 225
Vyúčtování daňové povinnosti r.2024	1 225	0	0	1 225
Tvorba rezervy na daň z příjmů	-5 812	-4	-1 679	-7 495
Zůstatek k 31. prosinci 2024	-5 812	-4	-1 679	-7 495

6. Leasing

Leasing z pohledu pronajímatele

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

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Stavby	92 977	128 115
Pozemky	3 577	0
Samostatné movité věci	0	0
Celkem	96 554	128 115

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

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Výnosy z pronájmu (leasingu) – pevné platby	5 287	6 890
Výnosy z pronájmu (leasingu) – variabilní platby	0	0
Celkem	5 287	6 890

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	31.12.2025	31.12.2024
Splatné do jednoho roku	3 389	10 781
Splatné v období 1-2 roky	3 389	10 781
Splatné v období 3-4 roky	3 389	10 781
Splatné v období 4-5 let	3 389	10 781
Splatné nad 5 let	0	20 736
Celkem k 31.12	13 556	63 860

Fond má ve sledovaném období uzavřených šest nájemních smluv, přičemž všechny jsou na dobu neurčitou. Splatnost nad 5 let je vypočítávána pouze u smluv uzavřených na dobu určitou, které fond měl pouze v minulém sledovaném období.

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.

7. 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.

7.1. 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:	Kloboučnická 1735/26, Nusle, 140 00 Praha 4
Způsob ovládnání:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu	Způsob ovládnání:	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.
Obchodní firma:	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Obchodní firma:	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Sídlo:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu	Sídlo:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu
Způsob ovládnání:	Společnost s ručením omezeným	Způsob ovládnání:	Společnost s ručením omezeným
Právní forma	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Právní forma	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Předmět podnikání:		Předmět podnikání:	
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 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 ovládnání:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu	Způsob ovládnání:	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

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

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 VII, s.r.o.	Obchodní firma:	Salutem – Realitní VIII, 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:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
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.	Obchodní firma:	Salutem – Realitní IX, s.r.o.
Sídlo:	Národní 60/28, Nové Město, 110 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	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Výše zapisovaného základní kapitálu:	2 000 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	-

7.2 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 (2024: 70 tis. Kč a variabilní složku odměny) za každý započatý měsíc. Celkové poplatky za obhospodařování za sledované období činily 1 022 tis. Kč (2024: 1 064 tis. Kč), které byly plně vykázány ve Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku. Od 1.4.2025 Fond administruje DELTA investiční společnost, a.s., která obdrží fixní odměnu 119 tis. Kč za každý započatý měsíc. Do 31.3.2025 byl fond administrován společností AVANT investiční společnost a.s. jejíž fixní odměna činila 35 tis. Kč za každý započatý měsíc (2024: 35 tis. Kč.). Celkové poplatky za administraci a doplňkové služby za sledované období činí 1 553 tis. Kč (2024: 945 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. Částka poskytnutých půjček společnosti Salutem – Realitní IV s.r.o. k 31. prosinci dosahovala 18 518 tis. Kč (2024: 0 tis. Kč). Vykázaný úrokový výnos plynoucí z této půjčky ve sledovaném období činil 616 tis. Kč (2024: 0 tis. Kč).

(d) Úpisy investičních akcií

Fond ve sledovaném období emitoval 19 646 2029 ks investičních akcií v hodnotě 27 000 tis. Kč. (v roce 2024 emitoval 807 102 ks investičních akcií v hodnotě 1 000 tis. Kč).

8. 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.

