



Pololetní finanční zpráva

SALUTEM FUND SICAV, a.s.,
za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025

OBSAH

Prohlášení oprávněné osoby Fondu	5
Údaje o Fondu.....	6
Číselné údaje	26

Pro účely pololetní finanční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

TILLER IS	TILLER investiční společnost a.s., IČO: 086 08 733, se sídlem Karolinská 707/7, Karlín, 186 00 Praha 8
Versute IS	Versute investiční společnost, a.s., IČO: 087 87 131, se sídlem Masarykovo nábřeží 246/12, Nové Město, 110 00 Praha 1
DELTA IS	DELTA Investiční společnost, a.s., IČO: 032 32 051, se sídlem Opletalova 1626/36, Nové Město, 110 00 Praha 1
ČNB	Česká národní banka
Fond/Emitent	SALUTEM FUND SICAV, a.s., IČO: 090 74 511, se sídlem Karolinská 707/7, Karlín, 186 00 Praha 8, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 25240
Účetní období	Období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025
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.

Pro účely pololetní finanční zprávy mají význam níže uvedené právní předpisy:

SFDR	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb
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
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška TD	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES
Nařízení MAR	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 ze dne 16. dubna 2014 o zneužívání trhu (nařízení o zneužívání trhu) a o zrušení směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/6/ES a směrnic Komise 2003/124/ES, 2003/125/ES a 2004/72/ES
Vyhláška MAR	Vyhláška č. 234/2009 Sb. o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška	Vyhláška č. 501/2002 Sb. Vyhláška, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi.
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb. zákon o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

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

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2024 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící k 30. 6. 2024.

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

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

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

Prohlášení oprávněné osoby Fondu

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

V Praze dne 30. 9. 2025



SALUTEM FUND SICAV, a.s.
TILLER investiční společnost a.s.
člen představenstva
Ing. Dušan Klimeš, MSc.
zmocněný zástupce

Údaje o Fondu

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název fondu	SALUTEM FUND SICAV, a.s.
Sídlo	Karolinská 707/7, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO	090 74 511
DIČ	CZ09074511
LEI	315700EJRIYX5O4DQE80
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 25240
Vznik Fondu	Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 15. 1. 2020 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 25240 dne 2. 4. 2020.
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+ 420 212 249 080 https://www.tillerfunds.cz/cs/portfolio/salutem-fund-sicav https://www.deltais.cz/
Obhospodařovatel	TILLER IS
Administrátor	DELTA IS (od 1. 4. 2025)
Depozitář	Československá obchodní banka, a.s., IČO: 000 01 350, se sídlem Radlická 333/150, Praha 5 – Smíchov, PSČ 150 57

Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu	561 939 tis. Kč (k 30. 6. 2025)
z toho neinvestiční fondový kapitál	30 tis. Kč
	(z toho 100 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho investiční fondový kapitál	561 909 tis. Kč

2. CENNÉ PAPÍRY

Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie:

Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	listinná
Počet kusů:	k 30. 6. 2025 emitováno 100 000 ks k datu sestavení Pololetní finanční zprávy 100 000 ks

Investiční akcie

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Hodnota investiční akcie:

Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	listinná
Počet kusů:	k 30. 6. 2025 emitováno 89 873 566 ks
ISIN:	CZ0008045069

Prioritní investiční akcie („PIA“)

Hodnota investiční akcie:

Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	k 30. 6. 2025 emitováno 26 685 957 ks
ISIN:	CZ0008045051
Přijetí k obchodování:	ode dne 9. 2. 2021 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (Burza cenných papírů Praha, a.s.)

Název emise: SALUTEM REAL. - PIA

Prémiová investiční akcie („PRIA - CZK“)

Hodnota investiční akcie:	1,0000
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	listinná
Počet kusů:	k 30. 6. 2025 0 ks

Prémiová investiční akcie („PRIA - EUR“)

Hodnota investiční akcie:	1,0000
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	listinná
Počet kusů:	k 30. 6. 2025 0 ks

3. CHARAKTER FONDU A INFORMACE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování a jako emitent veřejně obchodovaných investičních akcií představuje vhodný nástroj pro shromažďování finančních prostředků od kvalifikovaných investorů, a to prostřednictvím jednorázového veřejného úpisu investičních akcií na regulovaném trhu nebo kontinuálním úpisem investičních akcií emitovaných Fondem, přičemž veřejná obchodovatelnost na organizovaném trhu představuje alternativní způsob získání likvidity pro akcionáře, která umožňuje nezatěžovat vlastní likviditu Fondu.

Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Lhůta pro odkoupení investičních je uvedena ve statutu Fondu.

Právo akcionářů na odkup investičních akcií ve stanovených termínech a splatnostech ze zdrojů Fondu představuje u investic do developerských a nemovitostních projektů nebo majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech, které jsou jejich nositelkami, potenciální riziko nedostatečné likvidity Fondu, pokud právo na odkup využije větší akcionář nebo větší skupina akcionářů v jednom okamžiku. Důvodem je, že projekty jsou obvykle realizovány se střednědobým a delším časovým horizontu, a tudíž nejsou rychle likvidní.

Využití práva na odkup lze sice ve stanovách a statutu upravit tak, aby časově a finančně motivovalo k dodržení delšího investičního horizontu (např. obdobím bez odkupu, splatností odkupu a výstupními srážkami), na druhou stranu takto nastavené parametry investiční akcie nemusí být dostatečně atraktivní pro potenciální nové investory. Fond proto jako emitent investičních akcií zvolil veřejnou obchodovatelnost vydávaných cenných papírů coby alternativního způsobu získání likvidity pro akcionáře, který současně nezatěžuje likviditu Fondu. Prodej investiční akcie akcionářem Fondu prostřednictvím sekundárního regulovaného trhu třetí osobě tak může být z tohoto hlediska vhodným instrumentem, neboť obchodování s předmětnými akciemi nemá za následek zhoršení likvidity Fondu.

Fond jako mateřská společnost, může investovat do akcií, podílů či jiných forem účasti v obchodních společnostech, zejména do nemovitostních společností zaměřujících se na akvizice, divestice, development, správu a pronájem nemovitých věcí a poskytování souvisejících služeb, a nemovitých aktiv.

Cílem investování Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování prostředků vložených investory Fondu nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Důvodem držby majetkových účastí Fondu je zhodnocení peněžních prostředků investorů.

Fond, je Investiční jednotkou, dle IFRS 10:

- která získává finanční prostředky od investorů za účelem poskytování služeb správy investic těmto investorům,
- jejímž obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- která oceňuje a vyhodnocuje výkonnost všech svých investic na základě reálné hodnoty. Své majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách.

K 30. 6. 2025 Fond v souladu se svou investiční strategií investoval mimo jiné do níže uvedených majetkových účastí:

Dceřiná společnost	Sídlo společnosti	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK
Salutem – Realitní I, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	Česká republika	100 %
Salutem - Realitní II, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	Česká republika	100 %
Salutem - Realitní III, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	Česká republika	100 %
Salutem - Realitní IV, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	Česká republika	100 %
Salutem - Realitní V, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	Česká republika	100 %
Salutem - Realitní VI, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	Česká republika	100 %
Salutem - Realitní VII, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	Česká republika	100 %
Salutem - Realitní VIII, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	Česká republika	100 %
Salutem - Realitní IX, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	Česká republika	100 %
Salutem Services, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	Česká republika	100 %
ASPELL a.s.	Hellichova 458/1, Malá Strana, 118 00 Praha 1	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit, především nemovitostními transakcemi, pronájmem a správou nemovitostí v souladu se strategií regionální diverzifikace Fondu.	Česká republika	100 %
REAL-VITA Prostějov a.s.	Národní 60/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	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.	Česká republika	100 %

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

Fond během své činnosti:

- získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),
- je svým investorům zavázán ve svém statutu, že jeho obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojí uvedeného,
- cílem je dosahovat trvalého zhodnocení vložených peněžních prostředků investorů investováním do majetkových účastí, zejm. do účastí v nemovitostních společnostech, jiných obchodních společnostech a bytových družstev, které se mimo jiné zabývají nákupem, výstavbou, správou, pronájmem a prodejem všech typů nemovitostí, zejména průmyslových parků (brownfieldů), bytů, bytových domů, rodinných domů, pozemků a nerezidenčních (komerčních) nemovitostí, investováním do poskytování úvěrů, zápůjček a investováním do cenných papírů, pohledávek, zápůjček a úvěrů či jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem,
- bude dále poskytovat úvěry, zápůjčky, příplatky mimo základní kapitál či jiná obdobná plnění nemovitostním společností, jiným obchodním společností a bytovým družstvům. Výnosy z investic tak budou představovat zejména příjem z podílů na zisku nemovitostních společností z prodeje podílů, úroků z poskytnutých úvěrů či jiných obdobných plnění nemovitostním společností,
- oceňuje a vyhodnocuje výkonnost všech svých investic na základě reálné hodnoty.

Výstupní strategie

Fond provede částečný nebo celkový exit (exitová strategie) z investice do majetkové účasti či jiných obchodních společností a bytových družstev, které se mimo jiné zabývají nákupem, výstavbou, správou, pronájmem a prodejem všech typů nemovitostí, zejména bytů, bytových domů, rodinných domů, pozemků a nerezidenčních (komerčních) nemovitostí 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 nebo prodej či pronájem všech typů nemovitostí, zejména bytů, bytových domů, rodinných domů, pozemků a nerezidenčních (komerčních) nemovitostí se ziskem a další držba jednotlivé majetkové SPV nebo přímo nemovitosti by se nejevila jako ekonomicky rentabilní, může Fond zahájit exit z investice prodejem za cenu na trhu dostupnou nebo v případě 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, přičemž v případě rozhodnutí o ukončení příslušné investice, tj. realizaci exit strategie, budou držené obchodní podíly nabídnuty k prodeji celé držené pozice vhodným konkrétním privátním, institucionálním zájemcům v rámci oboru cílové společnosti a/nebo skrze veřejnou nabídku.

V rámci výstupní strategie pro nemovitostní aktiva v případě, kdy by z jakéhokoliv důvodu v průběhu životního cyklu investice nemělo dojít k dokončení jednotlivého nemovitostního projektu vč. rozprodeje na koncové zákazníky, nebo by se vzhledem k výrazné změně parametrů vnějšího ekonomického prostředí ukázalo další investování Fondu do dokončení projektu jako neekonomické, může Fond jednotlivý projekt, držený buď přímo nebo prostřednictvím projektové společnosti (nemovitostní SPV), prodat jako celek jinému strategickému investorovi. Nemovitá aktiva (stavby, pozemky) budou v případě rozhodnutí o realizaci výstupní strategie alokovány na realitní trh.

Tento krok bude realizován prostřednictvím specializovaných prodejců na trhu s realitami, případně konkrétním zájemcům na volném trhu. Z hlediska likvidity držených aktiv lze předpokládat rychlejší realizaci strategie v případě prodeje po jednotlivých aktivech, příp. menších celcích než v případě souhrnného prodeje jedinému zájemci.

S ohledem na výše uvedené je v souladu s mezinárodním účetním standardem IFRS 10 Fond považován za investiční jednotku a všechny uvedené majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách. Z tohoto důvodu se pak obsah konsolidované účetní závěrky sestavené v souladu s mezinárodními účetními standardy shoduje s obsahem individuální účetní závěrky a Fond proto sestavuje jen jednu účetní závěrku.

4. INVESTIČNÍ ČINNOST FONDU

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, 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 řízen tak, aby tento zisk investorů z realizované a ukončené investice byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

V průběhu účetního období Fond prováděl standardní investiční činnost dle svého statutu, zejména na rozšiřování nemovitostního portfolia v regionech a sekundárně na poskytnutí zajištěných úvěrů společností IT credit, s.r.o., LEXICO, a.s. a G. P. Investments a.s. za účelem financování obchodních aktivit společností. Cílová nemovitostní aktiva a dlužníci Fondu mají ekonomickou expozici vůči ekonomice České republiky.

Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména na trvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři vlastníci investiční akcie vydané k Fondu, a to na základě investic do poskytování úvěrů, zápůjček a investic do majetkových účastí, zejm. do účastí v nemovitostních společnostech, jiných obchodních společnostech a bytových družstev, které se mimo jiné zabývají nákupem, výstavbou, správou, pronájmem a prodejem všech typů nemovitostí, zejména bytů, bytových domů, rodinných domů, pozemků a nerezidenčních (komerčních) nemovitostí, případně investováním do cenných papírů, pohledávek, zápůjček a úvěrů či jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem především v rámci Evropské unie. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investiční strategií dále reinvestována.

Investiční cíl a strategie

Investičním cílem Fondu je dosahovat trvalého zhodnocení vložených peněžních prostředků investorů investováním do majetkových účastí, zejm. do účastí v nemovitostních společnostech, jiných obchodních společnostech a bytových družstev, které se mimo jiné zabývají nákupem, výstavbou, správou, pronájmem a prodejem všech typů nemovitostí, zejména průmyslových parků (brownfieldů), bytů, bytových domů, rodinných domů, pozemků a nerezidenčních (komerčních) nemovitostí, Fond bude rovněž i nadále investovat do poskytování úvěrů, zápůjček a investovat do cenných papírů, pohledávek, zápůjček a úvěrů či jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem.

Výnosy z investic tak budou představovat zejména příjem z podílů na zisku nemovitostních společností a z úroků z poskytnutých úvěrů či jiných obdobných plnění nemovitostním společností. Investice Fondu nejsou geograficky koncentrovány. Převážná část investic bude realizována na území Evropské unie, přičemž Fond se ve sledovaném účetní období geograficky zaměřil na nemovitosti a developerské projekty na území České republiky. Investice Fondu jsou jak střednědobého a dlouhodobého tak oportunitního charakteru.

Druhy majetkových hodnot

Majetek Fondu lze za účelem dosažení investičního cíle investovat do následujících druhů majetkových hodnot: hlavní aktiva, do nichž Fond jakožto investiční fond podle Zákona investuje v souladu se svým Statutem jsou:

- (i) investiční cenné papíry,
- (ii) cenné papíry vydané investičním fondem nebo srovnatelným zahraničním fondem,
- (iii) Účasti v kapitálových obchodních společnostech,
- (iv) nástroje peněžního trhu,
- (v) finanční deriváty podle Zákona,
- (vi) práva vyplývající ze zápisu věcí uvedených v bodech (i) až (v) v evidenci a umožňujících Fondu přímo nebo nepřímo nakládat s touto hodnotou alespoň obdobným způsobem jako oprávněný držitel,
- (vii) pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu,
- (viii) úvěry a zápůjčky poskytnuté Fondem,
- (ix) movité věci,
- (x) nemovité věci,
- (xi) ochranné známky,
- (xii) patenty a autorská práva,
- (xiii) pohledávky nespádající do aktiv výše,
- (xiv) ocenitelná práva a práva spojená s aktivy uvedenými v tomto článku Statutu.

Fond v prvním pololetí roku 2025 v souladu se svou investiční strategií nadále investoval především do aktiv nemovité povahy. Jde o investice do nákupu a prodeje středně dlouhodobých nemovitostí vlastněných za účelem výnosu z nájmu a oportunitní investice. Hlavním strategickým cílem Fondu je středně dlouhodobý pronájem vytvořeného nemovitostního portfolia a optimalizace jeho správy.

Dalším strategickým cílem je udržet, případně zvýšit relativně vysokou úroveň obsazenosti nemovitostního portfolia. Fond se dále zaměřuje na aktivní nabízení vybraných nemovitostí k prodeji a též akvizičnímu procesu v rámci strategických regionálních měst České republiky.

V současné době je realizována pouze běžná správa a údržba nemovitostního portfolia Fondu.

Významná část aktiv Fondu je tvořena portfoliem investičních nemovitostí pořízených v minulých letech za účelem nájmu.

Spolu se shora uvedeným Fond ve sledovaném období investoval do poskytování úvěrů, zápůjček a investic do majetkových účastí, zejm. do účastí v nemovitostních společnostech, jiných obchodních společnostech a bytových družstev, které se mimo jiné zabývají nákupem, výstavbou, správou, pronájmem a prodejem všech typů nemovitostí, zejména bytů, bytových domů, rodinných domů, pozemků a nerezidenčních (komerčních) nemovitostí, případně investováním do cenných papírů, pohledávek, zápůjček a úvěrů či jiných doplňkových aktiv.

Fond nadále drží mj. účasti v následujících firmách:

Salutem - Realitní I, s.r.o.

Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit.

Salutem - Realitní I, s.r.o.

Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit.

Salutem - Realitní III, s.r.o.

Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit.

Salutem - Realitní IV, s.r.o.

Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit.

Salutem - Realitní V, s.r.o.

Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit.

Salutem - Realitní VI, s.r.o.

Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit.

Salutem - Realitní VII, s.r.o.

Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit.

Salutem - Realitní VIII, s.r.o.

Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit.

Salutem - Realitní IX, s.r.o.

Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit.

ASPELL a.s.

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.

Společnost k datu ocenění vlastnila plně pronajatý průmyslový areál Vitareal Prostějov se sklady, výrobními a kancelářskými prostory, který je stabilním zdrojem příjmů. Skladba nájemců je rozložena mezi různá průmyslová odvětví.

V období mezi 30. 6. 2025 a dnem sestavení této pololetní finanční zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této pololetní finanční zprávy.

5. HOSPODAŘENÍ FONDU

Na základě zákona ZISIF Fond odděluje majetek, závazky a činnosti spojené s investiční a neinvestiční částí Fondu.

S ohledem na účel existence investičního fondu, kterým je vlastní investiční činnost, s ohledem na povinnost akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, která nevytváří podfondy, účetně a majetkově oddělovat majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění a skutečnost, že dluhy vztahující se pouze k jedné části lze plnit pouze z majetku v této části, Fondu vznikají jen náklady spojené přímo či nepřímo s investiční činností, které se hradí z investiční části Fondu. V souladu se statutem Fondu jsou proto poplatky a náklady Fondu hrazeny z investiční části Fondu.

Hospodaření investiční části Emitenta za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025 skončilo ziskem po zdanění ve výši 82 001 tis. Kč. Tento vykazovaný zisk je o 72 193 tis. Kč vyšší oproti srovnatelnému období. Zvýšení bylo způsobeno zejména ziskem z prodeje některých investičních nemovitostí držných fondem a změnou přecenění na reálnou hodnotu k 30.6.2025.

Neinvestiční majetek Fondu tvoří bankovní účet se zůstatkem 30 tis. Kč.

Aktiva připadající investiční části Fondu ke konci prvního pololetí 2025 vzrostla ve srovnání s koncem minulého roku o 8 363 tis. Kč (tj. o 1,3 %). Tento růst byl ovlivněn několika faktory, a to zvýšením hodnoty poskytnutých půjček o 9 237 tis. Kč (z 104 009 tis. Kč na 113 246 tis. Kč) se současným nárůstem peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů o 13 617 tis. Kč.

Na konci pololetí tvoří 77 % veškerých aktiv připadající na investiční část dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku snížil o 22 %. Naopak krátkodobá aktiva se oproti počátku roku zvýšila o 149 321 tis. Kč, především díky nárůstu poskytnutých půjček a obchodních pohledávek.

Majetek investiční části Fondu byl k 30. 6. 2025 tvořen především investicemi do nemovitostí v reálné hodnotě ve výši 169 724 tis. Kč, poskytnutými půjčkami v hodnotě 113 246 tis. Kč, dluhopisem v hodnotě 32 156 tis. Kč a obchodními pohledávkami ve výši 71 280 tis. Kč. V portfoliu Fondu jsou především nemovitosti, které jsou drženy za účelem investiční příležitosti, a jejich výčet podle katastrálního území je uveden v následující tabulce.

Katastrální území	Reálná hodnota k 30. 6. 2025	Pořizovací hodnota
Moravská Třebová	26 439 tis. Kč	19 000 tis. Kč
Loučná nad Desnou	15 592 tis. Kč	7 475 tis. Kč
Šumperk	69 210 tis. Kč	31 500 tis. Kč
Prostějov	6 415 tis. Kč	5 900 tis. Kč
Praha Malá Strana	22 170 tis. Kč	21 851 tis. Kč
Slavonín	4 030 tis. Kč	3 200 tis. Kč
Hranice	3 990 tis. Kč	2 725 tis. Kč
Bolevec	13 120 tis. Kč	12 918 tis. Kč
Hodonín	8 386 tis. Kč	5 921 tis. Kč

Poskytnuté půjčky

Dlužník	Datum splatnosti	Zůstatek půjčky (v tis. Kč) *	Reálná hodnota
LEXICO, a.s.	31.12.2026	50 524	48 877
IT credit, s.r.o.	31.12.2026	51 536	47 832
G. P. Investments a.s.	31.12.2029	24 496	16 537
Celkem		126 556	113 246

Dluhopisy

Cenné papíry:	Společnost	Reálná hodnota	Pořizovací hodnota
Dluhopisy	ASPELL a.s.	32 156 tis. Kč	29 000 tis. Kč

Fond ke konci sledovaného období vlastní dluhopis společnosti ASPELL a.s., ISIN: CZ0003504136 s úrokovým výnosem 12 % p.a. 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 je v roce 2027.

Další poznámky k majetku Fondu

Významnou část majetku Fondu tvoří investice do nemovitosti (cca 25 %). Oproti srovnatelnému období došlo k poklesu hodnoty těchto investic o 28 % z původních 236 493 tis. Kč k 31. 12. 2024 na 169 724 tis. Kč k 30. 6. 2025.

Fond má významné investice do obchodních podílů jejichž meziroční nárůst činil 33 % z původních 194 104 tis. Kč k 31. 12. 2024 na 258 375 tis. Kč k 30. 6. 2025. Nárůst byl způsoben investicí do nových obchodních podílů.

Celkově v rámci finančních aktiv došlo k meziročnímu růstu o 18,8 %.

K pohledávkám Fond uvádí informaci, že se jedná o pohledávky za odběrateli v rámci obchodních vztahů, které v součtu překračují hodnotu 1 % aktiv. Jedná se zejména o reálnou hodnotu pohledávek plynoucích z prodeje nemovitostí, kdy kupní cena za prodej nemovitostí bytový dům Ústí nad Labem, k.ú. Střekov a bytový dům Loučná nad Desnou, k.ú. Rejhotice má odloženou splatnost, v celkové výši 52 148 tis. Kč.

Financování majetku

Vlastní kapitál Fondu sestává z fondového kapitálu neinvestiční části ve výši 30 tis. Kč a z fondového kapitálu investiční části, na který připadá výše 561 909 tis. Kč.

Na změně, tj. zvýšení fondového kapitálu investiční části klasifikované účetně jako čistá aktiva připadající k investičním akciím, se podílí zejména výsledek hospodaření běžného účetního období v částce 82 001 tis. Kč a výsledek hospodaření minulého účetního období 56 023 tis. Kč. Ve sledovaném období nedošlo k odkupu ani nové emisi investičních akcií.

Cizí zdroje mimo aktiva připadající k investičním akciím v celkové výši 103 175 tis. Kč, jsou tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky.

Dlouhodobé závazky, tvořené především dlouhodobými přijatými úvěry, oproti srovnávacímu období klesly o 1 691 tis. Kč z důvodu splacení některých obchodních závazků.