8.1 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.	4 533	0,4 %
Běžné účty	kreditní	MONETA Money Bank, a.s.	183	0,0 %
Běžné účty		Celkem	4 716	0,4 %
Obchodní podíly	tržní	REAL-VITA Prostějov a.s.	36 707	3,9 %
Obchodní podíly	tržní	ASPELL a.s.	84 928	9,1 %
Obchodní podíly	tržní	Salutem Services, s.r.o.	10 798	1,2 %
Obchodní podíly	tržní	Salutem – Realitní I, s.r.o.	26 013	2,8 %
Obchodní podíly	tržní	Salutem – Realitní II, s.r.o.	69 564	7,5 %
Obchodní podíly	tržní	Salutem – Realitní III, s.r.o.	25 254	2,7 %
Obchodní podíly	tržní	Salutem – Realitní IV, s.r.o.	4 375	0,5 %
Obchodní podíly	tržní	Salutem – Realitní V, s.r.o.	69 372	7,4 %
Obchodní podíly	tržní	Salutem – Realitní VI, s.r.o.	75 803	8,1 %
Obchodní podíly	tržní	Salutem – Realitní VII, s.r.o.	214	0,0 %
Obchodní podíly	tržní	Salutem – Realitní VIII, s.r.o.	190	0,0 %
Obchodní podíly	tržní	Salutem – Realitní IX, s.r.o.	190	0,0 %
Obchodní podíly		Celkem	403 408	43,2 %
Dluhopisy	kreditní, úrokové	Dluhopisy ASPELL a.s.	31 630	3,4 %
Dluhopisy		Celkem	31 630	3,4 %
Úvěry	kreditní, úrokové	IT credit, s.r.o.	48 031	5,2 %
Úvěry	kreditní, úrokové	LEXICO, a.s.	58 329	6,3 %
Úvěry	kreditní, úrokové	G. P. Investments a.s.	41 859	4,5 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Salutem – Realitní IV, s.r.o.	18 518	2,0 %
Úvěry	kreditní, úrokové	PROMA, spol.s.r.o.	10 047	1,1 %
Úvěry		Celkem	176 784	19,1 %
Nemovitosti	tržní	Portfolio nemovitostí	204 397	22,0 %
Aktiva držena k prodeji	Tržní	Portfolio nemovitostí	5 070	0,6 %
Ostatní	kreditní	Ostatní aktiva	104 785	11,3 %
Celkový součet			930 790	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 2025 (tis. Kč)	Česká republika	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	4 716	4 716
Poskytnuté půjčky	176 784	176 784
Dluhopisy	31 630	31 630
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	403 408	403 408
Investice do nemovitostí	204 397	204 397
Obchodní a jiné pohledávky, ostatní aktiva	109 855	109 855

Celkem aktiva	930 790	930 790
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		2025	
	Dluhové	Majetkové	Dluhové	Majetkové
Vydané nefinančními institucemi	29 324	0	31 630	0
Kótované na burze v ČR	0	0	0	0
Kótované na jiném trhu CP	0	0	0	0
Nekótované	29 324	0	31 630	0

8.2 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	2025
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	194 104	403 408
Investice do nemovitostí	236 493	204 397

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	403 408	443 749	363 067
Investice do nemovitostí	204 397	224 837	183 957

8.2.1 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 2025 (tis. Kč)	v CZK	v EUR	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	4 716	0	4 716
Poskytnuté půjčky	176 784	0	176 784
Dluhopisy	31 630	0	31 630
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	403 408	0	403 408
Investice do nemovitostí	204 397	0	204 397
Obchodní a jiné pohledávky, ostatní aktiva	109 855	0	109 855
Celkem	930 790	0	930 790

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.

8.2.2 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 2025 (tis. Kč)	Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	4 716	0	0	0	4 716
Poskytnuté půjčky	134 926	41 858	0	0	176 784
Dluhopisy	0	31 630	0	0	31 630
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	0	0	0	403 408	403 408
Investice do nemovitostí	0	0	0	204 397	204 397
Obchodní a jiné pohledávky, ostatní aktiva	0	0	0	109 855	109 855
Celkem aktiva	139 642	73 488	0	717 660	930 790
Přijaté půjčky	3 938	15 752	33 992	0	53 682
Ostatní závazky	0	0	0	92 871	92 871
Vlastní kapitál	0	0	0	30	30
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	0	0	0	784 207	784 207
Celkem pasiva	3 938	15 752	33 992	877 108	930 790
Gap	135 704	57 736	-33 992	-159 448	0
Kumulativní gap	135 704	193 440	159 448	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

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

Celkem aktiva	2 459	131 803	0	522 489	656 751
Přijaté půjčky	39 765	55 538	16 936	0	112 239
Ostatní závazky	0	0	0	65 284	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	39 765	55 538	16 936	544 512	656 751
Gap	-37 306	76 265	-16 936	-22 023	0
Kumulativní gap	-37 306	38 959	22 023	0	0

8.3 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	2025
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	929	4 716
Poskytnuté půjčky	104 009	176 784
Dluhopisy	29 234	31 630
Postoupené pohledávky	12 206	0
Obchodní a jiné pohledávky	79 686	109 855

8.4 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.