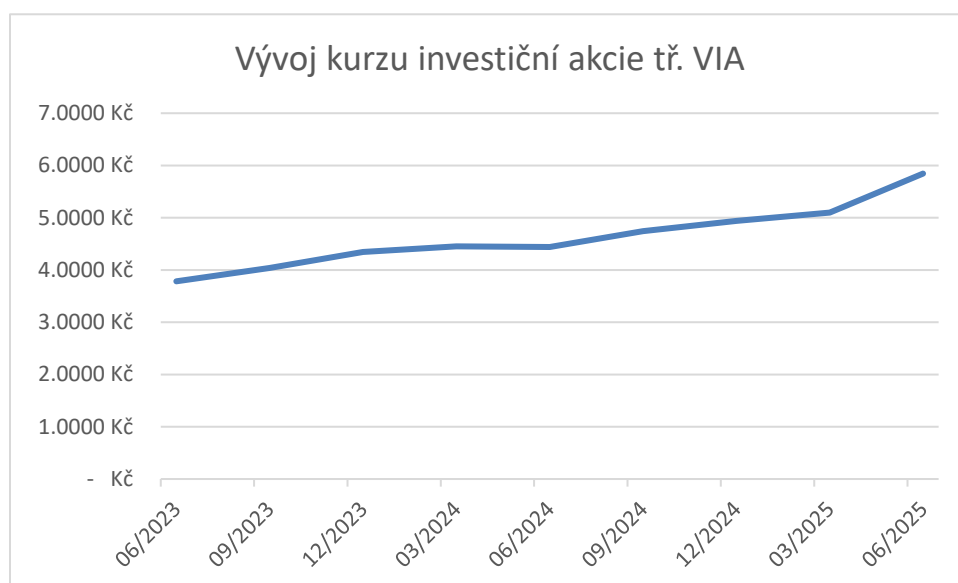
Krátkodobé závazky, tvořené především závazky z obchodních vztahů, závazky vůči akcionářům, ostatními pasivy a časovým rozlišením pasiv oproti minulému období poklesly o 72 657 tis. Kč. Pokles je způsoben zejména splacením části obchodních závazků a výplatou zálohy na odkup investičních akcií. Ve sledovaném období byly přijaté žádosti o odkup, ale k faktickému odkupu do konce sledovaného období nedošlo, a proto tyto platby snižují závazky vůči akcionářům.

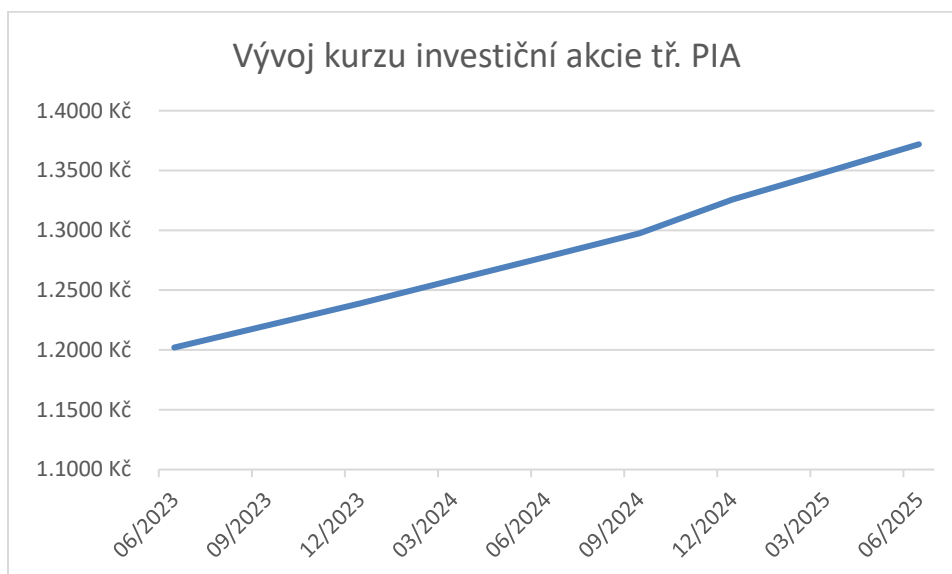
Přehled přijatých úvěrů

Věřitel	Datum splatnosti	Reálná hodnota k 30. 6. 2025 (v tis. Kč)
Spinnaker SICAV a.s., podfond Polaris Alpha	30.9.2025	11 916
MONETA Money Bank a.s.	20.3.2042	18 377
MONETA Money Bank a.s.	20.7.2037	25 660
MONETA Money Bank a.s.	20.1.2039	2 295
MONETA Money Bank a.s.	20.2.2039	17 281
MONETA Money Bank a.s.	20.4.2040	10 400
MONETA Money Bank a.s.	20.2.2039	4 225
MONETA Money Bank a.s.	20.2.2039	2 600
Celkem		92 754

6. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍ AKCIE

K datu:	30. 6. 2025	31. 12. 2024	30.6.2024
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč):	100 000	100 000	100 000
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu (ks):	100 000	100 000	100 000
Počet vydaných zakladatelských akcií v průběhu období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1,0000	1,0000	1,0000
Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč):	561 909 000	479 198 382	445 470 336
Počet emitovaných investičních akcií tř. VIA v oběhu (ks):	89 873 566	89 873 566	89 873 566
Počet vydaných investičních akcií v průběhu období (ks):	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v průběhu období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 investiční akcii (Kč):	5,8448	4,9382	4,4384
Počet emitovaných investičních akcií tř. PIA v oběhu (ks):	26 685 957	26 685 957	36 443 393
Počet vydaných investičních akcií v průběhu období (ks):	0	0	807 102
Počet odkoupených investičních akcií v průběhu období (ks):	0	9 757 436	5 171 184
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 investiční akcii (Kč):	1,3719	1,3258	1,2779
Počet emitovaných investičních akcií tř. PRIA-CZK v oběhu (ks):	0	0	0
Počet vydaných investičních akcií v průběhu období (ks):	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v průběhu období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál Investičních akcií v průběhu období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál Investiční části fondu na 1 investiční akcii (Kč):	0	0	0
Počet emitovaných investičních akcií tř. PRIA-EUR v oběhu (ks):	0	0	0
Počet vydaných investičních akcií v průběhu období (ks):	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v průběhu období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál Investičních akcií v průběhu období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál Investiční části fondu na 1 investiční akcii (Kč):	0	0	0





** Fond dle ustanovení §164 ZISIF účetně a majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti (investiční část) od svého ostatního jmění (neinvestiční část) od 1. 1. 2023.*

7. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ FONDU

V průběhu roku 2025 bude Fond realizovat investiční strategii vymezenou statutem Fondu formou výběru zajímavých investičních příležitostí a aktivní správy portfolia Fondu. Záměrem Fondu je dlouhodobé zhodnocení investičních akcií Fondu.

Fond bude provádět akvizice především do nemovitostních společností zaměřených na vlastnictví budov, řízení nájmu a správy budov zejména v segmentu průmyslových parků, bytových domů a ostatních prime komerčních aktiv umístěných ve větších regionálních městech České republiky. Dále Fond bude udržovat a technicky zhodnocovat stávající nemovitostní portfolio a poskytovat úvěry a zápůjčky do majetkových účastí ve společnostech.

Řízení rizik

Nejvýznamnější rizika, kterým je Emitent vystaven v souvislosti s jeho investiční činností, jsou uvedena níže. Ostatní rizika související s dalšími činnostmi Emitenta jsou uvedena ve statutu.

Tržní riziko

Emitent v souladu se svojí investiční strategií definovanou statutem investuje do nemovitostí, nemovitostních společností, poskytnutých úvěrů, dluhopisů, postoupených pohledávek a ostatních aktiv. S těmito aktivy je spojeno tržní riziko, tedy riziko ztráty Emitenta v důsledku změny tržní ceny (zejména jejího poklesu) v reakci na změnu nabídky a poptávky po těchto aktivech či v důsledku změny jiných ekonomických veličin. Součástí tržního rizika je také úrokové a měnové riziko. Úrokové riziko představuje riziko ztráty Emitenta v důsledku změny tržních úrokových sazeb, které mohou mít vliv na úrokové výnosy či úrokové náklady, případně na ocenění aktiv Emitenta. Měnové riziko je rizikem ztráty v důsledku změny měnových kurzů.

Tržní riziko je řízeno v souladu se statutem pečlivým výběrem jednotlivých aktiv v rámci investičního procesu a jejich následným monitoringem s ohledem na případné změny tržních podmínek.

Úvěrové riziko

Emitent je vystaven úvěrovému riziku v důsledku poskytování úvěrů a zápůjček, investic do dluhopisů, investic do postoupených pohledávek a z pohledávek na výplatu peněžních prostředků z účtu. Úvěrové riziko představuje riziko ztráty, kdy protistrana nebude schopna dostát svým závazkům, tj. splatit své dluhy, vyplatit náležitosti aktiv, které vydala a dodržet smlouvy (poskytnout služby nebo jiná plnění), ke kterým se zavázala.

Úvěrové riziko je vyhodnocováno při vzniku úvěrového vztahu v rámci investičního procesu a pak následně v průběhu jeho trvání.

Riziko protistrany

Při investiční činnosti Emitenta dochází k vypořádání obchodů s nemovitým a dalším majetkem, přičemž při takovéto transakci hrozí riziko, že bude transakce zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

Riziko protistrany vyplývající z vypořádání transakce je vyhodnocováno v rámci investičního procesu u každé transakce v případě potřeby jsou využívány nástroje pro snížení rizika (vypořádání přes advokátní úschovu, ručení atd.).

Riziko nedostatečné likvidity

Riziko nedostatečné likvidity představuje riziko, že Emitent nebude schopen dostát svým závazkům v okamžiku, kdy se stanou splatnými. Emitentovi mohou vznikat závazky z investiční činnosti (vypořádání transakcí s aktivy, splátky přijatých úvěrů v důsledku externího financování), provozní činnosti (úhrada odměn za obhospodařování a administraci, poplatky depozitáři, náklady na znalce, auditory atd.) a závazky vůči investorům v důsledku zpětných odkupů.

Emitent investuje do aktiv dle investiční strategie definované jeho statutem. Jednotlivá aktiva držená Emitentem mohou mít různou likviditu, přičemž aktiva neobchodovaná na veřejných trzích mohou být nelikvidní. Emitent je tak vystaven riziku, že určité aktivum nebude zpeněženo řádně a včas za přiměřenou cenu, a Emitent tak nebude schopen dostát svým splatným závazkům.

Základními nástroji pro řízení rizika nedostatečné likvidity je pravidelné udržování minimální likvidní rezervy pro případ krytí neočekávaných výdajů a průběžné sledování časové struktury závazků a pohledávek. Při řízení peněžních toků Emitent zohledňuje nižší likviditu aktiv ve svém majetku a sleduje splatnost jednotlivých závazků tak, aby nebyl vystaven případným neplánovaným prodejům svých aktiv. Při tom jsou zohledňovány i případné závazky vůči investorům z titulu zpětných odkupů a závazky z titulu přijatých úvěrů a zápůjček, které Emitent může využívat na financování svých investičních aktivit.

Riziko koncentrace

Emitent v souladu se svojí investiční strategií definovanou statutem investuje primárně do nemovitostí a nemovitostních společností. Budoucí vývoj Emitenta je tak přímo spjat s vývojem nemovitostního trhu v České republice, přičemž tato koncentrace může Emitenta vystavit významným ztrátám (zejména v případě propadu cen nemovitostí), přestože obecné podmínky v ekonomice mohou být příznivé.

Riziko pákového efektu

S ohledem na možnost Emitenta na základě statutu využívat pákového efektu prostřednictvím přijatých úvěrů a zápůjček hrozí Emitentovi riziko vyšších ztrát v důsledku multiplikace investice, než kdyby pákový efekt při svých investicích nepoužíval (současně má Emitent možnost dosáhnout vyšších výnosů z investic, než kdyby pákový efekt nevyužíval).

Riziko spojené s využíváním pákového efektu je průběžně vyhodnocováno a maximální výše pákového efektu je zakotvena ve statutu Emitenta prostřednictvím limitu na maximálně 300 % fondového kapitálu.

Ostatní rizika

Mezi ostatní rizika, kterým může být Emitent vystaven, patří riziko stavebních vad (znehodnocení nemovitého majetku drženého v majetku či pořizovaného výstavbou v důsledku stavebních vad), riziko poškození aktiv v majetku Emitenta v důsledku živelních katastrof (povodně, požáry atd.), riziko právních vad vážnoucích na nemovitostech, riziko spojené s pronájmem nemovitostí či regulatorní riziko (zavedení či zvýšení daní, srážek, poplatků či omezení ze strany příslušných orgánů státu).

Přestože má Emitent aplikovány postupy pro řízení těchto rizik, které by měly zabránit vzniku ztrát, nelze všechna rizika zcela eliminovat.

8. VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond posoudil otázku spřízněnosti osob dle mezinárodního účetního standardu IAS 24. Ačkoliv TILLER IS je jediným členem statutárního orgánu Fondu, je při posuzování možného vztahu spřízněnosti nutné v souladu s bodem 10 tohoto standardu věnovat pozornost k podstatě vztahu TILLER IS s Fondem, a nikoli jen k právní formě. Fond je obchodní společností, která je ve smyslu ustanovení § 9 odstavce 1 ZISIF investičním fondem s právní osobností, který má v souladu s ustanovením § 152 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Fond, TILLER IS. Podstata vztahu Fondu a investiční společnosti má tedy zejména regulační charakter, tj. není faktickým vztahem spřízněnosti. Na vztah Fondu a TILLER IS se tedy uplatní ustanovení bodu 11 písm. a) mezinárodního účetního standardu IAS 24.

Spřízněné strany Fondu

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

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

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

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

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

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

Název osoby:	Salutem - Realitní V, s.r.o.
IČO:	139 92 431
Sídlo:	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob ovládání:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu
Název osoby:	Salutem - Realitní VI, s.r.o.
IČO:	139 92 503
Sídlo:	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob ovládání:	nepřímo 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 ovládání:	nepřímo 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 ovládání:	nepřímo 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 ovládání:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu
Název osoby:	Salutem Services, s.r.o.
IČO:	094 11 330
Sídlo:	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob ovládání:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu
Název osoby:	ASPELL a.s.
IČO:	283 81 955
Sídlo:	Hellichova 458/1, Malá Strana 118 00 Praha 1
Způsob ovládání:	nepřímo 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 ovládání:	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 ovládání:	přímo prostřednictvím 100 % 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 ovládání:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu
Název osoby:	Nation1 Investment s.r.o.
IČO:	075 51 118
Sídlo:	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob ovládání:	přímo prostřednictvím 80 % 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 ovládání:	přímo prostřednictvím 80 % podílu na základním kapitálu
Název osoby:	Salutem Real, s.r.o.
IČO:	139 92 520
Sídlo:	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob ovládání:	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 ovládání:	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 ovládání:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu
Název osoby:	Mapotic s.r.o.
IČO:	071 81 329
Sídlo:	Pod Hájkem 2204/1, Libeň, 180 00 Praha 8
Způsob ovládání:	nepřímo prostřednictvím 30 % 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 ovládání:	nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu

V rozhodném období 1. 1. – 30. 6. 2025 Fond evidoval níže uvedené transakce se spřízněnými osobami:

<u>Protistrana</u>	<u>Smluvní typ</u>	<u>Datum uzavření</u>	<u>Plnění poskytované</u>	<u>Plnění obdržené</u>
Jaroslav Ton	Kupní smlouva	19. 3. 2025	Nemovitosti – bytové jednotky k.ú. Hodonín, obec Hodonín	Kupní cena
Salutem – Realitní II, s.r.o.	Kupní smlouva	17. 4. 2025	Nemovitosti – bytové jednotky k.ú. Hodonín, obec Hodonín	Kupní cena
Salutem – Realitní IV, s.r.o.	Kupní smlouva	26. 4. 2023	Nemovitosti – pozemky vč. stavby č.p. 48 bytový dům, k.ú. Rejhotice, obec Loučná n. Desnou	Kupní cena
Salutem Real, a.s.	Kupní smlouva	29. 3. 2023	Nem. k.ú. Střekov, obec Ústí n. Labem	Kupní cena

V rozhodném období 1. 1. – 30. 6. 2025 Fond nerealizoval jiné významné transakce se spřízněnými osobami.

9. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

Valná hromada dne 25. června 2025 přijala svým rozhodnutím zejména tato usnesení:

- Schválila řádnou účetní závěrku Fondu a výsledek hospodaření Fondu za rok 2024
- Projednala výroční zprávu Fondu za rok 2024 včetně zprávy o vztazích
- Schválila auditora pro audit účetní závěrky za rok 2025
- Schválila zprávu o odměňování za rok 2024

V průběhu sledovaného období nedošlo k podstatným změnám statutu Fondu. Během sledovaného období nedošlo k žádným dalším významným skutečnostem.

10. PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU FONDU

Fond eviduje v majetku následující obchodní podíly (všechny údaje jsou k 30. 6. 2025):

Dceřiná společnost	Sídlo společnosti	Oblast působení	Podíl na ZK
Salutem – Realitní I, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	100 %
Salutem - Realitní II, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	100 %
Salutem - Realitní III, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	100 %
Salutem - Realitní IV, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	100 %
Salutem - Realitní V, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	100 %
Salutem - Realitní VI, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	100 %
Salutem - Realitní VII, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	100 %
Salutem - Realitní VIII, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	100 %
Salutem - Realitní IX, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	100 %
Salutem Services, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	100 %
ASPELL a.s.	Hellichova 458/1, Malá Strana, 118 00 Praha 1	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit, především nemovitostními transakcemi, pronájmem a správou nemovitostí v souladu se strategií regionální diverzifikace Fondu.	100 %
REAL-VITA Prostějov a.s.	Národní 60/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	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.	100 %

Číselné údaje

S ohledem na novelizaci ustanovení § 164 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech Fond od 1.1.2023 účetně a majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti (investiční část) od svého ostatního jmění (neinvestiční část).

Součástí této pololetní finanční zprávy jsou číselné údaje a informace o hospodaření Emitenta v rozsahu:

- Zkrácený výkaz o finanční situaci,
- Zkrácený výkaz o úplném výsledku hospodaření,
- Zkrácený výkaz o změnách vlastního kapitálu,
- Zkrácený výkaz o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím,
- Vybrané vysvětlující poznámky.

Emitent na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví (§ 19a) použil pro sestavení účetních výkazů postupy upravené mezinárodními účetní standardy IAS 34.

Předložené údaje pro účely pololetní zprávy nepodléhají auditu, ani nejsou nezávislým auditorem přezkoumány.

Srovnávacím obdobím je v případě:

- **Zkráceného výkazu o finanční situaci** konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2024
- **Zkráceného výkazu o úplném výsledku hospodaření, zkráceného výkazu změn vlastního kapitálu a zkráceného výkazu o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím** 6 měsíců počínaje lednem do června 2024, sestaveny dle IFRS.

SALUTEM FUND SICAV, a.s.

1. Obecné 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.

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

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, Karlín, 186 00 Praha 8
při výkonu funkce zastupuje:	Ing. Dušan Klimeš, MSc., zmocněný zástupce Ing. Radek Hub, zmocněný zástupce

Kontrolní orgán – dozorčí rada

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

Změny v obchodním rejstříku

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Dne 13. 5. 2025 byl zapsán zmocněný zástupce člena představenstva 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 rozhodném období 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 do 31. 3. 2025 Versute investiční společnost, a.s. a 1. 4. 2025 DELTA Investiční společnost, a. s., IČO: 032 32 051 (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.

2. Východiska pro přípravu mezitímní účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka za období začínající 1. ledna 2025 a končící 30. června 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 4.

Příprava mezitímní 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 5.

Investičním cílem Fondu je setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených investory (držitel investičních akcií). Fond investuje zejména do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech, investičních cenných papírů, cenných papírů vydaných investičním fondem nebo zahraničním investičním fondem, nástrojů peněžního trhu, finančních derivátů, poskytování úvěrů a zápůjček, jakožto aktiv dlouhodobě zachovávajících svou hodnotu s tím, že výnosy investic Fondu jsou převážně opatřovány z dividend, z úroků a z kapitálových zisků. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investiční strategií dále reinvestována.

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 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních fondech a investičních společnostech, ve znění pozdějších předpisů. 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.

Mezitímní 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 aktuální bázi účetnictví.

Mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2025 nepodléhá povinnému auditu.

2.1. 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 výkonosti aktiva může být aktivum prodáno. Každé aktivum (podíl v cílové společnosti) bude z tohoto pohledu posuzováno individuálně v případě, že se jedná o významnou investici představující podstatný podíl na aktivech Fondu.

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

Významnou investiční oblastí Fondu je úvěrové financování, a to především v rámci společnosti, jejich podíly jsou v portfoliu Fondu. Výnosnost úvěrů je hodnocena především na základě dohodnuté úrokové sazby a nákladů spojených s financováním. Jsou brána v úvahu podkladová aktiva, kterými jsou zejména nemovité 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 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 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.

2.2. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Účetní závěrka Fondu byla sestavena 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).

3. Sezónnost

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

4. Přehled významných účetních zásad

4.1 Investiční dlouhodobý majetek

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

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

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

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

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

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

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

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

4.2 Přepočet cizí měny

4.2.1 Funkční a prezentační měna

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

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

4.2.2 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“.

4.2.3 Klasifikace

Fond před klasifikací finančních aktiv provádí analýzu jednotlivých složek majetku, především pak držených cenných papírů, a stanoví, zda se jedná o dluhové finanční aktivum nebo kapitálový nástroj. Kapitálovým nástrojem je smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků. V případě, že Fond drží investiční akcie nebo podílové listy, kdy na svou žádost má právo na odkup těchto cenných papírů, investiční akcie nebo podílové listy představují smluvní právo přijmout hotovost nebo jiné finanční aktivum a bude se tak zpravidla jednat o dluhové finanční aktivum.

Finanční aktivum je drženo k obchodování, pokud:

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

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

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

Fond se rozhodl klasifikovat kapitálová finanční aktiva do dceřiných a přidružených podniků jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Ostatní kapitálová finanční aktiva 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.

4.2.4 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.

4.2.5 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 2021 nedošlo k žádným přesunům.

4.3 Finanční aktiva

4.3.1 Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty

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

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

Finanční závazky klasifikované od počátku jako vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou zachyceny ve Výkazu o finanční pozici v reálné hodnotě. Změny čistých reálných hodnot se vykazují v položce „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“. Úrokové náklady z finančních závazků klasifikovaných v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty se vykazují rovněž na řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“ s použitím metody efektivní úrokové míry.

4.4 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.

4.5 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.

4.6 Leasing

Fond jako pronajímatel

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

4.7 Dohadné položky

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

4.8 Investiční akcie

Fond vydává následující druhy kusových akcií: prioritní investiční akcie, prémiové investiční akcie a výkonnostní investiční akcie.

Investiční akcie

Fond vydává 4 druhy investičních akcií – Prioritní investiční akcie (dále jen „PIA“), Výkonnostní investiční akcie (dále jen „VIA“) a Prémiové investiční akcie v měně CZK a EUR (dále jen „PRIA-CZK“ a „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. PRIA-CZK a PRIA-EUR k 30. 6. 2025 nebyly Fondem vydány. Prioritním investičním akciím/PIA byl přidělen ISIN: CZ0008045051. 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;
- právo účastnit se valné hromady Fondu;
- právo za podmínek stanovených zákonem a stanovami na valné hromadě Fondu hlasovat;
- 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;
- na podíl na likvidačním zůstatku při zániku Fondu s likvidací;
- na 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.

4.9 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“.

4.10 Výnosy z dividend

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

4.11 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.

4.12 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“.

4.13 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“.

4.14 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.

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.

5. 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.

5.1 Nařízení o taxonomii

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

5.2 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. Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě obchodované na aktivních trzích (jako jsou veřejně obchodované deriváty a cenné papíry určené k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen na konci obchodování k datu vykazání. Fond používá poslední obchodovanou tržní cenu pro finanční aktiva, kde poslední obchodovaná cena spadá do rozpětí nákup-prodej. Za situace, kdy poslední obchodovaná cena není v rozpětí nákup-prodej, management určí bod v rámci rozpětí nákup-prodej, který nejlépe reprezentuje reálnou hodnotu.

Pokud dojde k významnému pohybu reálné hodnoty po ukončení obchodování (v České republice do půlnoci), použijí se pro stanovení reálné hodnoty metody ocenění. Významnou událostí je každá událost, která nastane po vyhlášení poslední tržní ceny cenného papíru, po uzavření trhu nebo uzavření devizy, ale před okamžikem ocenění Fondem, která podstatně ovlivňuje integritu závěrečných kotací jakéhokoli cenného papíru, nástroje nebo měny dotčené touto událostí tak, že nemohou být považovány za „snadno dostupné“ tržní kotace.

Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (například deriváty neobchodované na burze), 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 srovnatelných běžných nedávných transakcí mezi účastníky trhu, odkazy na jiné nástroje, které jsou ve své podstatě stejné nebo podobné, analýzy diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a další techniky oceňování běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a vstupů specifických pro danou entitu.