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

Zbytková doba splatnosti majetku a dluhů Fondu:

K 31. prosinci 2025 (tis. Kč)	Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez splatnosti	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	4 716	0	0	0	4 716
Poskytnuté půjčky	134 926	41 858	0	0	176 784
Dluhopisy	0	31 630	0	0	30 518
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	0	0	0	403 408	403 408
Investice do nemovitostí	0	0	0	204 397	204 397
Obchodní a jiné pohledávky, ostatní aktiva	59 041	50 814	0	0	109 855
Celkem aktiva	198 683	124 302	0	607 805	930 790
Přijaté půjčky	3 938	15 752	33 992	0	53 682
Ostatní závazky	58 310	0	138	34 423	92 871
Vlastní kapitál	0	0	0	30	30
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	0	0	0	784 207	784 207
Celkem pasiva	62 248	15 752	34 130	818 660	930 790
Gap	136 435	108 550	-34 130	-210 855	0
Kumulativní gap	136 435	244 985	210 855	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

8.5 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.

8.6 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.

8.7 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.

8.8 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).

8.9 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.

8.10 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).

8.11 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 odpovědnost 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 držetím 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;

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

- 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.

9. 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.

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

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 kótovanou 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	-	4 716		4 716
Poskytnuté půjčky	-	-	176 784	176 784
Dluhopisy	-	-	31 630	31 630
Finanční investice – podíly s rozh. vlivem	-	-	403 408	403 408
Investice do nemovitostí	-	-	204 397	204 397
Obchodní a jiné pohledávky, jiná aktiva	-	-	109 855	109 855
Celkem k 31.prosinci	-	4 716	926 074	930 790
Závazky				
Půjčky a úvěry	-	-	53 682	53 682
Obchodní a jiné závazky	-	-	92 871	92 871
Celkem k 31.prosinci	-	-	146 553	146 553

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2024.

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	-	45 960	131 563	140 143

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

V průběhu roku 2025 ani 2024 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

Poskytnuté úvěry a zápůjčky jsou oceňovány v reálné hodnotě s využitím tzv. credit scoringového modelu, tj. na základě komplexní metodiky zahrnující kvantifikaci kreditních rizik a stanovení odpovídající diskontní sazby.

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

Pro účely stanovení bonity je využíván interně vyvinutý a kalibrovaný scoringový model. Jedná se o tzv. boxový model, který zohledňuje kreditní riziko prostřednictvím několika samostatných a vzájemně nekorelovaných kategorií. Model je upraven tak, aby reflektoval specifika zejména českého úvěrového a dluhopisového trhu.

Proces zařazení emitentů či dlužníků se skládá ze čtyř fází. V první fázi je zjišťována existence externího ratingu. Ve druhé fázi je na základě stanovených parametrů určena kreditní přírážka. Ve třetí fázi dochází k přecenění na reálnou hodnotu za použití predikovaných peněžních toků. Poslední fáze popisuje postup pravidelné aktualizace a kontroly modelu.

Kreditní přírážka je stanovována na základě interního expertního odhadu, který vychází zejména z:

- a) hodnocení podkladových materiálů, jako jsou finanční výkazy ručitele a emitenta/dlužníka, smluvní dokumentace, veřejně dostupné zdroje a ocenění podkladových aktiv;
- b) stanovení vah jednotlivých hodnotících kritérií (Net Debt/EBITDA, Debt Service Coverage Ratio, Loan to Value Ratio, zajištění, typ podkladového aktiva, restrukturalizace, Call/Put opce, převoditelnost, obchodovatelnost).

Ke kreditní přírážce je následně připočtena příslušná sazba IRS (Interest Rate Swap) nebo CDS (Credit Default Swap). Kombinace těchto sazeb tvoří celkovou diskontní sazbu použitou pro ocenění daného dluhopisu či úvěru.

Pro účely ocenění na reálnou hodnotu jsou na kvartální bázi sestavovány předpokládané peněžní toky dluhopisu, úvěru nebo zápůjčky. Při jejich stanovení se zohledňuje splácení úroků a jistiny v průběhu času nebo ke dni splatnosti, nikoliv naběhlé úroky. V odůvodněných případech mohou být do modelu zahrnuty také mimořádné splátky či předčasné splacení úvěru před datem splatnosti. Tyto peněžní toky jsou následně diskontovány diskontní sazbou odvozenou z procesu credit scoringu. Výsledná čistá současná hodnota představuje reálnou hodnotu pro účely ocenění.