Hierarchie vstupů pro odhad reálných hodnot má tyto úrovně:

- vstupy **úrovně 1** jsou kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro totožná aktiva nebo závazky, které má účetní jednotka k dispozici k datu ocenění;
- vstupy **úrovně 2** jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pro aktivum nebo závazek pozorovatelné buď přímo, nebo nepřímo; a
- vstupy **úrovně 3** jsou nepozorovatelné vstupy pro aktivum nebo závazek.

Úroveň v hierarchii reálných hodnot, v níž je ocenění reálnou hodnotou klasifikováno, je určena na základě vstupních hodnot nejnížší úrovně, které jsou významné pro měření reálné hodnoty. Za tímto účelem je význam vstupu posuzován na základě významu pro stanovení celkové reálné hodnoty. Pokud ocenění reálnou hodnotou používá pozorovatelné vstupy, které vyžadují významné úpravy na základě nepozorovatelných vstupů, je toto ocenění oceněním úrovně 3. Posuzování významu určitého vstupu pro ocenění reálné hodnoty v plném rozsahu vyžaduje úsudek s ohledem na faktory specifické pro dané aktivum nebo závazek.

Určení toho, co představuje „pozorovatelnost“, vyžaduje významný úsudek Fondu. Fond považuje za pozorovatelné údaje tržní data, která jsou snadno dostupná, pravidelně distribuovaná nebo aktualizovaná, spolehlivá a ověřitelná, otevřená a jsou poskytována nezávislými zdroji, které se aktivně podílejí na relevantním trhu.

Více informací o reálné hodnotě je uvedeno v poznámce č. 8.

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

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2024 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o změnách čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií je období končící k 30. 6. 2024.

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

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

Fond v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF od 1. 1. 2023 účetně a majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti (investiční část) od svého ostatního jmění (neinvestiční část).

Fond se s účinností k 1. 1. 2023 stal dle § 164 odst. 1 ZISIF akciovou společností s proměnným základním kapitálem, který nevytváří podfondy, účetně a majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. A to v návaznosti na zrušený podfond SALUTEM Realitní Podfond (dále jen „Podfond“) k 31. 12. 2022 a převod majetku a dluhů z investiční činnosti z podfondu na Fond.

Při sestavování této účetní závěrky Fond uplatnil následující závazné výjimky z retrospektivní aplikace jiných standardů IFRS:

- a) Výjimka odhadů. Odhady podle IFRS 31. 12. 2024 a 30. 6. 2025 by měly být v souladu s odhady provedenými ke stejným datům podle CZ GAAP, pokud neexistují důkazy o tom, že tyto odhady byly chybně stanoveny nebo byl základ použitý pro výpočet odhadů v rozporu s IFRS.
- b) Výjimka odúčtování finančních aktiv a závazků. Finanční aktiva a závazky odúčtované před přechodem na IFRS nejsou znovu uznány podle IFRS. Management se rozhodl nepoužít kritéria odúčtování podle IFRS 9 (IAS 39) od dřívějšího data a aplikuje požadavky IFRS 9 prospektivně od data přechodu na IFRS.
- c) Výjimka zajišťovacího účetnictví. Fond neuplatňuje zajišťovací účetnictví.
- d) Nekontrolní podíly. Fond nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku, tudíž tato výjimka není pro Fond relevantní.
- e) Vládní úvěry. Fond nedrží vládní úvěry.
- f) Klasifikace a oceňování finančních aktiv. Fond aplikuje požadavky IFRS 9 pro klasifikaci a oceňování finančních aktiv prospektivně od data přechodu na IFRS.
- g) Vložené deriváty. Fond aplikuje požadavky IFRS 9 k vloženým derivátům prospektivně od data přechodu na IFRS.
- h) Opravné položky k finančním aktivům. Metodika pro výpočet opravných položek podle IFRS 9 se aplikuje retrospektivně. Fond nepoužívá model pro výpočet ECL.

Při přijetí IFRS nebyly použity žádné volitelné výjimky.

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. ČERVNU 2025 – NEAUDITOVANÝ

Investiční a neinvestiční

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	14 546	929
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty - dlouhodobá	290 241	338 113
<i>Poskytnuté půjčky</i>	<i>0</i>	<i>102 769</i>
<i>Dluhopisy</i>	<i>31 866</i>	<i>29 034</i>
<i>Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem</i>	<i>258 375</i>	<i>194 104</i>
<i>Postoupené pohledávky</i>	<i>0</i>	<i>12 206</i>
Investice do nemovitostí	169 724	236 493
<i>Investice do nemovitostí</i>	<i>169 352</i>	<i>236 150</i>
<i>Zálohy na nové nemovitosti</i>	<i>343</i>	<i>343</i>
<i>Pořízení nemovitostí</i>	<i>29</i>	<i>0</i>
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty - krátkodobá	113 536	1 530
<i>Poskytnuté půjčky</i>	<i>113 246</i>	<i>1 240</i>
<i>Dluhopisy - AÚV</i>	<i>290</i>	<i>290</i>
Obchodní pohledávky a jiné pohledávky	72 306	79 634
Náklady a příjmy příštích období	69	52
Aktiva držaná k prodeji	4 692	0
Aktiva celkem	665 114	656 751

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Vlastní kapitál	30	30
Základní kapitál	100	100
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-70	-70
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)	103 175	177 522
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	92 754	112 239
<i>Půjčky a úvěry</i>	91 410	111 493
<i>Půjčky a úvěry - úroky</i>	1 344	746
Obchodní a jiné závazky	1 001	60 541
Výnosy a výdaje příštích období	5 980	0
Odložený daňový závazek	3 440	4 743
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	561 909	479 198
Pasiva celkem	665 114	656 751

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ - NEAUDITOVANÝ
ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2025 A 1. POLOLETÍ 2024

tis. Kč	1. 1. 2025 do 30. 6. 2025	1. 1. 2024 do 30. 6. 2024
Tržby z prodeje nemovitostí	114 011	0
Náklady na prodané nemovitosti	-101 420	0
Změna reálné hodnoty nemovitostí	9 870	630
Tržby z pronájmu nemovitostí	3 363	2 409
Náklady související s pronájmem nemovitostí	-769	-330
<i>Spotřeba energie, plynu, vody</i>	<i>-118</i>	<i>235</i>
<i>Opravy a udržování</i>	<i>-41</i>	<i>0</i>
<i>Pojištění</i>	<i>-72</i>	<i>-69</i>
<i>Ostatní služby</i>	<i>-325</i>	<i>-90</i>
<i>Daň z nemovitostí</i>	<i>-213</i>	<i>-406</i>
Ostatní výnosy	0	3
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	60 808	9 145
Výnosy z devizových operací	0	0
Náklady z devizových operací	0	0
Výnosové úroky z úvěrů	7 312	8 433
Nákladové úroky z úvěrů	-3 968	-5 775
Výnosové úroky z dluhopisů	1 740	1 740
Nákladové úroky z dluhopisů	0	0
Zisk/ztráta ze změny reálné hodnoty finančních aktiv	53 915	1 020
Zisky (ztráty) z prodeje akcií	0	0
Zisk/ztráta z prodeje účastí	0	0
Zisk/ztráta z postoupení pohledávek	1 779	3 727
Ostatní finanční výnosy	30	0
Celkový čistý zisk/ztráta	60 808	9 145

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ - NEAUDITOVANÝ
ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2025 A 1. POLOLETÍ 2024 –
POKRAČOVÁNÍ

Náklady		
Poplatky depozitáři	-350	-348
Obhospodařování a administrace	-1 195	-985
Náklady na poplatky a provize	-133	-366
Náklady na audit	-106	-100
Právní a notářské služby	-93	-53
Ostatní správní náklady	-282	-183
<i>Právní a notářské služby</i>	0	0
<i>Poradenské služby, daňové poradenství</i>	0	0
<i>Znalecké posudky</i>	-110	-90
<i>Ostatní</i>	-172	-93
<i>Propagace a reklama</i>	0	0
Náklady celkem	-2 441	-2 218
Zisk/ztráta před zdaněním	83 705	9 823
Daň ze zisku	-1 704	-15
Zisk/ztráta za rok po zdanění	82 001	9 808
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0
Celkový úplný výsledek hospodaření	82 001	9 808
Zvýšení čistých aktiv připadající držitelům investičních akcií po zdanění	82 001	9 808

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2024 DO 30. ČERVNA 2024

tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	100	0	0	0	-70	30
Zisk za období	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 30. 6. 2024	100	0	0	0	-70	30

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2025 DO 30. ČERVNA 2025

tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2025	100	0	0	0	-70	30
Zisk za období	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 30. 6. 2025	100	0	0	0	-70	30

VÝKAZ O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2025 DO 30. ČERVNA 2025

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2025	479 198
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění	82 001
Závazky k nevydaným akciím	710
Zůstatek k 30. 6. 2023	561 909

VÝKAZ O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ ZA OBDOBÍ OD
1. LEDNA 2024 DO 30. ČERVNA 2024

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2024	440 961
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění	4 509
Zůstatek k 30. 6. 2024	445 470

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU K 30. 6. 2025

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Dlouhodobá aktiva	0	0
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	0	0
Krátkodobá aktiva	30	30
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	30	30
Aktiva celkem	30	30

Vlastní kapitál

tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Vlastní kapitál	30	30
Základní kapitál	100	100
Emisní ážio	0	0
Ostatní nedělitelné fondy	0	0
Nerozdělený zisk	-70	-70
Vlastní kapitál celkem	30	30

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2024 A 1. POLOLETÍ 2023

tis. Kč	1. 1. 2025 do 30. 6. 2025	1. 1. 2024 do 30. 6. 2024
Finanční výnosy	0	0
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	0	0
Zisk/ztráta před zdaněním	0	0
Zisk/ztráta po zdanění	0	0
Celkový úplný výsledek hospodaření	0	0

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU K 30. ČERVNU 2025

tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	14 516	899
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty - dlouhodobá	290 241	338 113
<i>Poskytnuté půjčky</i>	<i>0</i>	<i>102 769</i>
<i>Dluhopisy</i>	<i>31 866</i>	<i>29 034</i>
<i>Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem</i>	<i>258 375</i>	<i>194 104</i>
<i>Postoupené pohledávky</i>	<i>0</i>	<i>12 206</i>
Investice do nemovitostí	169 724	236 493
<i>Investice do nemovitostí</i>	<i>169 352</i>	<i>236 150</i>
<i>Zálohy na nové nemovitosti</i>	<i>343</i>	<i>343</i>
<i>Pořízení nemovitostí</i>	<i>29</i>	<i>0</i>
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty - krátkodobá	113 536	1 530
<i>Poskytnuté půjčky</i>	<i>113 246</i>	<i>1 240</i>
<i>Dluhopisy - AÚV</i>	<i>290</i>	<i>290</i>
Obchodní pohledávky a jiné pohledávky	72 306	79 634
Náklady a příjmy příštích období	69	52
Aktiva držena k prodeji	4 692	0
Aktiva celkem	665 084	656 721

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)	103 175	177 522
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	92 754	112 239
<i>Půjčky a úvěry</i>	91 410	111 493
<i>Půjčky a úvěry - úroky</i>	1 344	746
Obchodní a jiné závazky	1 001	60 541
Výnosy a výdaje příštích období	5 980	0
Odložený daňový závazek	3 440	4 743
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	561 909	479 198
Pasiva celkem	665 084	656 721

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ INVESTIČNÍ ČÁSTI ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2025
A 1. POLOLETÍ 2024

tis. Kč	1. 1. 2025 do 30. 6. 2025	1. 1. 2024 do 30. 6. 2024
Tržby z prodeje nemovitostí	114 011	0
Náklady na prodané nemovitosti	-101 420	0
Změna reálné hodnoty nemovitostí	9 870	630
Tržby z pronájmu nemovitostí	3 363	2 409
Náklady související s pronájmem nemovitostí	-769	-330
<i>Spotřeba energie, plynu, vody</i>	<i>-118</i>	<i>235</i>
<i>Opravy a udržování</i>	<i>-41</i>	<i>0</i>
<i>Pojištění</i>	<i>-72</i>	<i>-69</i>
<i>Ostatní služby</i>	<i>-325</i>	<i>-90</i>
<i>Daň z nemovitostí</i>	<i>-213</i>	<i>-406</i>
Ostatní výnosy	0	3
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	60 808	9 145
Výnosy z devizových operací	0	0
Náklady z devizových operací	0	0
Výnosové úroky z úvěrů	7 312	8 433
Nákladové úroky z úvěrů	-3 968	-5 775
Výnosové úroky z dluhopisů	1 740	1 740
Nákladové úroky z dluhopisů	0	0
Zisk/ztráta ze změny reálné hodnoty finančních aktiv	53 915	1 020
Zisky (ztráty) z prodeje akcií	0	0
Zisk/ztráta z prodeje účastí	0	0
Zisk/ztráta z postoupení pohledávky	1 779	3 727
Ostatní finanční výnosy	30	0
Celkový čistý zisk/ztráta	60 808	9 145

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ INVESTIČNÍ ČÁSTI ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2025
A 1. POLOLETÍ 2024 - POKRAČOVÁNÍ

Náklady		
Poplatky depozitáři	-350	-348
Obhospodařování a administrace	-1 195	-985
Náklady na poplatky a provize	-133	-366
Náklady na audit	-106	-100
Právní a notářské služby	-93	-53
Ostatní správní náklady	-282	-83
<i>Právní a notářské služby</i>	0	0
<i>Poradenské služby, daňové poradenství</i>	0	0
<i>Znalecké posudky</i>	-110	-90
<i>Ostatní</i>	-172	-93
<i>Propagace a reklama</i>	0	0
Náklady celkem	-2 441	-2 218
Zisk/ztráta před zdaněním	83 705	9 823
Daň ze zisku	-1 704	-15
Zisk/ztráta za rok po zdanění	82 001	9 808
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0
Celkový úplný výsledek hospodaření	82 001	9 808
Zvýšení čistých aktiv připadající držitelům investičních akcií po zdanění	82 001	9 808

6. Vysvětlující poznámky k výkazům

Ve sledovaném období mezi 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025 došlo k následujícímu vývoji a změnám:

- Výše aktiv připadající investiční části dosahuje k 30. 6. 2025 hodnoty 665 084 tis. Kč (k 31.12.2024: 656 721 tis. Kč). Aktiva neinvestiční části jsou ve výši 30 tis. Kč (k 31.12.2024: 30 tis. Kč) a jsou tvořena peněžními prostředky na běžném účtu.
- Největší položku aktiv (60,7 %) představují finanční aktiva vykázána v reálné hodnotě. Jedná se především o poskytnuté půjčky, dluhopisy a finanční investice. Oproti minulému období došlo ke zvýšení hodnoty těchto finančních aktiv o 64 134 tis. Kč (18,9 %). Zvýšení je způsobeno zejména navýšením investic do nových obchodních podílů o 64 271 tis. Kč a navýšením poskytnutých půjček o 9 237 tis. Kč.
- Na druhé straně došlo k poklesu hodnoty investic do nemovitostí z původních 236 493 tis. Kč k 31. 12. 2024 na 169 724 tis. Kč k 30. 6. 2025. Pokles o 28,23 % je způsoben primárně prodejem některých nemovitostí
- Došlo k poklesu obchodních a jiných pohledávek o 7 328 tis. Kč. Pokles byl způsoben především úbytkem tuzemských pohledávek.
- Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií byla k 30. 6. 2025 ve výši 561 909 tis. Kč. V porovnání se stavem k 31. 12. 2024 vzrostla o 82 711 tis. Kč (tj. o 17,26 %) v důsledku zisku z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění.
- Přijaté půjčky klesly z původních 112 239 tis. Kč k 31.12.2024 na 92 754 tis. Kč (tj. o 17,36 %) primárně z důvodu splacení úvěrů ziskem z prodeje nemovitostí.
- Obchodní a jiné závazky klesly o 59 540 tis. Kč (tj. o 98,34 %) oproti srovnávacímu období. Tento pokles je způsoben především splacením části obchodních závazků a výplatou zálohy na odkup investičních akcií. Ve sledovaném období byly přijaté žádosti o odkup, ale k faktickému odkupu do konce sledovaného období nedošlo, a proto tyto platby snižují závazky vůči akcionářům.
- Zisk po zdanění investiční části za první pololetí roku 2025 se oproti stejnému období roku 2024 zvýšil o 72 193 tis. Kč.
- Tržby z pronájmu v první polovině roku 2025 vzrostly o 954 tis. Kč oproti stejnému období minulého roku, což bylo spojeno s pořízením nových investic do nemovitostí, které jsou předmětem nájmu. Náklady související s pronájmem rovněž vzrostly o 439 tis. Kč.
- Výnosy z poskytnutých půjček z titulu úroků byly ve výši 7 312 tis. Kč. Oproti srovnávacímu období klesly o 1 121 tis. Kč (tj. o 13,29 %).
- Hodnota finančních nákladů Fondu klesla o 1 807 tis. Kč (tj. o 31,29 %), což souvisí s vypořádáním některých přijatých půjček.
- Vlastní kapitál neinvestičního střediska dosáhl k 30. 6. 2025 výše 30 tis. Kč. V porovnání se stavem k 31. 12. 2024 nedošlo k žádné změně.

7. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

- tržnímu riziku (včetně úrokového rizika reálné hodnoty, úrokového rizika z peněžních toků, měnového rizika a cenového rizika);
- úvěrovému riziku;
- a riziku likvidity.

Fond je rovněž vystaven provozním rizikům, jako je např. custody riziko. Custody riziko je riziko ztráty cenných papírů držených v úschově způsobené nesolventností nebo nedbalostí custodiana. Přestože existuje vhodný právní rámec, který eliminuje riziko ztráty hodnoty cenných papírů držených custodianem, v případě jeho selhání může být schopnost Fondu převádět cenné papíry dočasně snížena.

Strategie řízení rizik Fondu se snaží maximalizovat výnosy odvozené z úrovně rizika, kterému je Fond vystaven a snaží se minimalizovat možné nepříznivé dopady na finanční výkonnost Fondu.

Řízení těchto a dalších níže popsanych rizik provádí Obhospodařovatel Fondu podle pravidel stanovených statutem Fondu a schválených představenstvem Obhospodařovatele Fondu. Statut definuje zásady pro celkové řízení rizik, jakož i písemná pravidla, týkající se specifických oblastí, jako jsou úrokové riziko, úvěrové riziko, měnové riziko, použití derivátových a nederivátových finančních nástrojů a investování nadměrné likvidity.

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Obhospodařovatele Fondu, resp. Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie Obhospodařovatel Fondu vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce Obhospodařovatel Fondu vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Obhospodařovatel Fondu vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, kterým je Fond vystaven v důsledku realizace investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Fondu.

Fond používá různé metody k měření a řízení různých druhů rizik, kterým je vystaven. Tyto metody jsou popsány níže.

Expozice a koncentrace rizik

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota v tis. Kč	Koncentrace
Běžné účty	Úvěrové	Československá obchodní banka, a.s.	1 643	0,2 %
Běžné účty	Úvěrové	MONETA Money Bank, a.s.	12 903	1,9 %
Běžné účty		Celkem	14 546	2,1 %
Obchodní podíly	Tržní	REAL-VITA Prostějov a.s.	38 845	5,9 %
Obchodní podíly	Tržní	ASPELL a.s.	97 128	14,6 %
Obchodní podíly	Tržní	Salutem Services, s.r.o.	11 216	1,7 %
Obchodní podíly	Tržní	Salutem – Realitní I, s.r.o.	27 228	4,1 %
Obchodní podíly	Tržní	Salutem – Realitní II, s.r.o.	10 748	1,6 %
Obchodní podíly	Tržní	Salutem – Realitní III, s.r.o.	18 259	2,8 %
Obchodní podíly	Tržní	Salutem – Realitní IV, s.r.o.	2 669	0,4 %
Obchodní podíly	Tržní	Salutem – Realitní V, s.r.o.	51 515	7,8 %
Obchodní podíly	Tržní	Salutem – Realitní VI, s.r.o.	183	0,0 %
Obchodní podíly	Tržní	Salutem – Realitní VII, s.r.o.	194	0,0 %
Obchodní podíly	Tržní	Salutem – Realitní VIII, s.r.o.	190	0,0 %
Obchodní podíly	Tržní	Salutem – Realitní IX, s.r.o.	200	0,0 %
Obchodní podíly		Celkem	258 375	38,9 %
Úvěry	Úvěrové, tržní	LEXICO, a.s.	48 877	7,4 %
Úvěry	Úvěrové, tržní	IT credit, s.r.o.	47 832	7,2 %
Úvěry	Úvěrové, tržní	G. P. Investments a.s.	16 537	2,5 %
Úvěry		Celkem	113 246	17,1 %
Nemovitosti	Tržní	Moravská Třebová	26 439	4 %
Nemovitosti	Tržní	Loučná nad Desnou	15 592	2,3 %
Nemovitosti	Tržní	Hodonín	8 386	1,3 %
Nemovitosti	Tržní	Praha Malá Strana	22 170	3,3 %
Nemovitosti	Tržní	Prostějov	6 415	1,0 %
Nemovitosti	Tržní	Slavonín	4 030	0,6 %
Nemovitosti	Tržní	Hranice	3 990	0,6 %
Nemovitosti	Tržní	Bolevec	13 120	2 %
Nemovitosti	Tržní	Šumperk	69 210	10,4 %
Nemovitosti	Tržní	Nemovitosti v pořízení	29	0,0 %
Nemovitosti	Tržní	Hodonín – v prodeji	4 692	0,7 %
Nemovitosti		Celkem	174 073	26,2 %
Dluhopisy	Úvěrové, tržní	ASPELL a.s.	32 156	4,8 %
Dluhopisy		Celkem	32 156	4,8 %
Poskytnuté zálohy	Úvěrové	-	343	0,0 %
Ostatní aktiva	Úvěrové	-	72 375	10,9 %
Celkový součet			665 114	100,0 %

Fond sdružuje jednotlivá aktiva podle typu investice (např. běžné účty, akcie, dluhopisy, obchodní podíly, poskytnuté úvěry, nemovitosti, obchodní pohledávky a ostatní) 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.

7.1 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu

7.1.1 Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Fondu, změn tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Fondu. Fond může u svých obchodních a investičních aktivit v důsledku výkyvů na finančních trzích a zvýšené volatility utrpět značné ekonomické ztráty.

Analýza citlivosti

v tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	258 375 * 15 %	38 756	0
riziko ceny nemovitostí	174 073 * 15 %	26 111	0
riziko ceny cenných papírů	32 156 * 15 %	4 823	0
úrokové riziko úvěrů	113 246 * 1 %	1 132	0

Analýza citlivosti zobrazuje potenciální vliv změny tržních podmínek na hodnoty obhospodařovaného majetku a dopad na výkazy zisku a ztráty a hodnotu vlastního kapitálu.

Hodnota (majetku) znamená expozici podléhající tržnímu riziku a ukazuje míru kvantitativního dopadu.

Parametr je odhad potenciální roční změny na trhu a ukazuje míru potenciálního kvalitativního dopadu.

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

riziko ceny obchodních podílů – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

riziko ceny nemovitostí – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

riziko ceny cenných papírů – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

úrokové riziko úvěrů – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu úrokové křivky směrem vzhůru

7.1.2 Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívající v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji. V případě potřeby promptní přeměny aktiv v majetku Fondu nebo nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, do peněžních prostředků může být potom určitá transakce zatížena dodatečnými transakčními náklady nebo ji nemusí být možné provést v požadovaném termínu, případně pouze za cenu realizace 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.

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

v tis. Kč	Do 1 roku	Nad 1 rok do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky vůči bankovním subjektům	0	0	80 838	80 838
Závazky vůči nebankovním subjektům	11 916	0	0	11 916
Ostatní pasiva	10 421	0	0	10 421
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	561 909	0	0	561 909
Celkem	584 246	0	80 838	665 114

Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Fond snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních ekvivalentů a řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Minimální objem likvidních prostředků, které Fond musí udržovat, je zakotven ve statutu Fondu.