Na kvartální bázi dochází ke kvartálnímu posouzení a kalibraci intervalů modelu a k úpravám ukazatelů CDS. Jednou ročně jsou komplexně posuzovány a kalibrovány jednotlivé kategorie credit scoringového modelu jako celek.

V případě cizoměnových pohledávek je nominální hodnota v cizí měně přepočtena kurzem České národní banky (fixingem) platným pro daný den.

Ostatní (provozní) pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o případnou opravnou položku. Účetní jednotka stanoví opravné položky k těmto pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti dlužníků a věkové struktury pohledávek v souladu s požadavky Mezinárodních účetních standardů, IFRS 9.

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

Fond může své finanční závazky oceňovat buď naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. V případě závazků z přijatých úvěrů fond využívá ocenění v nominální hodnotě, které zahrnuje jak jistinu, tak dlužný úrok ke dni vykazování.

Akcíe, 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).

Nekotované majetkové cenné papíry/investice

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

Reálná hodnota nekotovaných 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 přírážky 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 developmentu 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 %)	2025: 26,0 mil. Kč	Výnosová metoda ocenění	Kapitalizační míra Výše nájemného	2025: 9 % 2025: 135 Kč/m ² /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 %)	2025: 69,6 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Hodnota aktiv	2025: 158 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 %)	2025: 25,3 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Hodnota nemovitostí	2025: 78,7 mil. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: cena pozemků zvýšila
Investice do majetkového podílu Salutem – Realitní IV, s.r.o. (100 %)	2025: 4,4 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Hodnota pohledávek	2025: 35,3 mil. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby: hodnota pohledávek vzrostla
Investice do majetkového podílu	2025: 69,4 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Hodnota bytových jednotek	2025: 122,9 mil. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby:

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

Salutem – Realitní V, s.r.o. (100 %)					hodnota bytových jednotek zvýšila
Investice do majetkového podílu Salutem – Realitní VI, s.r.o. (100 %)	2025: 75,8 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Hodnota nemovitostí	2025: 183,1 mil. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby: hodnota nemovitostí zvýšila
Investice do majetkového podílu Salutem – Realitní VII, s.r.o. (100 %)	2025: 0,2 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Hodnota aktiv	2025: 0,2 mil. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby: hodnota aktiv zvýšila
Investice do majetkového podílu Salutem – Realitní VIII, s.r.o. (100 %)	2025: 0,2 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Hodnota aktiv	2025: 0,2 mil. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby: hodnota aktiv zvýšila
Investice do majetkového podílu Salutem – Realitní IX, s.r.o. (100 %)	2025: 0,2 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Hodnota aktiv	2025: 0,2 mil. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby: hodnota aktiv zvýšila
Investice do majetkového podílu ASPELL a.s. (100 %)	2025: 84,9 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Hodnota pohledávek	2025: 172,2 mil. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: hodnota pohledávek zvýšila
Investice do majetkového podílu Salutem Services, s.r.o. (100 %)	2025: 10,8 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Hodnota aktiv	2025: 11,0 mil. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: hodnota aktiv zvýšila
Investice do majetkového podílu REAL-VITA Prostějov a.s. (100 %)	2025: 36,7 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Nájem z areálu Kapitalizační míra	2025: 7,1 mil. Kč 9 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: nájem zvýšil kapitalizační míra snížila
Investice do bytového domu Moravská Třebová	2025: 27,9 mil. Kč	Výnosová metoda ocenění	Jednotková cena rezidenční části nemovitosti	2025: 39,9 tis. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: jednotková cena rezidenční části zvýšila
Investice do projektu bytového domu Šumperk	2025: 61,3 mil. Kč	Reziduální metoda ocenění	Prodejní cena bytové jednotky	2025: 60,7 tis. Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: jednotková prodejní cena bytové jednotky zvýšila
Investice do areálu Rejhotice	2025: 9,4 mil. Kč	Porovnávací metoda ocenění	Jednotková cena	2025: 439 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se:

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

			rovnatelných nemovitostí		jednotková cena zvýšila
Investice do pozemků Prostějov	2025: 6,6 mil. Kč	Porovnávací metoda ocenění	Jednotková cena srovnatelných pozemků	2025: 4 420 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: jednotková cena zvýšila
Investice do bytového domu Újezd	2025: 13,7 mil. Kč	Porovnávací metoda ocenění	Jednotková cena srovnatelných nemovitostí	2025: 74 696 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: jednotková cena zvýšila
Investice do bytové jednotky Šumperk	2025: 2,5 mil. Kč	Porovnávací metoda ocenění	Jednotková cena srovnatelných nemovitostí	2025: 65 921 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: jednotková cena zvýšila
Investice do bytového domu Hodonín	2025: 87,6 mil. Kč	Porovnávací metoda ocenění	Jednotková cena srovnatelných nemovitostí	2025: 87 792 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: jednotková cena zvýšila
Investice do dluhopisu ASPELL a.s. (29 mil. Kč)	2025: 31,6 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2025: 7,6 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Investice do úvěru IT Credit, s.r.o.	2025: 48 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2025: 18,7 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Investice do úvěru LEXICO, a.s.	2025: 58,3 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2025: 18,7 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Investice do úvěru G. P. Investments a.s.	2025: 41,9 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2025: 20,3 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Investice do úvěru Salutem – Realitní VI, s.r.o.	2025: 18,5 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2025: 14,4 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Investice do úvěru PROMA spol.s.r.o.	2025: 10 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2025: 17,4 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Pohledávka za Salutem Real, a.s.	2025: 11,5 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2025: 8,4 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Pohledávka za Salutem – Realitní IV	2025: 39,4 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2025: 8,4 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Pohledávky za Salutem – Realitní II	2025: 30,9 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2025: 5,0 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Pohledávka za Energy opiton s.r.o.	2025: 15,3 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2025: 8,0 %	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 2,0 %. Zvýšení nájmu o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 3,0 %	Zvýšení kapitalizační míry o ¼ procentního bodu by vedlo k poklesu hodnoty o 1,9 %. Snížení nájmu o 5 % by vedlo k poklesu hodnoty o 6,8 %.
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 5,0 %.
Investice do majetkového podílu Salutem – Realitní III, s.r.o. (100 %)	Zvýšení hodnoty stavebních pozemků o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 15,6 %.	Snížení hodnoty stavebních pozemků o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 15,6 %.
Investice do majetkového podílu Salutem – Realitní IV, s.r.o. (100 %)	Zvýšení hodnoty pohledávek o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 40,3 %.	Snížení hodnoty pohledávek o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 40,3 %.
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 5,0 %.	Snížení hodnoty aktiv o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 5,0 %.
Investice do majetkového podílu Salutem – Realitní VII, 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 VIII, 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 %.
Investice do majetkového podílu Salutem – Realitní IX, s.r.o. (100 %)	Zvýšení hodnoty 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 ASPELL a.s. (100 %)	Zvýšení hodnoty pohledávek o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 10,1 %.	Snížení hodnoty pohledávek o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 10,1 %.
Investice do majetkového podílu Salutem Services, s.r.o. (100 %)	Zvýšení hodnoty 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 REAL-VITA Prostějov a.s. (100 %)	Snížení kapitalizační míry o ¼ procentního bodu by vedlo k růstu hodnoty o 2,9 %. Zvýšení nájmu o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 5,6 %.	Zvýšení kapitalizační míry o 1/4 procentního bodu by vedlo k poklesu hodnoty o 2,7 %. Snížení nájmu o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 5,6 %.
Investice do BD Moravská Třebová	Zvýšení jednotkové ceny rezidenční části o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 5,0 %.	Snížení jednotkové ceny rezidenční části o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 5,0 %.

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

Investice do BD Šumperk	Zvýšení jednotkové prodejní ceny bytových jednotek o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 5,0 %.	Snížení jednotkové prodejní ceny bytových jednotek o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 5,0 %.
Investice do areálu Rejhotice	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 BJ Šumperk	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 dluhopisů ASPELL, a.s.	Snížení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 1,6 %.	Zvýšení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 1,6 %.
Investice do úvěru IT Credit, s.r.o.	Snížení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 0,8 %.	Zvýšení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 0,8 %.
Investice do úvěru LEXICO, a.s.	Snížení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 0,8 %.	Zvýšení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 0,8 %.
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 3,3 %.
Investice do úvěru Salutem – Realitní VI, s.r.o.	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 0,9 %.
Investice do úvěru PROMA spol.s.r.o.	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 0,9 %.
Pohledávka za Salutem Real (11,5 mil. Kč)	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 0,9 %.
Pohledávka za Salutem – Realitní IV (39,4 mil. Kč)	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 0,9 %.
Pohledávky za Salutem – Realitní II (30,9 mil. Kč)	Snížení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 0,6 %.	Zvýšení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 0,6 %.
Pohledávka za Energy Option s.r.o. (15,3 mil. Kč)	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 0,9 %.