7.1.3 Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko spojené s možností nižší likvidity nemovitostí nabytých za účelem jejího dalšího prodeje. Do Fondu nebo do nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, mohou být za stanovených podmínek nabývány nemovitosti. Nemovitosti jsou obecně méně likvidním druhem majetku a některých případech může být obtížné realizovat jejich prodej v požadovaném časovém horizontu za přiměřenou cenu. Taková situace může vyústit v prodej za cenu nižší, než na kterou byla nemovitost v majetku Fondu oceňována, což se následně 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.

7.1.4 Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Obecně u investic do nemovitostí hrozí riziko poklesu jejich hodnoty v důsledku existence zástavních nebo jiných práv třetích osob. Dále hrozí také 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.

7.1.5 Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu Fondu nebo v majetku nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu. V důsledku živelní události, např. povodní, záplav, výbuchu plynu nebo požáru, může dojít ke vzniku škody na nemovitosti v majetku Fondu nebo v majetku nemovitostní společnosti, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu. Toto riziko je standardně ošetřováno prostřednictvím pojištění nemovitostí proti živelním pohromám.

7.1.6 Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko vzniku ztráty Fondu v případě, kdy protistrana nebude schopna dostát svým závazkům, tj. splatit své dluhy, vyplatit náležitosti aktiv, které vydala a dodržet smlouvy (poskytnout služby nebo jiná plnění), ke kterým se zavázala.

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

- z úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem;
- z pohledávek postoupených na Fond;
- z obchodních pohledávek;
- peněžních prostředků uložených u bank.

Úvěrové riziko z úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem a z pohledávek postoupených na Fond je snižováno prověřováním dlužníků v rámci vyhodnocení rizik transakce. Fond může poskytovat úvěry nebo zápůjčky se splatností nepřesahující 40 let. Při poskytování úvěrů či zápůjček je preferováno získání přiměřeného zajištění (například zástavní právo, směnka, ručitelské prohlášení apod.) pro omezení úvěrového rizika, nicméně to není povinnou podmínkou. Pokud je úvěr nebo zápůjčka poskytována osobě, na níž má Fond účast umožňující mu ovládat tuto osobu, nemusí Fond požadovat po této osobě zajištění takového úvěru nebo zápůjčky právě s ohledem na existenci vzájemného vztahu ovládající a ovládané osoby umožňující Fondu výkon rozhodujícího vlivu na řízení dotčené obchodní společnosti a její kontrolu.

Přestože Obhospodařovatel Fondu vyhodnocuje všechny úvěrové expozice Fondu, existuje riziko ztráty z úvěrového rizika v důsledku úpadku dlužníka za událostí či okolností, které nebylo možné při vzniku úvěrového vztahu předvídat.

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

v tis. Kč	Úvěry	Dluhopisy	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	113 246	32 156	14 546	80 285	240 233
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem	113 246	32 156	14 546	80 285	240 233

Stav obchodních pohledávek Fondu je průběžně sledován a vyhodnocován. Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u Československé obchodní banky, a. s. a Moneta Money Bank, a.s., které jsou regulovanými bankovními subjekty pod dohledem ČNB. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak hodnoceno jako zanedbatelné/nízké.

7.1.7 Riziko selhání společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko spojené s možností selhání společnosti, ve které má Fond účast, spočívající v tom, že taková společnost může být dotčena podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v příslušné společnosti či jeho úplnému znehodnocení (například v případě úpadku), resp. nemožnosti prodeje účasti v takové společnosti.

7.1.8 Riziko selhání Nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko spojené s možností selhání nemovitostních společností, které tvoří součást majetku Fondu. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty účasti v nemovitostní společnosti či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek nemovitostní společnosti), resp. nemožnosti jejího prodeje.

7.1.9 Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Měnové riziko spočívající 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 kapitálu.

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

Následující tabulka zobrazuje aktiva Fondu k 30. 6. 2025 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	v CZK	V EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	14 546	0	14 546
Pohledávky za nebankovními subjekty	113 246	0	113 246
Dluhové cenné papíry	32 156	0	32 156
Finanční investice – podíly	258 375	0	258 375
Investice do nemovitostí	169 724	0	169 724
Ostatní aktiva	77 067	0	77 067
Celkem	665 114	0	665 114

Následující tabulka zobrazuje pasiva Fondu k 30. 6. 2025 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	v CZK	V EUR	Celkem
Závazky vůči bankám	80 838	0	80 838
Závazky vůči nebankovním subjektům	11 916	0	11 916
Ostatní pasiva	10 421	0	10 421
Vlastní kapitál	30	0	30
Čistá aktiva přiřaditelná investičním akciím s právem na odkup	561 909	0	561 909
Celkem	665 114	0	665 114

Expozice Fondu na měnové riziko je nevýznamná.

7.1.10 Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Úrokové riziko spočívá ve fluktuaci čistého úrokového výnosu a hodnoty finančního aktiva v důsledku pohybu tržních úrokových měr. Změny tržních úrokových měr mohou mít negativní vliv na ocenění aktiv Fondu a peněžní toky z úrokově citlivých instrumentů. Fond se vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na reálnou hodnotu finančních aktiv a peněžních toků. Fond drží úvěry a zápůjčky s proměnlivým úrokem, které vystavují Fond úrokovému riziku reálné hodnoty a není tak vystaven úrokovému riziku výše budoucích peněžních toků.

7.1.11 Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Fond má s ohledem na svoji investiční strategii významnou expozici vůči nemovitostnímu sektoru a dále například vůči protistranám v sektoru podnikání a správy vymáhání pohledávek. Tato silná koncentrace může Fondu v případě negativního vývoje v nemovitostním sektoru či v rámci transakce s protistranou způsobit významné ztráty.

7.1.12 Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko zvolené skladby majetku Fondu spočívající v tom, že i přes maximální snahu o bezpečné obhospodařování a diverzifikaci majetku Fondu může Obhospodařovatelem Fondu zvolená skladba majetku vést k větší ztrátě hodnoty nebo menšímu růstu hodnoty majetku Fondu ve srovnání s jinými investičními zařízeními s obdobnými investičními cíli. Současně, zejména potom v počátku existence Fondu, mohou jednotlivá aktiva Fondu představovat značný podíl na celkovém majetku Fondu, a tak nepříznivý vývoj ceny jednotlivého aktiva může mít významný dopad na vývoj hodnoty investice ve Fondu.

7.1.13 Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední)

V souvislosti s přijetím úvěrů či zápůjček hrozí riziko, že Fond nebo společnosti v majetku Fondu nebudou schopni refinancovat své závazky dalším externím financováním či je refinancovat za stejných či lepších podmínek, než mají aktuálně sjednané.

7.1.14 Riziko spojené s využíváním pákového efektu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Využitím pákového efektu (např. přijetím úvěrů či zápůjček) může Fond zvýšit svoji expozici a tím také zvýšit možnost potenciálních výnosů z držených aktiv, avšak za předpokladu vyššího podstupovaného rizika. Fond má

ve statutu stanoveny limity pro využívání pákového efektu v maximální výši 300 % fondového kapitálu. Splatnost přijatých úvěrů a zápůjček nesmí přesáhnout 40 let.

7.1.15 Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty v majetku Fondu znalcem, kdy v důsledku chybného ocenění majetkové hodnoty v majetku Fondu může dojít k poklesu hodnoty majetku Fondu po prodeji takové majetkové hodnoty. Riziko je ošetřeno tak, že Fond k ocenění svých majetkových hodnot využívá externí certifikované odhadce či interního odhadce Administrátora Fondu, který disponuje dostatečnou odbornou kvalifikací a zkušenostmi z oblasti oceňování při zachování nezávislosti na vedení účetní jednotky.

7.1.16 Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko jiných právních vad spočívající v tom, že hodnota majetku Fondu se může snížit v důsledku právních vad aktiv nabytých do majetku Fondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva. Riziko je ošetřeno tak, že Fond před každým nabytím majetkových hodnot provádí právní due diligence zamýšlené investice.

7.1.17 Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Operační riziko je riziko ztráty Fondu v důsledku nedostatků či selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo systémů Obhospodařovatele či Administrátora Fondu. Obhospodařovatel i Administrátor Fondu omezují operační riziko nastaveným systémem vnitřních předpisů, který definuje závazné postupy pro výkon činností pracovníků, a dalšími opatřeními pro minimalizaci operačního rizika (interní kontrolní mechanismy). Operační rizika, kterým je Obhospodařovatel a Administrátor Fondu vystaven, podléhají pravidelnému monitoringu a vyhodnocení.

7.1.18 Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízké)

Obhospodařovatel má nastaveny postupy pro identifikaci a řízení střetu zájmů, čímž je potenciální riziko minimalizováno.

7.1.19 Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s pořízením, vlastnictvím a pronájmem majetkových hodnot ve vlastnictví Fondu či společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, zejména zavedení či zvýšení daní, srážek, poplatků či omezení ze strany příslušných orgánů veřejné správy.

7.1.20 Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko vypořádání spočívající v tom, že transakce s majetkem Fondu nebo společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým povinnostem a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

7.1.21 Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Majetek Fondu může být svěřen do úschovy nebo jiného opatrování třetí osobě a existuje tak riziko ztráty tohoto majetku v důsledku insolventnosti, nedbalosti nebo úmyslného jednání této osoby. Riziko je omezována pečlivým výběrem osob, kterým je majetek svěřen.

7.1.22 Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Rozsah kontroly Fondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Z kontrolní činnosti jsou vyloučeny úkony dle § 73 odst. 1 písmena f) ZISIF. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

7.1.23 Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Fond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejm. z důvodu, že:

- a) průměrná výše fondového kapitálu tohoto Fondu za posledních 6 měsíců nedosahuje částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR;
- b) výše fondového kapitálu tohoto Fondu do 12 měsíců ode dne jeho vzniku, nedosáhne částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR.

ČNB může rozhodnout o výmazu Fondu ze seznamu investičních fondů, např. v případě, kdy Fond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

Dále může být Fond zrušen například z důvodu žádosti o výmaz Fondu ze seznamu investičních fondů s právní osobností, zrušení Fondu s likvidací, rozhodnutí soudu, rozhodnutí o přeměně apod. Fond může být zrušen i z jiných než zákonem stanovených důvodů. Fond může být zrušen například i z důvodů ekonomických a restrukturalizačních (zejména v případě hospodářských problémů Fondu).

7.1.24 Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko, že ČNB odejme povolení k činnosti Obhospodařovateli Fondu, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Obhospodařovatele nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení.

7.1.25 Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Fond není účastníkem soudních sporů, které by měly materiální dopad do hodnoty majetku Fondu.

7.1.26 Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří zejména:

- 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 držením plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;

- 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.

8. Reálná hodnota

Některá finanční aktiva a závazky Fondu oceňována v reálné hodnotě nejsou obchodována na aktivním trhu. Jejich reálná hodnota je proto odhadnuta pomocí oceňovacích metod. Fond využívá různé metody a při jejich aplikaci činí předpoklady založené na tržních podmínkách k datu ocenění. Oceňovací metody používané pro nestandardizované finanční nástroje jako jsou akciové opce, měnové swapy a jiné deriváty neobchodované na burze zahrnují použití srovnatelných nedávných tržních transakcí za obvyklé ceny, odkaz na jiné nástroje, které jsou v podstatě stejné nebo podobné, analýzu diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a jiné metody oceňování běžně používané účastníky trhu, které maximálně využívají pozorovatelné vstupy.

U nástrojů, pro které neexistuje žádný aktivní trh, může Fond použít ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem, která jsou založena na oceňovacích metodách a technikách, které jsou všeobecně uznávány jako standardy v rámci odvětví. Oceňovací modely se používají především k ocenění nekótovaného vlastního kapitálu, pohledávek a jiných dluhových nástrojů, které nebyly v průběhu finančního roku obchodovány na aktivním trhu. Některé vstupy do těchto modelů nemusí být na trhu pozorovatelné, a proto se odhadují na základě předpokladů.

Výstupem ocenění je vždy odhad reálné hodnoty, kterou nelze stanovit s určitostí a použité oceňovací metody nemusí plně odrážet všechny faktory relevantní pro pozice, které Fond má. Ocenění nicméně usiluje o zahrnutí relevantních faktorů, včetně modelového rizika, rizika likvidity a rizika protistrany.

Reálná hodnota finančních závazků pro účely zveřejnění se odhaduje diskontováním budoucích smluvních peněžních toků při aktuální tržní úrokové sazbě opravené o nepozorovatelné úrokové rozpětí.

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie (úroveň 3) reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 30. června 2025.

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

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkový zůstatek
<u>Aktiva</u>				
Peníze a peněžní ekvivalenty	14 546	-		14 546
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	-	-	403 777	403 777
Poskytnuté půjčky	-	-	113 246	113 246
Dluhopisy	-	-	32 156	32 156
Finanční investice – podíly s rozh. vlivem	-	-	258 375	258 375
Investice do nemovitostí	-	-	169 724	169 724
Aktiva držena k prodeji	-	-	4 692	4 692
Obchodní a jiné pohledávky	-	-	72 306	72 306
Náklady a příjmy příštích období	-	-	69	69
Celkem k 30. červnu	14 546	-	650 568	665 114
<u>Závazky</u>				
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty			92 754	92 754
Půjčky a úvěry	-	-	92 754	92 754
Obchodní a jiné závazky	-	-	1 001	1 001
Výnosy a výdaje příštích období	-	-	5 980	5 980
Celkem k 30. červnu	-	-	99 735	99 735

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
<u>Aktiva</u>				
Peníze a peněžní ekvivalenty	929	-		929
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	-	-	339 643	339 643
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
<u>Závazky</u>				
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	-	-	112 239	112 239
Půjčky a úvěry	-	-	112 239	112 239
Obchodní a jiné závazky	-	-	65 284	65 284
Celkem k 31. prosinci	-	-	140 143	140 143

V průběhu sledovaného období nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2 ani úrovní 3.

Investice Fondu zařazené do úrovně 3 mají významné nepozorovatelné vstupy, neboť jsou obchodovány zřídka nebo nejsou obchodovány vůbec. Nástroje úrovně 3 zahrnují majetkové účasti Fondu a pohledávky z poskytnutých půjček a podřízených úvěrů. Vzhledem k tomu, že pozorovatelné ceny nejsou pro tyto cenné papíry k dispozici, použil Fond k odvození reálné hodnoty oceňovací metodu.

Ocenění na úrovni 3 jsou přezkoumávána minimálně jednou ročně nezávislým znaleckým posudkem k 31. prosinci každého kalendářního roku. Reálná hodnota půjček poskytnutých Fondem je stanovena diskontováním budoucích peněžních toků na současnou hodnotu. Metoda určení reálné hodnoty ostatních aktiv a závazků Fondu a způsob stanovení skutečné hodnoty investiční akcie Fondu jsou obsaženy v prováděcích právních předpisech.

Ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem zahrnuje aplikaci metody diskontovaných volných peněžních toků a metody ekonomické přidané hodnoty, která je založená na spolehlivých odhadech budoucích peněžních toků, upravených podle potřeby pro faktory likvidity, úvěrového a tržního rizika a používá diskontní sazby, které odrážejí současné tržní hodnocení neurčitosti ve výši a načasování peněžních toků.

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 30.6.2025	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorované na trhu	Rozsah pro nepozorovatelnou vstupní veličinu	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Majetkový podíl (100 %) ve společnosti Salutem Services, s.r.o.	11 216 tis. Kč	substanční metoda ocenění	hodnota aktiv hodnota závazků	11 854 tis. Kč 638 tis. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: hodnota aktiv/nemovitostí zvýšila; hodnota dlouhodobých závazků snížila
Majetkový podíl (100 %) ve společnosti Salutem – Realitní I, s.r.o.	27 228 tis. Kč	substanční metoda ocenění	hodnota aktiv z toho nemovitostí hodnota závazků	43 775 tis. Kč 40 200 tis. Kč 16 547 tis. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: hodnota aktiv/nemovitostí zvýšila; hodnota závazků snížila
Majetkový podíl (100 %) ve společnosti Salutem – Realitní II, s.r.o.	10 748 tis. Kč	substanční metoda ocenění	hodnota aktiv hodnota závazků	73 629 tis. Kč 62 881 tis. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: hodnota aktiv zvýšila; hodnota závazků snížila
Majetkový podíl (100 %) ve společnosti Salutem – Realitní III, s.r.o.	18 259 tis. Kč	substanční metoda ocenění	hodnota aktiv hodnota závazků	65 069 tis. Kč 46 810 tis. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: hodnota aktiv/nemovitostí zvýšila; hodnota závazků snížila
Majetkový podíl (100 %) ve společnosti Salutem – Realitní IV, s.r.o.	2 669 tis. Kč	substanční metoda ocenění	hodnota aktiv z toho nemovitostí hodnota závazků	67 233 tis. Kč 12 230 tis. Kč 64 563 tis. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: hodnota aktiv/nemovitostí zvýšila; hodnota závazků snížila

Majetkový podíl (100 %) ve společnosti Salutem – Realitní V, s.r.o.	51 515 tis. Kč	substanční metoda ocenění	hodnota aktiv hodnota závazků	97 595 tis. Kč 46 080 tis. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: hodnota aktiv zvýšila; hodnota závazků snížila
Majetkový podíl (100 %) ve společnosti Salutem – Realitní VI, s.r.o.	183 tis. Kč	substanční metoda ocenění	hodnota aktiv hodnota závazků	82 374 tis. Kč 82 191 tis. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: hodnota aktiv zvýšila; hodnota závazků snížila
Majetkový podíl (100 %) ve společnosti Salutem – Realitní VII, s.r.o.	194 tis. Kč	substanční metoda ocenění	hodnota aktiv	194 tis. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: hodnota aktiv zvýšila
Majetkový podíl (100 %) ve společnosti Salutem – Realitní VIII, s.r.o.	190 tis. Kč	substanční metoda ocenění	hodnota aktiv	190 tis. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: hodnota aktiv zvýšila
Majetkový podíl (100 %) ve společnosti Salutem – Realitní IX, s.r.o.	200 tis. Kč	substanční metoda ocenění	hodnota aktiv	200 tis. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: hodnota aktiv zvýšila
Majetkový podíl (100 %) ve společnosti REAL-VITA Prostějov a.s.	38 845 tis. Kč	substanční metoda ocenění	hodnota aktiv z toho nemovitostí hodnota závazků	82 414 tis. Kč 70 121 tis. Kč 43 569 tis. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: hodnota aktiv/nemovitostí zvýšila; hodnota závazků snížila
Majetkový podíl (100 %) ve společnosti ASPELL a.s.	97 128 tis. Kč	substanční metoda ocenění	hodnota aktiv z toho zásoby z toho pohledávek hodnota závazků	224 808 tis. Kč 77 449 tis. Kč 142 958 tis. Kč 127 680 tis. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: hodnota aktiv/zásob/pohledávek k zvýšila; hodnota závazků snížila
Bytový dům Moravská Třebová	26 439 tis. Kč	srovnávací metoda	cena za m2 plochy	37 266 Kč/m2	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: cena za m2 plochy zvýšila

Administrativní budova Šumperk, Lidická	69 210 tis. Kč	reziduální metoda	budoucí podlahové plochy	2 355 m2	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se:
			budoucí prodejní cena m2 podlahové plochy	55 357 Kč/m2	podlahová plocha zvýšila; cena podlahové plochy zvýšila;
			náklady realizace	59 442 tis. Kč	náklady realizace snížily
Areál Loučná (MELADRU)	9 062 tis. Kč	srovnávací metoda	cena za m2 pozemku	424 Kč/m2	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: cena za m2 pozemku zvýšila
Pozemek Prostějov (Vitareal)	6 415 tis. Kč	srovnávací metoda	cena za m2 plochy	4 326 Kč/m2	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: cena za m2 plochy zvýšila
Byt Praha Újezd	22 170 tis. Kč	srovnávací metoda	cena za m2 plochy	163 523 Kč/m2	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: cena za m2 plochy zvýšila
Hodonín – bytové jednotky	13 078 tis. Kč	srovnávací metoda	cena za m2 plochy	73 554 Kč/m2	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: cena za m2 plochy zvýšila
BJ Olomouc	4 030 tis. Kč	srovnávací metoda	cena za m2 plochy	87 448 Kč/m2	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: cena za m2 plochy zvýšila
BJ Rejhotice	6 530 tis. Kč	srovnávací metoda	cena za m2 plochy	128 987 Kč/m2	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: cena za m2 plochy zvýšila
BJ Hranice	3 990 tis. Kč	srovnávací metoda	cena za m2 plochy	41 923 Kč/m2	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: cena za m2 plochy zvýšila

RD Plzeň	13 120 tis. Kč	srovnávací metoda	cena za m2 plochy	44 063 Kč/m2	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: cena za m2 plochy zvýšila
Dluhopis ASPELL a.s. (nominální hodnota 29 mil. Kč)	32 156 tis. Kč	diskontace peněžního toku	diskontní sazba	7,62 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: diskontní sazba snížila
Poskytnutý úvěr LEXICO, a.s. (jistina 49,9 mil. Kč)	48 877 tis. Kč	diskontace peněžního toku	diskontní sazba	18,93 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: diskontní sazba snížila
Poskytnutý úvěr IT credit, s.r.o. (jistina 51,1 mil. Kč)	47 832 tis. Kč	diskontace peněžního toku	diskontní sazba	18,93 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: diskontní sazba snížila
Poskytnutý úvěr G.P. Investments, a.s. (jistina 24,5 mil. Kč)	16 537 tis. Kč	diskontace peněžního toku	diskontní sazba	20,13 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: diskontní sazba snížila
Pohledávka za Salutem Real, a.s. (nominální hodnota 15,6 mil. Kč)	13 844 tis. Kč	diskontace peněžního toku	diskontní sazba	8,49 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: diskontní sazba snížila
Pohledávka za Salutem – Realitní IV, s.r.o. (nominální hodnota 42,7 mil. Kč)	38 304 tis. Kč	diskontace peněžního toku	diskontní sazba	7,49 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: diskontní sazba snížila

9. Ostatní

Makroekonomický vliv na hospodaření Fondu a vliv ruské invaze na Ukrajině

V současné době je predikovaná ekonomická stagnace jako důsledek několika aktuálních globálních vlivů, a to invaze Ruska na Ukrajinu jež dopadá v rámci sankcí prakticky na všechny odvětví hospodářství, ale i na trh s pohonnými hmotami, trh se základními potravinami a ostatní segmenty. V současnosti se v rámci Evropské unie řeší zvýšené nároky na obranyschopnost a zejména vztahy s USA. Dále vývoj ekonomické situace na území České republiky je do značné míry ovlivněn okolními státy, a to zejména členy Evropské Unie, ale i změnou politiky USA. Také vývojem energetické politiky na kterou dopadají stávající globální události. Příčiny jsou poměrně široké od diskuse nad politickou dohodou „European Green Deal“, přes spekulace na trhu s emisními povolenkami až po válečný konflikt na Ukrajině a snahu eliminovat Rusko coby globálního dodavatele fosilních paliv.

Veškeré zmíněné faktory sice vytváří proinflační tlaky, ale tyto se ve sledovaném období nepromítly do hladiny inflace, která je v zásadě stabilní, nicméně riziko jejího růstu nelze zcela opomenout, přičemž nemovitostní portfolio Fondu je z hlediska inflace stabilní.

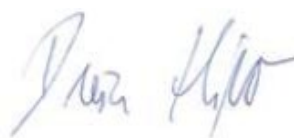
10. Významné následné události po datu účetní závěrky

Hodnota aktiv Fondu může být negativně ovlivněna důsledky vyvolanými zhoršenou geopolitickou situací ve světě. Fond však nevlastní žádná aktiva a nemá žádné závazky, výnosy ani náklady, které by byly přímo ovlivněny válečným konfliktem. Fond tak neočekává, že by na něj měl válečný konflikt dopad.

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré nezbytné služby zajištěny. Předkládaná mezitímní účetní závěrka tak byla sestavena na předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti.

Vyjma shora uvedeného po datu mezitímní účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem, které by měly významný vliv na mezitímní účetní závěrku Fondu.

V Praze dne 30. 9. 2025



SALUTEM FUND SICAV, a.s.

TILLER investiční společnost a.s.

člen představenstva

Ing. Dušan Klimeš, MSc.

zmocněný zástupce