(Všechny částky jsou prezentovány v tisících Kč, není-li uvedeno jinak)

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31. 12. 2025 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodářství	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Naběhlé úroky	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31. 12.
Aktiva										
Investice do nemovitostí	236 493	99 481		68 861		-200 438				204 397
Půjčky a úvěry	104 009	-25 492		97 722	16 986			-16 441		176 784
Dluhopisy	29 324	2 306			3 480			-3 480		31 630
Majetkové účasti	194 104	208 704		600						403 408
Celkem aktiva	563 930	284 999		167 183	20 466	-200 438		-19 921		816 219
Závazky										
Půjčky a úvěry	112 239			16 920	5 066			-80 543		53 682
Celkem závazky	112 239			16 920	5 066			-80 543		53 682

10. Významné události po datu účetní závěrky

Dopady konfliktu na Ukrajině a na Blízkém východě

V souvislosti s okupací části Ukrajiny Ruskou federací Fond průběžně identifikuje hlavní rizika, kterým může čelit, a vyhodnocuje, zda není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Rizika spojená s válkou na Ukrajině jsou trhy do značné míry zohledňována, konflikt však nadále představuje zdroj nejistoty. Potenciální dopady se mohou projevit zejména skrze vývoj cen energií a komodit, logistiku, důvěru domácností a firem a prostřednictvím geopolitických rizikových přírážek. Zároveň platí, že dopad může být skokový v případě eskalace nebo změn sankční politiky.

Hlavní zdroje rizik, kterým může Fond v souvislosti s okupací Ukrajiny a konfliktem na Blízkém východě čelit:

- 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.

Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku, na Ukrajině či na Blízkém východě a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací. Fond ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, že není ohrožen předpoklad jeho nepřetržitého trvání jako účetní jednotky.

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

V Praze dne 30. 4. 2026



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

Zpráva nezávislého auditora

**o ověření
účetní závěrky**

k 31. prosinci 2025

SALUTEM FUND SICAV, a.s.

Praha, duben 2026

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 zastupují Ing. Dušan Klimeš, MSc. a Ing. Radek Hub
Předmět činnosti: Předmětem podnikání společnosti je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF
Ověřované období: 1. leden 2025 až 31. prosinec 2025
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.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky 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 31.12.2025, z výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2025 a přílohy k těmto výkazům, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace fondu SALUTEM FUND SICAV, a.s. k 31.12.2025 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2025 v souladu s účetními standardy IFRS 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, včetně jeho požadavků vztahujících se k auditům účetních závěrek subjektů veřejného zájmu, jsme na účetní jednotce nezávislí. 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 svoje majetkové účasti k rozvahovému dni na reálnou hodnotu a ta významně ovlivňuje čistá investiční aktiva připadající na držitele investičních akcií.

Ocenění investic do majetkových účastí vyžaduje významné úsudky a s tím spojenou vysokou míru nejistoty odhadu, což je důvodem proč riziko v této oblasti vnímáme jako významné.

Informace o přecenění majetkové účasti na reálnou hodnotu je uvedeno v bodech 5.5 a 9 komentáře k účetním výkazům.

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 a ta významně ovlivňuje čistá investiční aktiva připadající na držitele investičních akcií.

Ocenění investic do nemovitostí vyžaduje významné úsudky a s tím spojenou vysokou míru nejistoty odhadu, což je důvodem proč riziko v této oblasti vnímáme jako významné.

Informace o přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu je uvedena v 5.7 a 9 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 majetkových účastí.

V rámci našich testů jsme ověřili, že vstupy poskytnuté znalci pro stanovení reálné hodnoty majetkových účastí vychází z relevantních zdrojů a odpovídají skutečnosti.

Dále jsme vyhodnotili, zda je výsledné ocenění odpovídajícím způsobem popsáno v komentáři 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 vstupy poskytnuté znalci pro stanovení reálné hodnoty investic do nemovitostí vychází z relevantních zdrojů a odpovídají skutečnosti.

Dále jsme vyhodnotili, zdaje výsledné ocenění odpovídajícím způsobem popsáno v komentáři k účetním výkazům

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 způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- 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 nepřetržitosti 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 25. 6. 2025 určila valná hromada účetní jednotky. Auditorem účetní jednotky jsme nepřetržitě 4 roky.

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 30. 4. 2026 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 2025 obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 30. dubna 2026



A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of connected loops and curves.

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